



RAAMBRUG 26 BLADEL

Onderbouwing Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL)

Gemeente Bladel

Status: Versie-3
Projectnr: 25-020
Datum: 7 mei 2026

COLOFON

Titel

Raambrug 26 Bladel

Onderdeel

Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan
locaties (ETFAL).

Projectnummer

25-020

Status

Versie-3

Datum

7 mei 2026

Auteur

Ralf Buelens (BUELENS Ruimte)

INHOUD

1	AANLEIDING EN DOEL	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Projectgebied	1
1.3	Het omgevingsplan	2
1.4	Leeswijzer	4
2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	5
3	VOORGENOMEN ONTWIKKELING	7
4	BELEID EN REGELGEVING	8
4.1	Rijksbeleid en Rijksregels	8
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	11
5	Fysieke leefomgeving	14
5.1	Beschermen van de gezondheid	14
5.2	Milieubelastende activiteiten	14
5.3	Geluid door activiteiten	14
5.4	Kwaliteit van de buitenlucht	16
5.5	Geur	17
5.6	Bodemkwaliteit	19
5.7	Wegen, verkeer en parkeren	20
5.8	Omgevingsveiligheid	21
5.9	Natuur	23
5.10	Water en watersystemen	26
5.11	Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw	28
5.12	Bedrijfsmatige activiteiten	30
5.13	Spruitzones	32
5.14	Trillingen	32
5.15	Milieueffectrapportage	33
6	UITVOERBAARHEID	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

1 AANLEIDING EN DOEL

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een bedrijfswoning toe te voegen in het bestaande bedrijfspand aan de Raambrug 26 te Bladel. Het initiatief past niet rechtstreeks binnen de kaders van het Omgevingsplan.

In het tijdelijke deel van het Omgevingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bedrijfswoning toe te voegen. Volgens de overgangsregels wordt een wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk deel omgevingsplan aangemerkt als een omgevingsplanactiviteit waarvoor het verboden is deze te verrichten zonder omgevingsvergunning.

Om het initiatief planologisch mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (OPA) aangevraagd. Deze kan alleen worden verleend als onderbouwd wordt dat sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL). Voorliggend document voorziet hierin. In deze onderbouwing wordt toegelicht wat de gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving. Daarnaast wordt er onderbouwd dat het initiatief uitvoerbaar is en in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt ten zuiden van de kern van Bladel. Op afbeelding 1.1 is een luchtfoto van Bladel weergegeven. Met rode stip is de locatie van het projectgebied aangegeven.

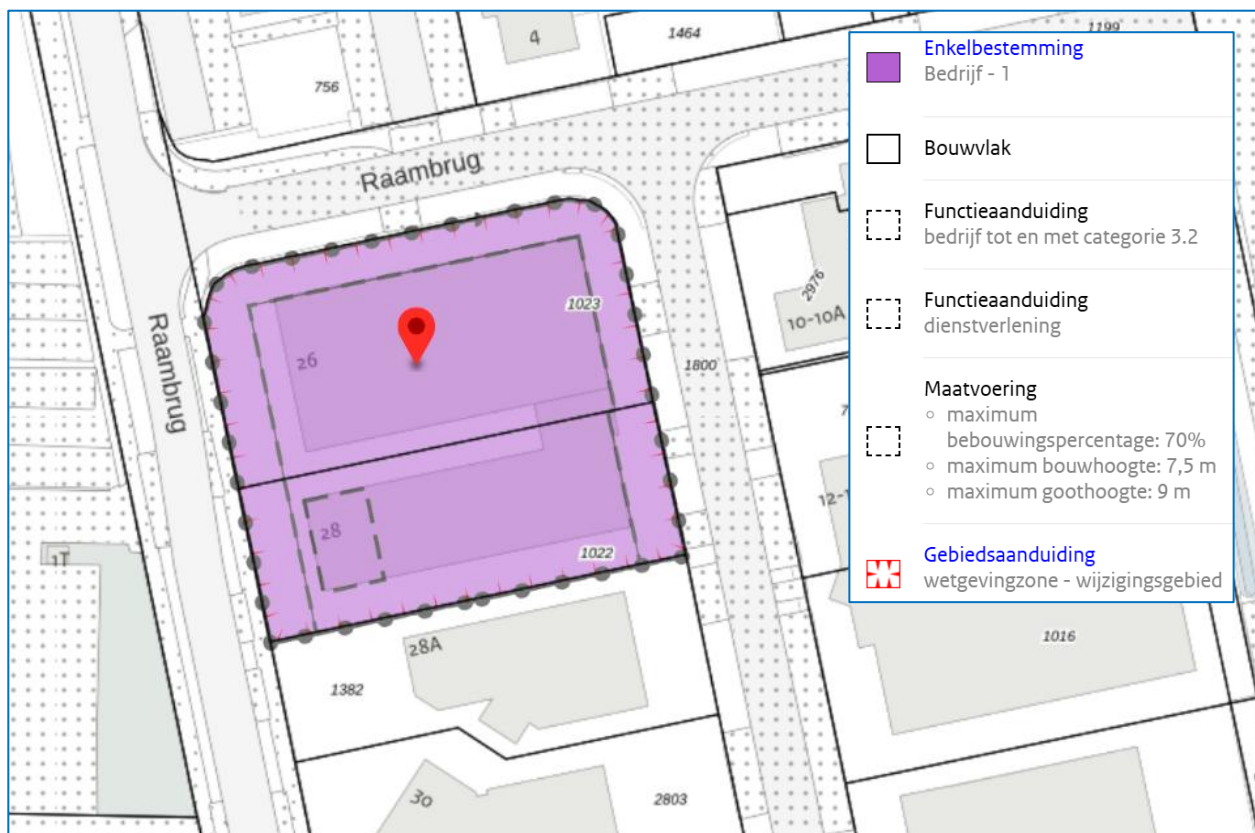


Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied

1.3 Het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is het 'omgevingsplan gemeente Bladel' in werking getreden. In het omgevingsplan staan alle regels die betrekking hebben op de leefomgeving. Het omgevingsplan bestaat uit twee delen, namelijk het nieuwe deel en het tijdelijke deel. De bestemmingsplannen zoals dat die voorheen golden, zijn per 1 januari 2024 rechtstreeks overgegaan in het tijdelijke deel. Deze regels gelden totdat deze regels zijn omgezet naar het nieuwe deel. Het nieuwe deel is op dit moment voornamelijk gevuld met de regels uit de bruidsschat.

Ter plaatse van het projectgebied geldt vanuit het tijdelijke deel van het omgevingsplan het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2022'. Dit bestemmingsplan is op 7 juli 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Met rode pin is de locatie van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Aan het projectgebied is de bestemming 'Bedrijf-1' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten, productiegebonden detailhandel, ondergeschikte horeca en de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Vanwege de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn bedrijven van milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 toegestaan. Vanwege de aanduiding 'dienstverlening' is tevens een kantoor zonder baliefunctie toegestaan. Er is een bouwvlak toegekend waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 70%. De goothoogte mag maximaal 7,5 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 9 meter. Er is een gebiedsaanduiding wijzigingsgebied toegekend om door middel van een wijzigingsbevoegdheid een bedrijfswoning mogelijk te maken.

Wijzigingsbevoegdheid

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' kan een bedrijfswoning mogelijk worden gemaakt. Aan die mogelijkheid zijn een aantal voorwaarden verbonden waaraan moet worden voldaan. Aan de volgende voorwaarden dient te worden voldaan (In blauw cursief de toetsing):

1. een bedrijfswoning ter plaatse in het kader van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
Het pand heeft gedurende langere tijd leeggestaan, aangezien het voor potentiële ondernemers niet mogelijk was om wonen en werken op deze locatie te combineren. Langdurige leegstand leidt tot een negatieve uitstraling en achteruitgang van het bedrijventerrein. Om deze reden bestaat er behoefte aan het realiseren van een bedrijfswoning.
2. niet meer dan één bedrijfswoning per bouwperceel is toegestaan;
er wordt één bedrijfswoning toegevoegd.
3. de inhoud van de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 750 m³;
de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750m³.
4. de goothoogte van vrijstaande bedrijfswoningen niet meer bedraagt dan 7,5 m;
de bedrijfswoning wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Deze bebouwing heeft een plat dak met een hoogte van ca. 3,5 meter.
5. de bouwhoogte van vrijstaande bedrijfswoningen niet meer bedraagt dan 9 m;
de bedrijfswoning wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing en is niet vrijstaand.
6. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor een vrijstaande bedrijfswoning minimaal 3 m bedraagt. Aan minimaal één zijde dient de gebouwenvrije strook tussen gebouwen en de zijdelingse perceelsgrens ook vrij te blijven van overige bebouwing, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen in de zijdelingse perceelsgrens;
de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde 3 meter. Deze strook blijft vrij van bebouwing.
7. een bedrijfswoning wordt gebouwd in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak, dan wel op maximaal 3 m daarachter;
de bedrijfswoning wordt gerealiseerd ter plaatse van het bestaande kantoor en krijgt de oriëntatie op het de weg Raambrug.
8. een bedrijfswoning in zijn geheel wordt gebouwd binnen een zone van 20 m vanaf de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
de bedrijfswoning wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing binnen een zone van 20 m vanaf de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak.
9. het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar wordt geacht;
er wordt één bedrijfswoning toegevoegd binnen bestaande bebouwing. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing of verharding plaats. Het initiatief is kleinschalig van aard en passend binnen de omgeving. Er is sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik.
10. de ruimtelijke en functionele structuur niet onevenredig wordt aangetast;
er vinden geen wijzigingen plaats in de ruimtelijke en functionele structuur.
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet aangetast.
12. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van milieuhygiëne (akoestiek, bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid) en archeologie;
er zijn vanuit milieuhygiëne geen bezwaren. Zie hoofdstuk 5 voor een andere toelichting hierop.
13. de financiële haalbaarheid van het plan niet in het geding komt;
Voorliggend initiatief is een klein particulier initiatief. De ontwikkeling wordt geheel op risico van de initiatiefnemer aangegaan. De financiële haalbaarheid komt niet in het geding.
14. op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, als bedoeld in artikel 21.1.
Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Zie paragraaf 5.7 voor een nadere toelichting hierop.

Procedure

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn een aantal regels vervallen. De Omgevingswet kent geen wijzigingsbevoegdheid meer. Op grond van het overgangsrecht behoudt de wijzigingsbevoegdheid echter zijn betekenis, zij het op een andere manier. Dat overgangsrecht is geregeld in de 'bruidsschat' dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. In de bruidsschat is een bepaling opgenomen dat de wijzigingsbevoegdheden nog inzetbaar zijn door middel van een OPA. Verlening van de OPA is uitsluitend mogelijk indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen bij de wijzigingsbevoegdheid en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan olcaties (ETFAL).

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk- functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In het laatste hoofdstuk komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Het projectgebied ligt aan de Raambrug 26 op bedrijventerrein De Sleutel ten zuiden van de kern van Bladel. Het heeft een oppervlakte van ca. 1.500 m² en is kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie H en nummer 1023. Op afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven. Met rood is het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie

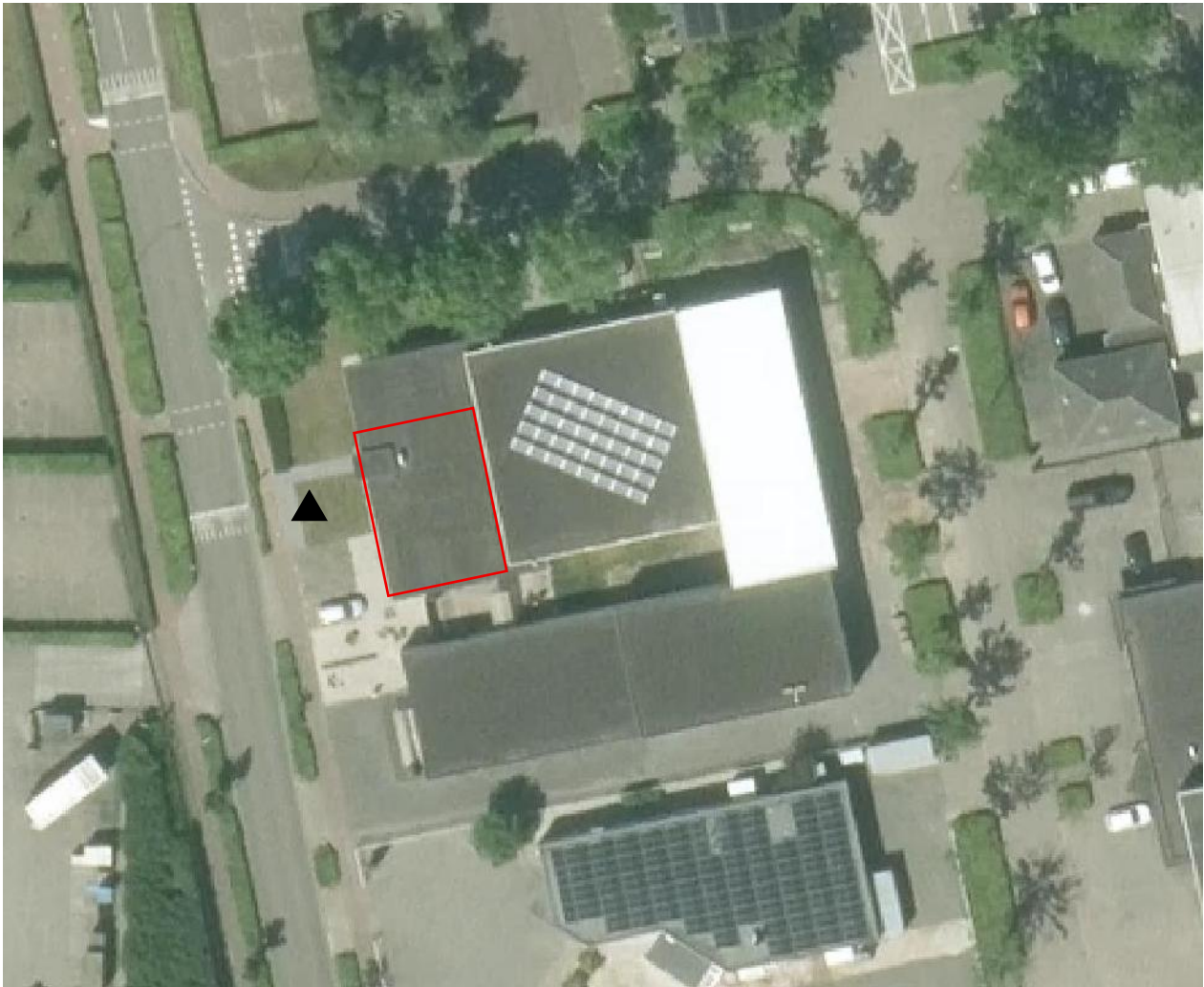
Het projectgebied ligt in het oostelijke deel van het bedrijventerrein. Dit deel kent meer kleinschalige bedrijvigheid ten opzichte van het oostelijke deel. Op het projectgebied staat een bedrijfsgebouw bestaande uit één bouwlaag met een plat dak. Recent is het gebouw aan de achterzijde uitgebreid. Het voorste gedeelte is in gebruik als kantoor en het achterste gedeelte als bedrijfshal. Het kantoor heeft een oppervlakte van ca. 200m². Het overige terrein is ingericht als parkeerplaats of tuin. Parkeren wordt voorzien op eigen terrein. Er zijn drie uitritten aanwezig. Op afbeelding 2.2 is een foto van het voorste gedeelte van het pand, ter plaatse van het kantoor, weergegeven.



Afbeelding 2.2: foto van de bestaande situatie

3 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

De oppervlakte van het kantoor bedraagt circa 200 m² en wordt als groot ervaren. Daarnaast bestaat de wens om bij het bedrijf te kunnen wonen. Daarom wordt ter plaatse van het kantoor één bedrijfswoning toegevoegd. Op afbeelding 3.1 is de locatie van de bedrijfswoning met rood aangegeven.



Afbeelding 3.1: Locatie bedrijfswoning

De bedrijfswoning wordt toegevoegd binnen de bestaande bebouwing. De woning krijgt de oriëntatie op het westen (zie zwarte driehoek op afbeelding 3.1). Er vindt geen uitbreiding van bebouwing of verharding plaats. De inhoud van de woning zal niet meer dan 750 m³ bedragen. Er vindt geen wijziging plaats en in de ontsluiting en parkeren vindt plaats op eigen terrein.

4 BELEID EN REGELGEVING

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 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.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Beoordeling

Voorliggend initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang. Het plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het initiatief is niet strijdig met de rijksbelangen en past binnen de kaders van de NOVI.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden en heeft geen directe uitwerking op de fysieke leefomgeving. Bij een evenwichtige toedeling van functies moeten de verschillende instructieregels en geformuleerde omgevingswaarden in acht genomen worden. De hoofdonderwerpen van de rijksinstructieregels zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;

- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Relevante regels

Radarstations

Militaire en civiele radarstations zorgen voor de beveiliging van het nationale luchtruim. Ze zorgen ook voor de veilige afhandeling van het militaire verkeer en het burgerluchtverkeer. Hoge bouwwerken en windturbines in gebieden rond een radarstation kunnen het radarbeeld verstoren. De gemeente kan daarom in het omgevingsplan geen bouwwerken en windturbines toelaten, die de maximaal toegelaten hoogte overschrijden. De toegestane maximale bouwhoogte van bouwwerken ten aanzien van radarstations is geregeld in artikel 5.155 van het Bkl:

1. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een gebied waar bouwwerken het bereik van een radar kunnen verstoren, laat het omgevingsplan niet toe dat:
 - a. binnen een straal van 15 km vanaf de radar bouwwerken worden gebouwd die de maximale hoogte van bouwwerken, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijden; en
 - b. binnen een straal van 15 tot 75 km vanaf de radar windturbines worden gebouwd met een tiphoogte die de maximale hoogte van windturbines, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijden.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een straal van 15 kilometer van een radarstation. Onderdeel a. (van artikel 5.155 lid 1 Bkl) is dan ook niet van toepassing en er worden dan ook geen beperkingen gelegd op de hoogte van bouwwerken ten aanzien van het radarbeeld. Het voornemen voorziet daarnaast ook niet in de ontwikkeling van windturbines. Onderdeel b. is eveneens niet van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Bij woningbouw vanaf 12 woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van één bedrijfswoning. Er kan worden geconcludeerd dat het initiatief te klein is om te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat het initiatief niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling hoeft niet te worden getoetst aan de ladder.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. In de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpunten:

1. de energietransitie;
2. een klimaatproof Brabant;
3. Brabant als slimme netwerkstad en;
4. een concurrerende, duurzame economie.

Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling

Met de Omgevingsvisie kiest de provincie ervoor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd.

Met voorliggend initiatief wordt één bedrijfswoning toegevoegd binnen bestaande bebouwing. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing of verharding plaats. Het initiatief is kleinschalig van aard en passend binnen de omgeving. Het voornemen is hierdoor in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

Beoordeling

Het projectgebied is in de verordening aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van de kaart van de verordening weergegeven. Met blauwe ster is de locatie van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede kaart omgevingsverordening

Stedelijke gebieden zijn gebieden met een stedelijke functie, waar voorzieningen zijn gevestigd en waar toekomstige stedelijke ontwikkeling plaatsvindt. Binnen stedelijk gebied kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere voorzieningen om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Voor het stedelijke gebied geldt dat het initiatief een duurzame stedelijke ontwikkeling dient te zijn en past binnen de regionale afspraken. Daarnaast dient er sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Het uitgangspunt voor een duurzame stedelijke ontwikkeling is eerst de mogelijkheid in het stedelijk gebied benutten.

Er is sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Er vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats. Ook vindt er geen uitbreiding van verharding plaats. Door het toevoegen van een bedrijfswoning in een bestaand pand zijn minder nieuwe materialen nodig en de milieubelasting door sloop/nieuwbouw wordt vermeden. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het initiatief is in overeenstemming met de provinciale verordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Bladel

Op 22 mei 2008 is de structuurvisie Bladel vastgesteld. In deze structuurvisie staat de ruimtelijke structuur van de gemeente beschreven en is aangegeven welke ontwikkelingsrichtingen gewenst of ongewenst zijn. De visie bevat de ruimtelijke koers op hoofdlijnen die ervoor zorgt dat de geanalyseerde ontwikkelingspotenties benut worden, maar tegelijkertijd voorkomt dat conflicten ontstaan in het ruimtegebruik en met de duurzame gebiedskwaliteiten. Deze koers vormt het inspiratiekader en afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

Het projectgebied is op de structuurvisiekaart 'ruimtelijk casco' aangeduid als 'bedrijventerrein'. Op afbeelding 4.2 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Met gele stip is de locatie van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede plankaart structuurvisie

De strategie voor het bestaande bedrijventerrein is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik benut worden. Daarnaast is het van belang de bestaande structuur van het bedrijventerrein in tact te houden en waar mogelijk te versterken. Aandacht is daarbij nodig voor de representativiteit van de bebouwing, met name aan de hoofdroutes. Ook de openbare ruimte dient aandacht te krijgen, aangezien deze kan zorgen voor samenhang binnen het bedrijventerrein.

Beoordeling

Voorliggend initiatief sluit aan op de strategie die is benoemd in de structuurvisie. De bedrijfswoning wordt toegevoegd binnen de bestaande bebouwing. Hierdoor is er sprake van zuinig en efficiënt ruimtegebruik. Hierdoor wordt ook de bestaande structuur van het bedrijventerrein in tact gehouden en de openbare ruimte blijft gehandhaafd.

4.3.2 Omgevingsvisie Bladel

Het ontwerp van de 'Omgevingsvisie Bladel 2040 - Vitaal Bladel, alles bij de hand' met bijbehorende stukken heeft van 7 maart tot en met 17 april 2025 ter inzage gelegen. De visie wordt op 25 september 2025 ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

In het ontwerp van de 'Omgevingsvisie Bladel 2040 - Vitaal Bladel, alles bij de hand' staat beschreven hoe de gemeente voor de lange termijn de fysieke leefomgeving in willen richten. In de omgevingsvisie staat onder andere beschreven wat de grootste kwaliteiten van de leefomgeving zijn, wat de plannen voor ontwikkeling zijn en wat de hoofdlijnen van het beleid zijn. De focus ligt op de schaa sprong en de aandacht voor het voorzieningenniveau.

Voor elk deelgebied zijn specifieke uitgangspunten geformuleerd. Deze omgevingsvisie biedt een koers op hoofdlijnen en vormt de basis voor het omgevingsplan.

Beoordeling

De bedrijventerreinen spelen een belangrijke sociaal-economische rol wat betreft welvaart en welzijn. Gemeente Bladel streeft ernaar een sterke lokale en regionale economie en arbeidsmarkt te waarborgen. Dit wordt gedaan door het bedrijfsleven zo goed mogelijk te faciliteren. Er wordt ruimte gemaakt voor ontwikkeling van bedrijventerreinen om de bedrijvigheid te behouden.

Met voorliggend initiatief wordt voorzien in een kleinschalige ontwikkeling op het bedrijventerrein. Het betreft het toevoegen van een bedrijfswoning binnen bestaande bedrijfsbebouwing. Er wordt gefaciliteerd in de behoefte om bij het bedrijf te kunnen wonen. Voorliggend initiatief is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

4.3.3 Kempische visie op wonen 2024-2028 'Bladels toetsingskader woningbouw'

De afgelopen jaren zijn er relatief veel woningen opgeleverd in de gemeente Bladel. Toch bestaat er nog steeds grote behoefte aan extra woningen. De gemeente wil graag in deze vraag voorzien door samen met ontwikkelende partijen voldoende woningen te bouwen. De ambitie is om 2.900 woningen te bouwen in de periode tot 2040. Het is belangrijk dat deze woningen er ook snel gaan komen, omdat er een grote druk op de woningmarkt staat. Daarnaast is het belangrijk dat nieuwe woningbouwinitiatieven niet alleen voorzien in de kwantitatieve vraag, maar ook voorzien zijn van de juiste kwaliteit.

Daarom is het Bladels toetsingskader voor woningbouwinitiatieven opgesteld, aanvullend op de Kempische visie op wonen 2024-2028. Met dit toetsingskader kunnen sommige thema's worden aangescherpt of worden verdiept. Op die manier ontstaat een woonbeleid passend bij de Bladelse situatie.

De ambities uit de Kempische visie op wonen 2024-2028 zijn van toepassing op het totale woningbouwprogramma van gemeente Bladel. De omstandigheden zijn binnen de gemeente niet overal gelijk. Daarom is er voor sommige kaders onderscheid gemaakt in de grootte van het initiatief of de locatie van het initiatief.

Beoordeling

Uit de visie blijkt dat er een grote behoefte is aan woningen. Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van één bedrijfswoning binnen een bestaand bedrijfspand. Gelet hierop is het initiatief passend binnen de Kempische visie op wonen.

5 Fysieke leefomgeving

5.1 Beschermen van de gezondheid

Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd.

5.2 Milieubelastende activiteiten

Wettelijk kader

Het begrip “milieubelastende activiteit” (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: *“activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”*. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van ‘directe lozingen’ en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

Beoordeling

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van één bedrijfswoning binnen bestaande bebouwing. Wonen betreft geen milieubelastende activiteit.

5.3 Geluid door activiteiten

Wettelijk kader

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.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid

door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Standaard- en grenswaarden

Het geluid is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden. Een overschrijding is mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarden te voldoen, de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt en er wordt voldaan aan de grenswaarden. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Verder wordt rekening gehouden met het belang van een geluidluwe gevel. In onderstaande tabel zijn de standaardwaarden en grenswaarden weergegeven.

Tabel: De standaardwaarde en grenswaarde geluid

Geluidbronsort	Standaardwaarde (dB Lden)	Grenswaarde (dB Lden)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en waterschapswegen	53	70	70
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	40 Lnacht	45 Lnacht	50 Lnacht

Beoordeling

Wegverkeerslawaaï

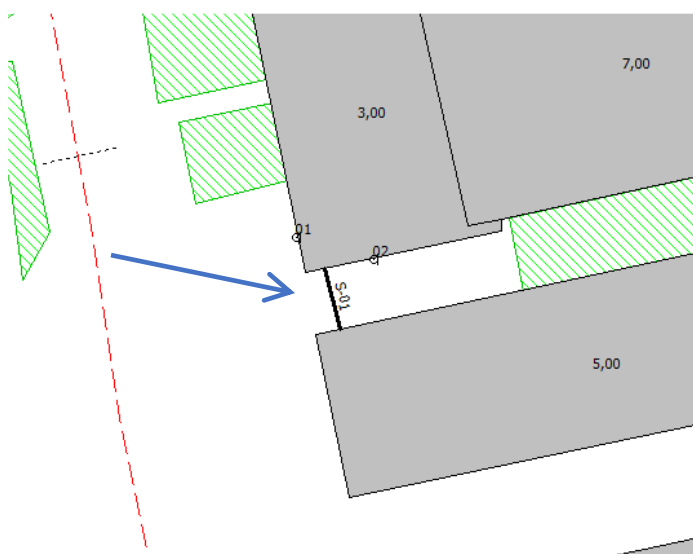
Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï¹ uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat de waarde van geluid vanwege het wegverkeer op de gemeentewegen ten hoogste 63 dB Lden bedraagt. De standaardwaarde van 53 dB Lden wordt overschreden. Aan de grenswaarde van 70 dB Lden wordt wel voldaan.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de waarde van geluid vanwege het wegverkeer op de N284 ten hoogste 56 dB Lden bedraagt. De standaardwaarde van 50 dB Lden wordt overschreden. Aan de grenswaarde van 60 dB Lden wordt wel voldaan.

Conform de beleidsregel geluid van de gemeente Bladel dient een woning te beschikken over een geluidluwe zijde wanneer de geluidbelasting tussen de standaardwaarde en de grenswaarde ligt. Doel van een geluidluwe zijde is dat aan die zijde van de woning in minimaal één verblijfsruimte een raam/deur open gezet kan worden zonder dat daarbij sprake is van een hinderlijke situatie in de woning. Onder een geluidluwe zijde wordt verstaan een zijde waar ten aanzien van alle geluidbronnen de standaardwaarde niet mag worden overschreden. Aan deze zijde is minimaal één te openen deel en een geluidgevoelige ruimte, bij voorkeur de hoofdslaapkamer, aanwezig. Daarnaast dient de woning te beschikken over een buitenruimte die niet gelegen is aan de hoogst geluidbelaste zijde.

Uit de rekenresultaten is op te maken dat de bedrijfswoning in 1e instantie niet beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte. De kozijnen in de zuidgevel worden voorzien van gevelschermen. Hierdoor wordt een geluidluwe gevel gecreëerd. Een geluidluwe buitenruimte wordt gecreëerd door het plaatsen van een scherm van 2,5 meter hoog en ongeveer 4,5 meter lang aan de zuidzijde. Op afbeelding 5.1 is de locatie van het scherm met blauwe pijl aangegeven.

¹ Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï Transformatie Raambrug 26 te Bladel, Gbs Milieuvadvis, Rwwl2025.065, Versie 3, 5 mei 2026



Afbeelding 5.1: Locatie van scherm ten behoeve van geluidluwe buitenruimte.

Industrielawaai

Er is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai² uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat vanwege relevante omliggende bedrijven voldaan kan worden aan de richtwaarden uit de bruidsschat en het Bkl. Bij toepassing van juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast worden de omliggende relevante bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering door de komst van de bedrijfswoning.

Gecumuleerde/gezamenlijke geluidbelastingen

Omdat de standaardwaarde wordt overschreden is onderzoek naar de gecumuleerde geluidbelasting noodzakelijk. Het cumulatieve geluid en het gezamenlijk geluid is inzichtelijk gemaakt vanwege de provinciale weg, de gemeentewegen en de gecumuleerde geluidbelasting vanwege de relevante omliggende bedrijven. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt variërend van 59 – 65 dB Lden. Op basis van de classificering is de milieukwaliteit als matig tot tamelijk slecht te beschouwen. Aangezien het een bestaand pand op een bedrijventerrein betreft en de woning op deze locatie in verband met de bedrijfsvoering gewenst is, is desondanks sprake van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluidwering gevels

De gezamenlijke geluidbelasting bedraagt variërend van 58 - 64 dB. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de geluidbelasting aanvaardbaar wordt geacht en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

Wettelijk kader

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

² Akoestisch onderzoek Industrielawaai Transformatie Raambrug 26 te Bladel, Gbs Milieuvadvis, Ril2025.065, Versie 3, 5 mei 2026

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;

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.

Beoordeling

Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Daarom is het niet nodig deze 'standaardgevallen' te toetsen aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Het gaat om woningen, kantoren, een combinatie van woningen en kantoren, het telen van gewassen en het aanleggen of wijzigen van een spoorwegemplacement. Woningen zijn NIBM als het gaat om maximaal 1.500 woningen.

Om aannemelijk te maken dat voorliggend project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, is de NIBM-rekentool gebruikt. Bij het opstellen van deze NIBM-tool is uitgegaan van de verkeersgeneratie, zoals berekend in paragraaf 5.7. In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven.

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	7,8
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. Daardoor zal het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is een verdere toetsing aan de rijksomgevingswaarden niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.5 Geur

Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

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.

Beoordeling

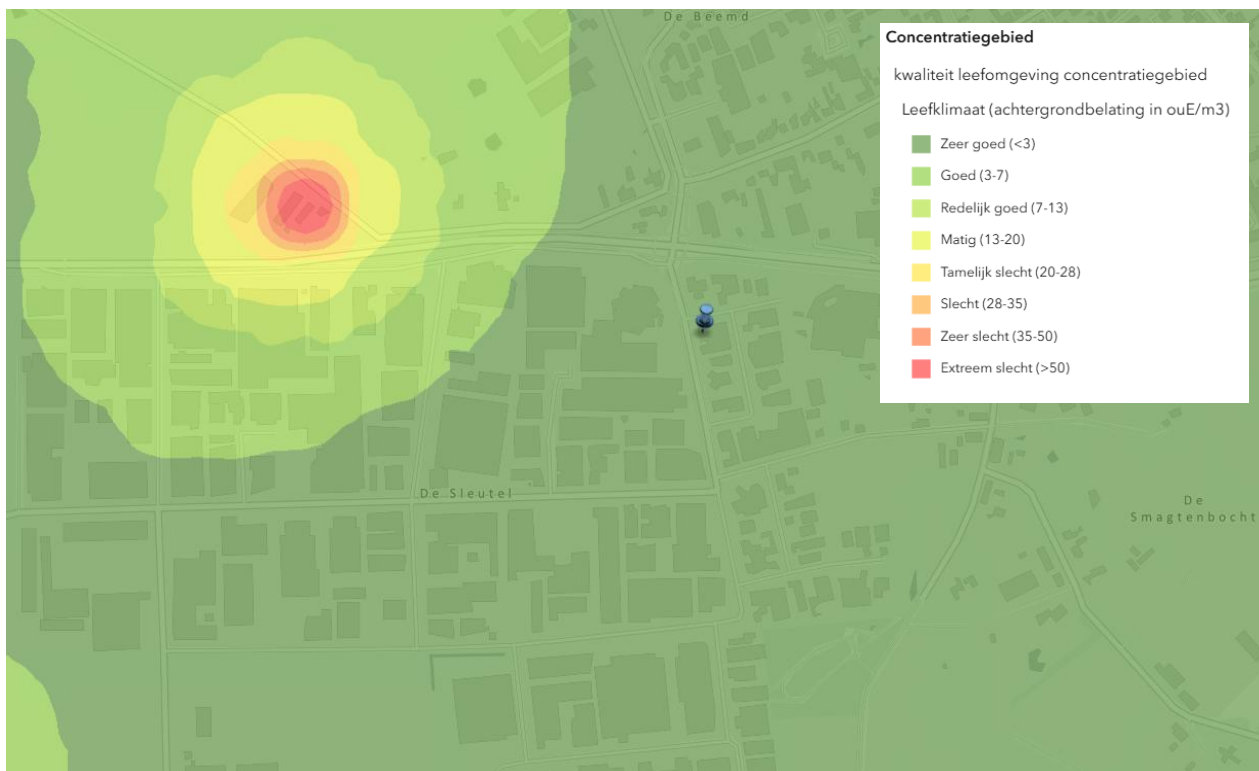
Een geurgevoelig gebouw is een gebouw met een functie als woning of onderwijs, zorg of kinderopvang. Een gebouw met een dergelijke functie dat nog niet is gebouwd, maar wel is gepland volgens het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, is voor de toepassing van de regels ook een geurgevoelig gebouw (art. 5.91 Bkl). Deze definitie van een geurgevoelig gebouw geldt voor het hele Bkl.

De richtafstand tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen (emissiepunt) dient minimaal 100 meter te bedragen binnen de bebouwingscontour en 50 meter buiten de bebouwingscontour (art 5.115, Bkl). Op afbeelding 5.2 zijn de omliggende agrarische bedrijven weergegeven. Met groene stippen zijn de bestaande bedrijven aangegeven. Met blauwe stip is de locatie van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 5.2: Uitsnede kaart veehouderijen in Noord-Brabant (bron: <https://atlas.odzob.nl/>)

De afstand van het projectgebied tot dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bedraagt meer dan 450 meter. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstand. Daarnaast dient er te worden beoordeeld wat de kwaliteit is van de leefomgeving ter plaatse van het projectgebied. Op afbeelding 5.3 is de achtergrondbelasting van geur van veehouderijen in de omgeving weergegeven. Met blauwe pin is de locatie van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 5.3: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (bron: atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer)

Uit afbeelding 5.3 blijkt dat achtergrondbelasting van geur tussen de 0 en 3 ouE/m³ bedraagt. De locatie wordt als zeer goed beschouwd. Er is sprake van een goed verblijfsklimaat vanwege geur.

Met betrekking tot geur afkomstig van industriële activiteiten wordt verwezen naar paragraaf 5.12.

Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.6 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicoolbox bodem met de module Beoordelen van

de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Beoordeling

Er is een historisch bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit het onderzoek is geen informatie naar voren gekomen waaruit zou kunnen blijken dat op of in de directe nabijheid van de locatie (<25 meter) sprake is, of is geweest van (bedrijfsmatige) activiteiten welke een bedreiging voor de bodemkwaliteit zouden kunnen vormen. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem/grond ter plaatse van de locatie, ten gevolge van het (voormalige) gebruik van de bodem en/of (voormalige) activiteiten op de locatie, als onverdacht voor de parameter asbest beschouwd kan worden.

Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

5.7 Wegen, verkeer en parkeren

Wettelijk kader

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

Beoordeling

Parkeren

De gemeente Bladel heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Verkeersvisie 2035'. Deze visie is vastgesteld op 7 juli 2022. De parkeernormen die hierin zijn opgenomen zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW.

Het projectgebied ligt in de rest van de bebouwde kom in een matig stedelijke omgeving. De parkeernormen uit de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers 2024' (CROW 744) hebben een bepaalde bandbreedte (minimaal en maximaal). Een gemiddelde norm zorgt voor een goede parkeerbalans. Voor de bedrijfswoning zijn twee parkeerplaatsen benodigd. In onderstaande tabel is dat weergegeven.

Tabel parkeerplaatsen

Functie		Parkeercijfers (CROW 744 Parkeercijfers 2024)				Aantal parkeerplaatsen		
Type	Aantal /opp	Min.	Max.	Bezoek	Eenheid	Min.	Max.	Gemiddeld
Bedrijfswoning	1	1,4	2,2	0,2	2-onder-één-kap, koop.	1,6	2,4	2,0

Vrij recent is een omgevingsvergunning⁴ verleend voor het uitbreiden van twee bedrijfspanden aan de Raambrug 26 en 28. Initiatiefnemer is eigenaar van beide panden. Ten behoeve van deze uitbreiding is een onderzoek naar parkeren⁵ uitgevoerd. Bij dit onderzoek is uitgegaan van een uitbreiding met een bruto vloeroppervlakte van 464m². In het onderzoek is opgenomen dat hiervoor 10 extra parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd waarmee het totaal aantal parkeerplaatsen voor beide panden 24 bedraagt.

³ Historisch bodemonderzoek Raambrug 26 Bladel, Silt Milieu B.V., 2502455, 7 oktober 2025.

⁴ Omgevingsvergunning BLA-2021-1218, 22.S000326, 14 januari 2022, Uitbreiding van twee bedrijfspanden en het aanleggen c.q. veranderen van twee inritten.

⁵ Parkeerplan en inritaanvraag Raambrug 26-28 Bladel, Exante, 13 december 2021, 110210.026-M05

De uitbreiding is inmiddels gerealiseerd. De bruto vloeroppervlakte van de uitbreiding bedraagt 250m² in plaats van 464m². Op basis van deze oppervlakte en de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers 2024' (CROW 744) dient er te worden voorzien in 6 parkeerplaatsen in plaats van 10. Daarnaast dient voor de bedrijfswoning te worden voorzien in 2 extra parkeerplaatsen. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen op 22. Er zijn 22 parkeerplaatsen aanwezig waarmee aan de parkeernorm wordt voldaan.

Verkeer

Het voorliggende initiatief betreft het toevoegen van één bedrijfswoning binnen de bestaande bebouwing. Op grond van de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers 2024' (CROW 744) bedraagt de toename 7,8 motorvoertuigen per etmaal. De toename zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling. De capaciteit van de omliggende wegen is groot genoeg om het extra verkeer op te vangen. De ontsluiting wordt met voorliggend initiatief niet aangepast.

Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

Wettelijk kader

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.

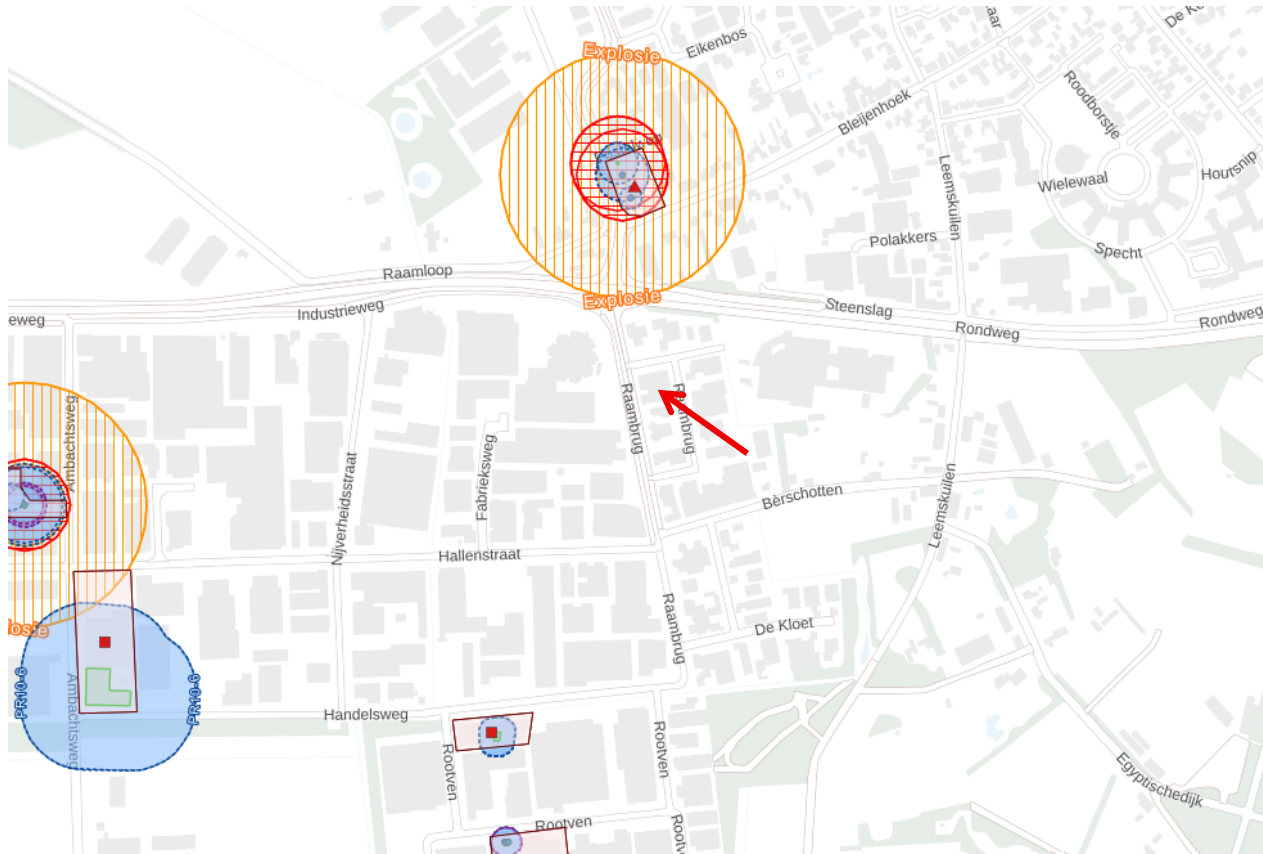
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet 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 herverpakken 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

Met behulp van de kaarten uit het Portaal Atlas Veiligheid (PAV) is op 17 september 2025 nagegaan welke risicovolle activiteiten en bronnen in de nabijheid van het projectgebied aanwezig zijn. Op afbeelding 5.4 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Met rode pijl is de locatie van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 5.4: Uitsnede Portaal Atlas Veiligheid (PAV)

Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven

Het projectgebied is gelegen buiten de berekende plaatsgebonden risicocontouren (PR=10-6) en veiligheidsafstanden voor het plaatsgebonden risico van bedrijven met risicovolle milieubelastende activiteiten. Het projectgebied is gelegen buiten de aandachtsgebieden van bedrijven met risicovolle milieubelastende activiteiten. De normen voor het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden in het Bal en het Bkl vormen geen belemmering voor het initiatief.

Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen

Het projectgebied is gelegen buiten brandaandachtsgebieden en explosieaandachtsgebieden van transportroutes van het basisnet die op grond van het Bkl, de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de Regeling basisnet zijn aangewezen. Het projectgebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg.

Buisleidingen met gevaarlijke stoffen

Rondom het projectgebied liggen geen buisleidingen. Het projectgebied is niet gelegen binnen het brandaandachtsgebied van de buisleiding.

Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.9 Natuur

Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

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:

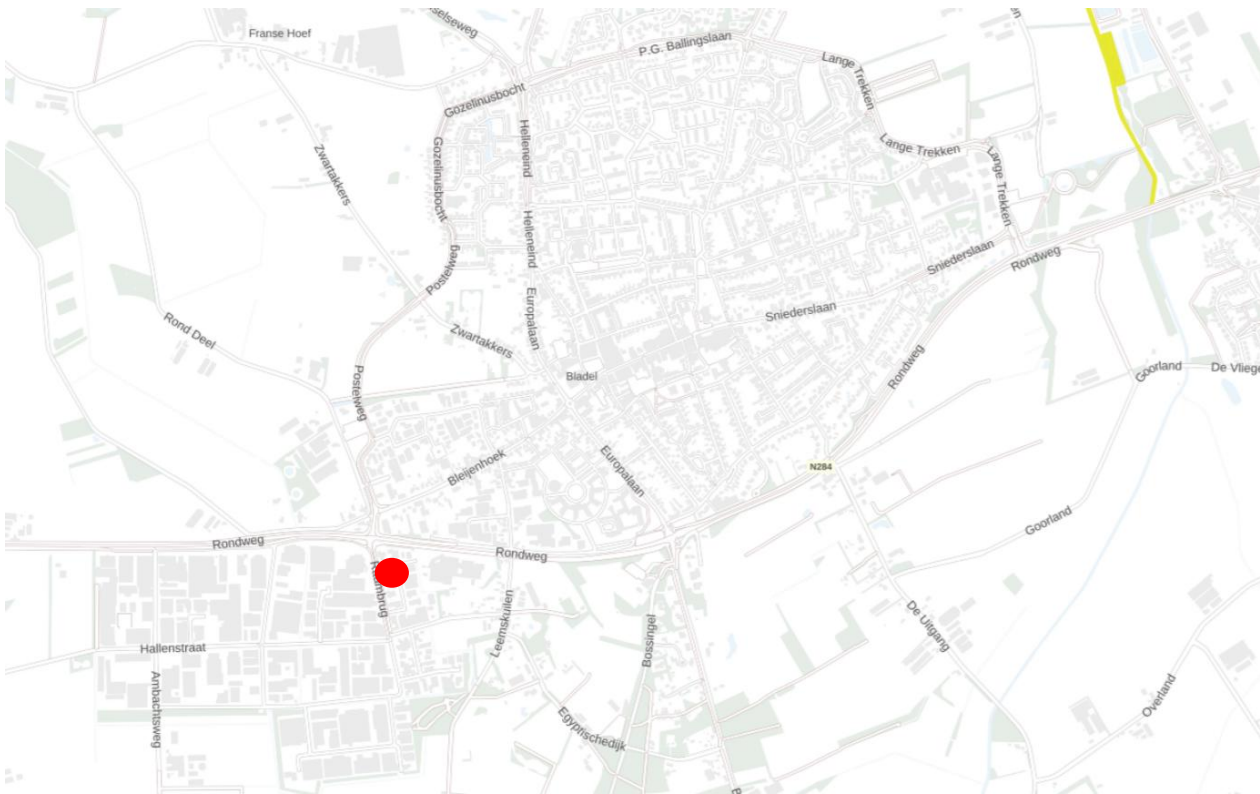
- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Situatie

Natura 2000

Op circa 6,5 kilometer van het projectgebied ligt Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'. Dit Natura 2000-gebied heeft met waterloop 'De Grote Beerze' een uitloper naar het zuiden die het projectgebied in het oosten benaderd tot op circa 2,5 kilometer. Op afbeelding 5.5 is de ligging van het projectgebied (rood) ten opzichte van dit gebied (geel) weergegeven.



Afbeelding 5.5: Natura 2000 (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Verstorende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met voorliggende initiatief niet aan de orde. Om te beoordelen of voorliggend initiatief leidt tot een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied is er een stikstofonderzoek⁶ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is onderdeel van het NNN. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. In de omgevingswet is over het NNN opgenomen dat ruimtelijke ingrepen in ieder geval niet leiden tot:

- Achteruitgang kwaliteit en oppervlak NNN.
- Achteruitgang samenhang NNN.

Op afbeelding 5.6 is de ligging van het projectgebied (rood) ten opzichte van deze gebieden (groen) weergegeven.

⁶ Voortoets stikstofdepositie Raambrug 26 te Bladel, Van Empel Milieuadvies, M-QUO-37136-C3P1K4-V1.2, 31-10-2025



Afbeelding 5.6: Natuurnetwerk Nederland (NNN) (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Er is met voorliggend initiatief geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het initiatief geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN en geen verbindende functie vervult zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurnetwerk is met voorgenomen initiatief eveneens geen sprake.

Flora- en fauna

Met voorliggend initiatief worden geen bomen gekapt, struiken geroid of bebouwing gesloopt. Ook vinden er geen werkzaamheden plaats in een watergang. Schadelijke handelingen in het kader van de Omgevingswet als gevolg van het initiatief zijn dan ook niet te verwachten.

Zorgplicht

Te allen tijde dient er rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat er altijd rekening met in het wild levende dieren en planten gehouden moet worden. Tijdens de werkzaamheden moet gelet worden op de aanwezigheid van planten en dieren en moet voorkomen worden dat deze onnodig gedood, verwond of aangetast worden. Alle dieren, ook de niet beschermde soorten, moeten de ruimte krijgen om te kunnen vluchten en zichzelf in veiligheid te brengen. Indien er tijdens de werkzaamheden onverhoopt dieren worden aangetroffen die niet uit zichzelf (kunnen) vluchten, moet contact opgenomen worden met een ecooloog.

Conclusie

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.10 Water en watersystemen

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. 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.

Waterschap De Dommel

Het projectgebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 24 november 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Binnen het programma zijn drie principes geformuleerd die inhoudelijk sturing geven aan de watertransitie.

1. Elke druppel telt:
Op allerlei manieren wordt er ingezet om zoveel mogelijk water te laten infiltreren, zowel in de stad als op het platteland.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan:
Alle functies in ons gebied moeten uiteindelijk in overeenstemming zijn met de mogelijkheden en natuurlijke condities van het water- en bodemsysteem.
3. Wat schoon is moet schoon blijven:
Alle gebruikers zijn verantwoordelijk. Ze geven het water minstens zo schoon af als ze het hebben ontvangen.

Aanvullend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Hierdoor hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten.

Het Waterschap maakt onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 2.000 m² is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In 2021 is een partiele herziening van de keur vastgesteld. Met deze herziening is het verhard oppervlakte aangescherpt van 2.000 m² naar 500 m².

Gemeentelijk beleid

Het waterbeleid van de gemeente Bladel is vastgelegd in het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2021 - 2025' (GRP). In het GRP zijn vier speerpunten benoemd voor de planperiode 2021 - 2025:

- Anticiperen op klimaatverandering;
- Participatie en communicatie;
- Inzicht en sturing watersysteem;
- Gebiedsgericht beheer

Met de gebiedsgerichte aanpak bij herinrichtingsprojecten wil de gemeente Bladel toegroeien naar een

klimaatbestendig Bladel in 2050. Hierbij gaat het vooral om het tegengaan van opwarming, wateroverlast en verdroging zowel in de bebouwde omgeving als in het omringende buitengebied en de natuur.

Voor de afvoer van hemelwater naar riolering en/of oppervlaktewater hanteren het waterschap en de gemeente de onderstaande uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen. Conform deze uitgangspunten geldt de voorkeursvolgorde infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. Indien een retentieopgave van toepassing is, is het uitgangspunt dat de retentievoorzieningen binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

Situatie

Waterberging

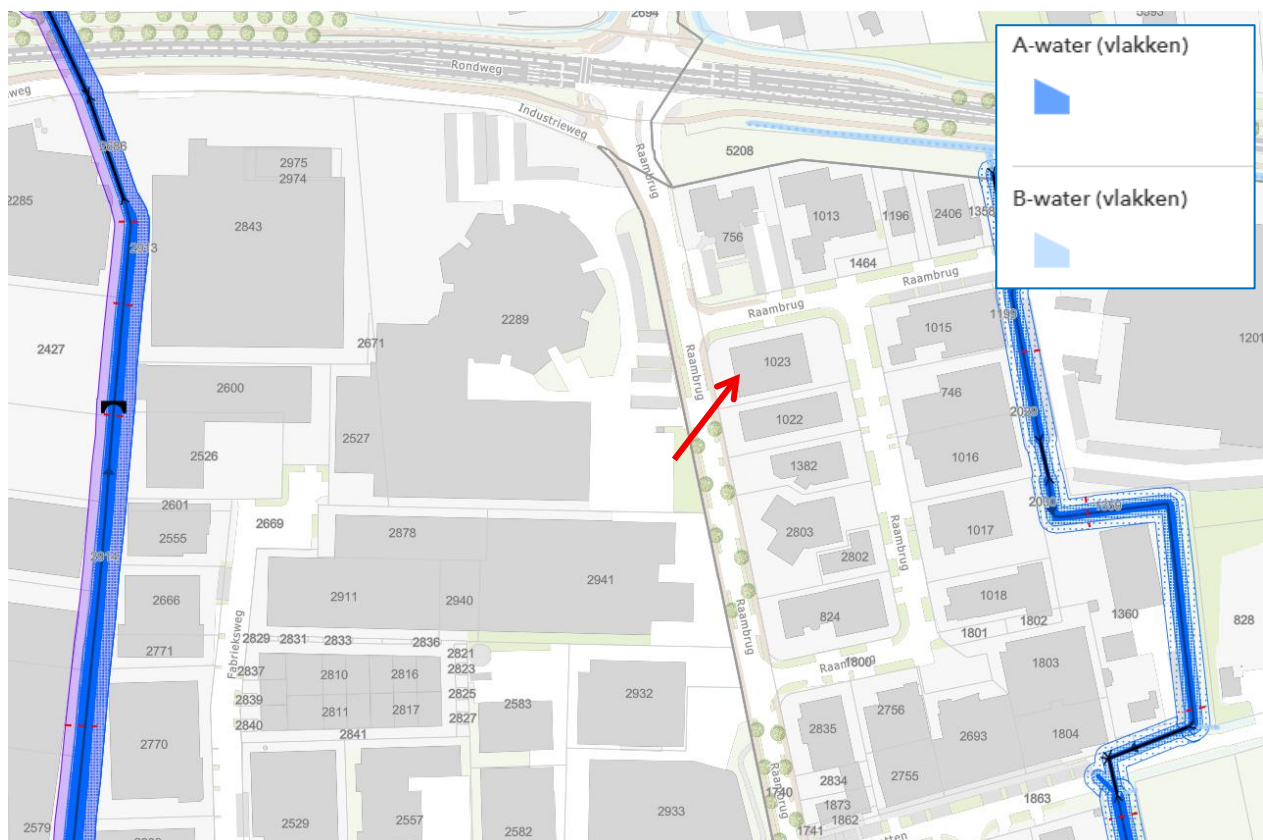
Met voorliggend initiatief wordt één bedrijfswoning toegevoegd binnen de bestaande bebouwing. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing of verharding plaats. vanuit de beleidsregels voor compenserende waterberging zijn vanuit het waterschap geen compenserende waterbergingsvoorziening noodzakelijk.

Riolering/hemelwater

Het hemelwater dat op het dak valt wordt via de bestaande HWA afgevoerd op het aanwezige hemelwaterriool. Het vuilwater wordt afgekoppeld op het vuilwaterriool.

Beschermingszone

Op 17 oktober 2023 heeft het Waterschap de Legger Waterstaatswerken 2023 vastgesteld. Op afbeelding 5.7 is een uitsnede van deze legger weergegeven. Met rode pijl is de locatie van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 5.7: Uitsnede leggerkaart (bron: <https://geoportaal.brabantsedelta.nl/> <https://wdedommel.maps.arcgis.com>)

Ten oosten en ten westen van het projectgebied liggen watergangen die zijn aangemerkt als A-water. Voor A-water geldt een beschermingszone aan beide zijden van 5 meter. Het projectgebied ligt hier ruim buiten. Verder liggen in de nabijheid van het projectgebied geen waterkeringen.

Conclusie

Vanuit het aspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.11 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

Wettelijk kader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

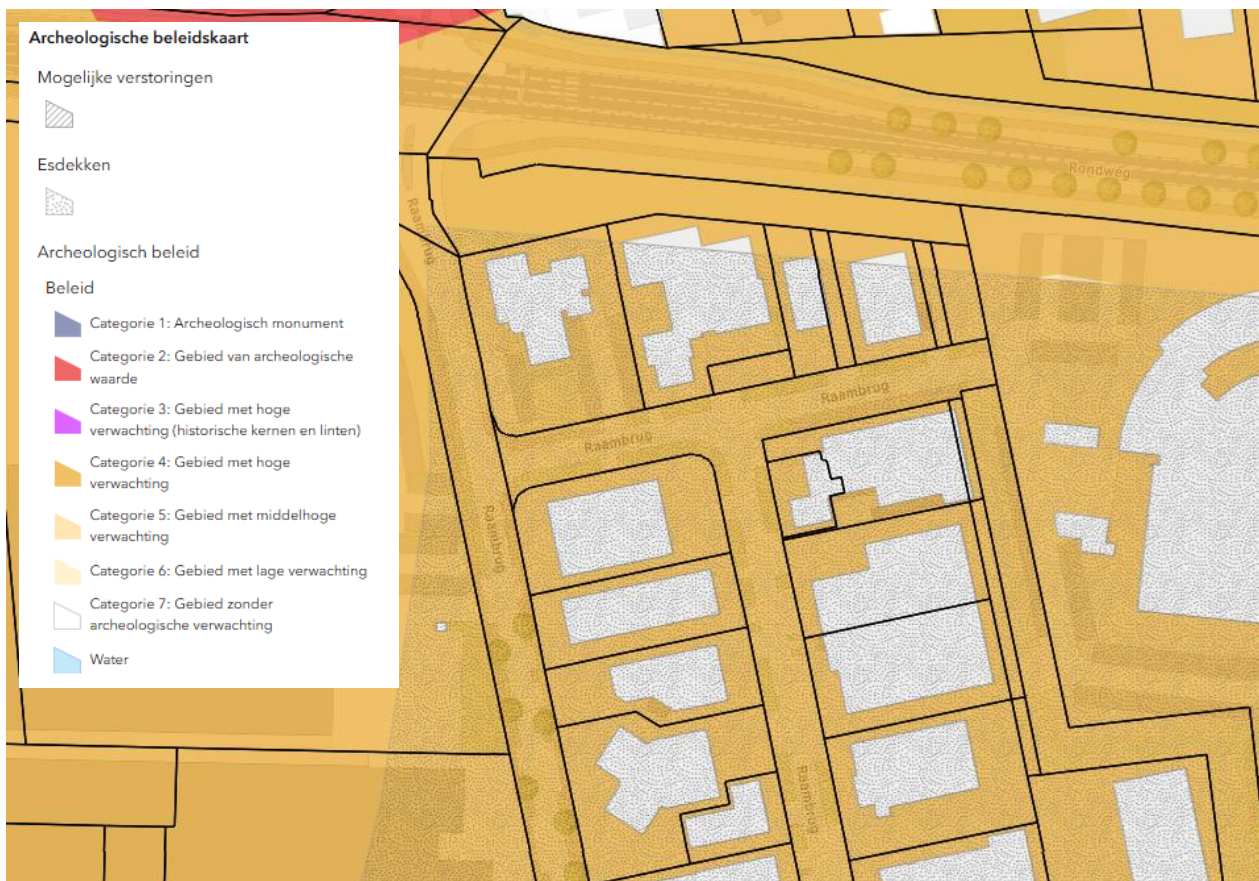
Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

Door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een regionale erfgoedkaart opgesteld. Deze interactieve erfgoedkaart is opgesteld in opdracht van meerdere regiogemeenten. Doel van het erfgoedbeleid is om archeologische en cultuurhistorische waarden te beschermen. De erfgoedkaart geeft een overzicht van de cultuurhistorische schatten van elf regiogemeenten in Zuidoost-Brabant en vormt daarmee de basis voor het gemeentelijke erfgoedbeleid in de regio.

Situatie

Archeologie

Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologische verwachtingswaarden in beeld gebracht. Op afbeelding 5.8 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Voor het gebouw geldt een 'categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting'. Ter plaatse van het gebouw is de bodem al verstoord waardoor er geen verwachting geldt.

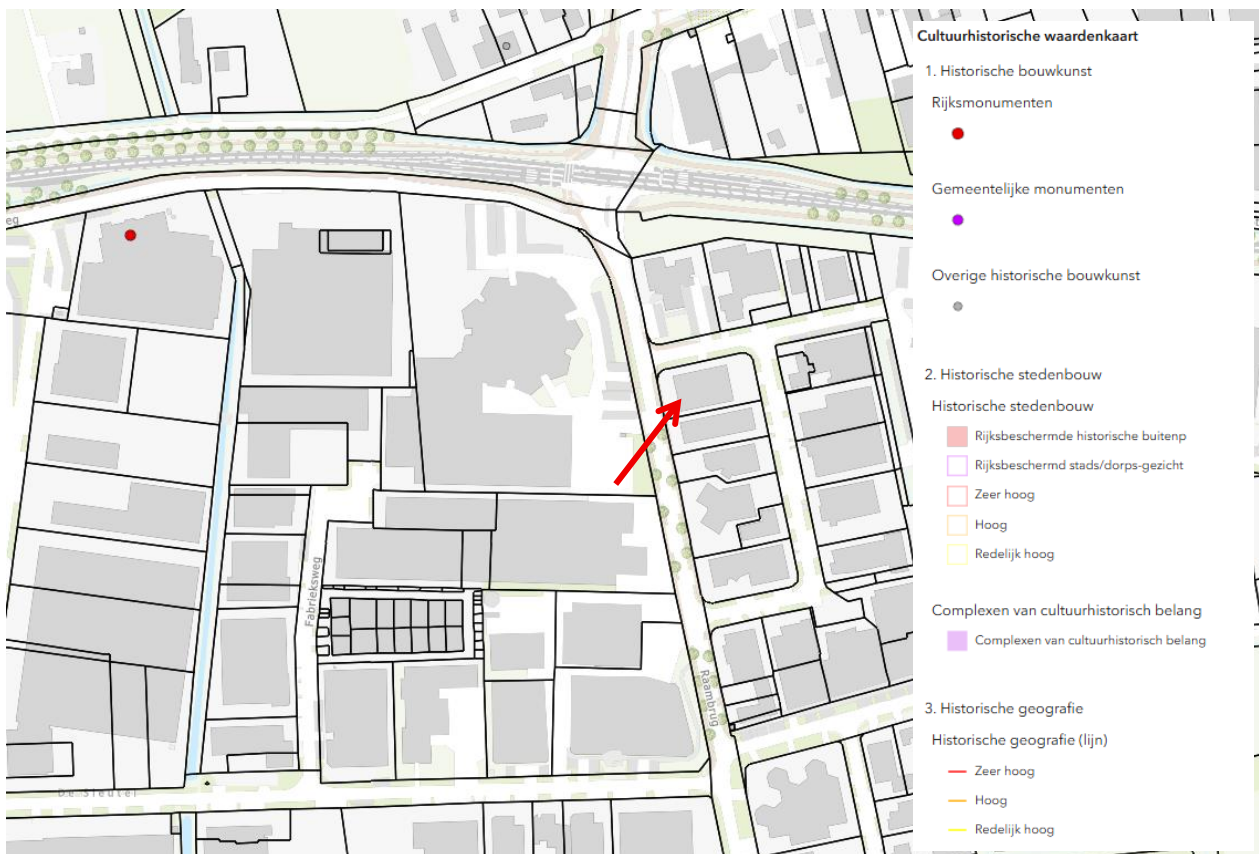


Afbeelding 5.8: Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: <https://atlas.odzob.nl/portal/>)

De bedrijfswoning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats. Gelet op de archeologische verwachting en omdat er geen graafwerkzaamheden worden verricht is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Op afbeelding 5.9 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart (regionale erfgoedkaart) weergegeven. Met rode pijl is de locatie van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 5.9: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: <https://atlas.odzob.nl/portal>)

Aan het projectgebied is geen cultuurhistorische waarde toegekend. Ook aan het gebouw is geen waarde toegekend. Ook in de nabijheid van het projectgebied is geen cultuurhistorische waarde aanwezig waar het initiatief invloed op kan hebben. Hierdoor kan er worden uitgesloten dat er cultuurhistorische waarden worden aangetast.

Conclusie

Vanuit het aspect cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.12 Bedrijfsmatige activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Op welke manier gemeente een keuze heeft gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende (bedrijfs)activiteiten.
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende (bedrijfs) activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

Onder de Wet ruimtelijke ordening werd gebruik gemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering. In die uitgave werden bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Die milieucategorieën waren weer gekoppeld aan richtafstanden. Op basis van die VNG publicatie werd bepaald of bepaalde milieubelastende en milieugevoelige functies bij elkaar in de buurt gevestigd konden worden.

Met de komst van de Omgevingswet in het vooruitzicht is deze VNG publicatie niet meer geactualiseerd en is er gewerkt aan een nieuwe publicatie. Deze nieuwe publicatie draagt de naam 'VNG handreiking activiteiten en milieuzonering'. De nieuwe VNG-handreiking heeft de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering uit 2009' vervangen. In de nieuwe handreiking gaat de VNG uit van drie gebiedstypen:

1. Industrierterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
2. Woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) overheerst;
3. Gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca en detailhandel.

Functiemenging binnen gemengd gebied met wonen

Binnen een 'gemengd gebied met wonen' kunnen naast wonen verschillende andere activiteiten worden toegelaten. Dat kunnen, naast andere milieugevoelige activiteiten, ook milieuhinderlijke activiteiten zijn, zoals detailhandels-, kantoor- of horeca-activiteiten.

Er wordt in de nieuwe handreiking geen gebruik meer gemaakt van milieucategorieën, maar van de gebruiksruimte. Onder gebruiksruimte wordt verstaan de ruimte die een bedrijf mag benutten, zoals geluid- of geurruimte. Er wordt dan bijvoorbeeld binnen een zone rondom woningen een maximale geluidsnorm voorgeschreven. Hoe groter de afstand tot de woningen, hoe hoger deze norm zal zijn. Dit is dus een verschil met de 'statische' afstandsnormen uit de oude handreiking die uitgaan van richtafstanden op basis van de grootste overlastfactor per categorie bedrijf. Het reguleren van de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering.

Situatie

In onderhavige situatie wordt nog getoetst aan de brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). De richtafstanden die in deze brochure zijn opgenomen zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden voor rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven.

Tabel richtafstanden per milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Aan alle bedrijven in de omgeving van het projectgebied is, vanuit het huidige bestemmingsplan, een maximale milieucategorie 3.2 toegekend. Hiervoor geldt, vanuit de VNG publicatie, een richtafstand van 100 meter in een rustige woonwijk en 50 meter in een gemengd gebied. De omgeving kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Binnen de richtafstand van 50 meter bevinden zich de volgende bedrijven:

1. Industrieweg 1, Delpharm Bladel
2. Raambrug 2/2a, kantoor
3. Raambrug 4, Fit Factory sportschool
4. Raambrug 28a, slagerij/poelier

5. Raambrug 30, Interkontakt
6. Raambrug 28, fotograaf, naaiatelier met opslag, loodgieter met opslag, schildersbedrijf met opslag.

Middels een akoestisch onderzoek industrielawaai is de geluidbelasting ten gevolge van deze bedrijven berekend en getoetst aan de van toepassing zijnde richt- en grenswaarden. Zie paragraaf 5.3 voor een nadere toelichting hierop. Uit het onderzoek is gebleken dat er met betrekking tot geluid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering door de komst van de nieuwe bedrijfswoning.

Met betrekking tot geur afkomstig van industriële activiteiten geldt dat Delpharm een farmaceutische productiefabriek betreft, waar formulering en afvulactiviteiten plaatsvinden. De bebouwing waarin deze werkzaamheden worden uitgevoerd is gelegen op een afstand van meer dan 50 meter van het projectgebied. Gelet op deze afstand is geurhinder als gevolg van de activiteiten ter plaatse van het projectgebied niet te verwachten. De overige omliggende bedrijven betreffen geen geuremitterende functies, waardoor deze evenmin bijdragen aan geurbelasting op het projectgebied.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijfsmatige activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.13 Spuitzones

Wettelijk kader

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste (overdrachts)maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen, zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Situatie

Binnen een straal van 50 meter rondom het projectgebied liggen geen agrarische gronden. Er wordt voldaan aan de richtlijn voor spuitzones.

Conclusie

Vanuit het aspect spuitzones is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.14 Trillingen

Wettelijk kader

Er dient rekening te worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Deze trillingen dienen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.4 Bkl). Indien de trillingen niet meer bedragen dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Trillinggevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijs functie of gezondheidszorgfunctie. Relevant zijn activiteiten die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, uitgezonderd industrieterreinen en verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Bij het mogelijk maken van trillinggevoelige gebouwen in de buurt van spoorwegen moet in beginsel binnen een afstand van 100 meter van een spoorweg het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is

het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan.

Situatie

Met voorliggend initiatief wordt een trillinggevoelige ruimte gerealiseerd binnen een bestaand gebouw. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen spoorlijnen aanwezig die trillingen kunnen genereren die van invloed kunnen zijn op de beoogde functie.

Bedrijven die potentieel trillingen kunnen veroorzaken, vallen doorgaans binnen milieucategorieën zoals metaalbewerkende industrie, bouwmaterialenindustrie en logistieke centra. De trillingen afkomstig van dergelijke activiteiten nemen als gevolg van bodemdemping en geometrische spreiding sterk af met toenemende afstand tot de bron. In het algemeen geldt dat op een afstand van circa 100 meter het risico op structurele schade of significante trillingshinder in de meeste gevallen verwaarloosbaar is, tenzij sprake is van uitzonderlijk zware trillingsbronnen of ongunstige bodemgesteldheid. Binnen een straal van 100 meter rondom het projectgebied zijn geen bedrijven aanwezig die trillingen veroorzaken die van invloed kunnen zijn op het initiatief.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat trillingen geen belemmering vormen voor het initiatief en dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar trillingsklimaat.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.15 Milieueffectrapportage

Wettelijk kader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.). Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden.

Situatie

Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van één bedrijfswoning binnen de bestaande bebouwing. Op basis van bijlage V bij het omgevingsbesluit geldt hiervoor geen mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht. Daarnaast kan aan de hand van de voorgaande paragrafen worden geconcludeerd dat het project niet zal leiden tot aanzienlijke negatieve effecten op het milieu en de omgeving.

Conclusie

Voor het initiatief geldt geen mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Financieel economisch uitvoerbaarheid

Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. Zodra de vergunning is verleend kan er worden gestart met de werkzaamheden. De ontwikkeling is hierdoor binnen een redelijke termijn uitvoerbaar.

Kostenverhaal

De ontwikkeling wordt geheel op risico van de initiatiefnemer aangegaan. Tussen de gemeente Bladel en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Geconcludeerd kan worden dat het kostenverhaal in voldoende mate is verzekerd.

Nadeelcompensatie

Het is niet aannemelijk dat er schade wordt veroorzaakt met het verlenen van de omgevingsvergunning. Een nadeelcompensatierisicoanalyse is niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Het initiatief is voorgelegd in een persoonlijk gesprek aan de bedrijven in de omgeving. Het plan is positief ontvangen. Het plan is naar aanleiding van de gesprekken dan ook niet aangepast. Een verslag van de gesprekken is als bijlage bij deze aanvraag gevoegd.

Advies en instemming

Bij een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit (OPA) zijn burgemeester en wethouders (B&W) het bevoegd gezag. Er kan advies of instemming van een ander bestuursorgaan nodig zijn.

Vaststellingsprocedure

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan. Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken. Indien er zienswijzen kenbaar zijn gemaakt worden deze samengevat en voorzien van commentaar.

Bezwaar/ Beroep

De mogelijkheid van bezwaar komt alleen in de reguliere procedure voor. Het bezwaar dient ingediend te worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. In dit geval het college van de gemeente Bladel. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan. In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag.