

Toelichting bestemmingsplan
De Uitgang 21, Bladel

Gemeente Bladel



Opdrachtgever: J.H.M. Teurlings
De Uitgang 21
5531NM Bladel

Projectlocatie: De Uitgang 21, Bladel

Projectnummer: 17226.002

Datum: 23-8-2017

Opgesteld door: F.G. v.d. Aalst

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.1728.BPG0035uitgang21-VAST



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	3
1.4 Leeswijzer	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie	5
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	7
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	8
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014	11
3.3.2 Toetsing wijzigingsbevoegdheid artikel 5.6.1	11
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	14
4.1 Waterhuishouding	14
4.1.1 Waterrelevant beleid	14
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	15
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	15
4.2 Natuur	15
4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	15
4.2.2 Wet natuurbescherming	16
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	17
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	17
4.3.2 Archeologie	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Geur	20
4.5.1 Individuele hinder	20
4.5.2 Woon- en leefklimaat	21
4.6 Geluid	22
4.7 Luchtkwaliteit	22
4.8 Volksgezondheid	23
4.9 Landschappelijke inpassing	23
4.10 Bodemkwaliteit	23
4.11 Externe veiligheid	24
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	25
5.1 Juridische achtergrond	25
5.2 Toelichting verbeelding	25
5.3 Toelichting regels	25
6. UITVOERBAARHEID.....	27
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.2.1 Vooroverleg	27
6.2.2 Zienswijzen en beroep	27
7. BIJLAGEN.....	28



1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan De Uitgang 21 te Bladel is volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' opgenomen. Feitelijk is de locatie al een tiental jaren in gebruik als burgerwoning. Er vinden dan ook geen agrarische activiteiten plaats. Ook is het, gelet op de huidige wet en regelgeving niet mogelijk om op deze locatie een nieuw agrarisch bedrijf op te richten.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de feitelijke situatie als burgerwoning ook planologisch vast te leggen. Hierbij zullende verouderde voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en een nieuw bijgebouw behorende bij de woning worden gerealiseerd.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden onderzocht of de beoogde functie niet in strijd is met de wet- en regelgeving en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze aspecten komen aan bod in deze toelichting. Middels deze onderbouwing is het voor de gemeenteraad van de gemeente Bladel mogelijk om dit bestemmingsplan vast te stellen

1.2 Vigerend planologisch regime

Het huidige planologische beleid is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'. Zoals in de inleiding al aangegeven is ter plaatse de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' opgenomen. Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen in het plan:

- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 5
- Bouwvlak
- Gebiedsaanduiding: overige zone – attentiegebied EHS
- Gebiedsaanduiding: overige zone – terreinen met esdek

Binnen dit bestemmingsplan is de exploitatie van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij toegestaan. In de beoogde situatie zal de bestemming worden gewijzigd zodat de aanwezige woning wordt gebruikt als burgerwoning.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk.



1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

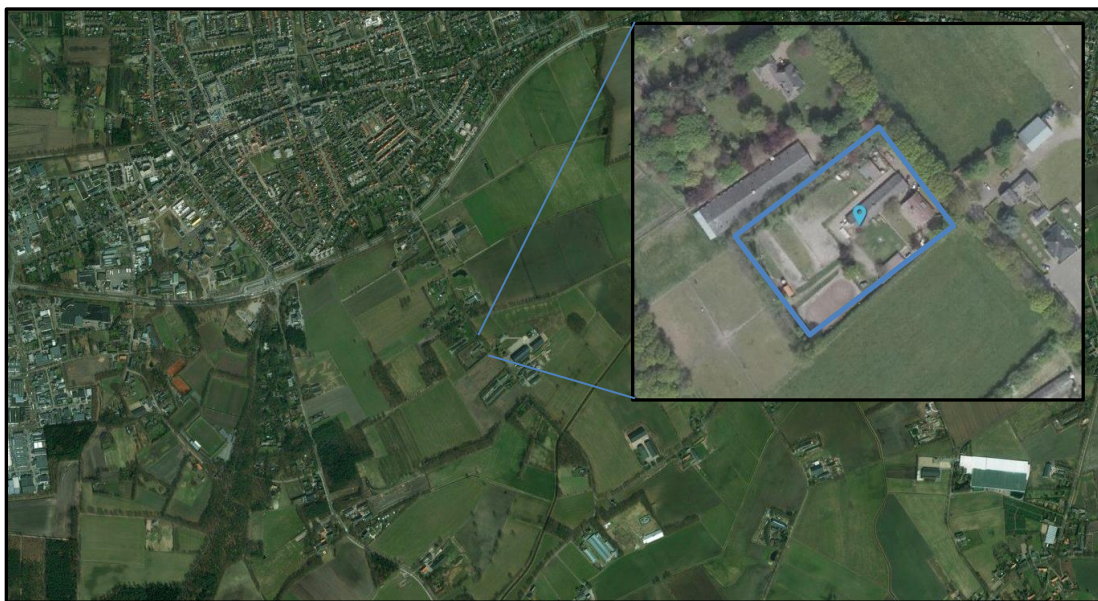
De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.



2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie De Uitgang 21 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bladel. De locatie is gelegen ten zuiden van de kern van Bladel. De omgeving wordt gekenmerkt door verschillende agrarische bedrijven en burgerwoningen. De Uitgang is een oude straat die tot en met De Uitgang 21 wordt gekenmerkt door gestopte agrarische bedrijven en een aantal woonbestemmingen. In het tweede deel van de straat op grotere afstand van de bebouwde kom Bladel zijn een aantal veehouderijbedrijven actief met een enkele burgerwoningen ertussen. Bij alle woningen zijn ruime bijgebouwen aanwezig. De omgeving kenmerkt als een beekdalgebied met een overwegend weidegebied, afwisselend met landschapselementen.



Afbeelding 1: Luchtfoto's plangebied (Bron: maps.bing.com)

Ter plaatse van het plangebied is in het verleden een varkenshouderij gevestigd. De vergunning voor het bedrijf is op 30 november 2006 ingetrokken.

De locatie is kadastraal bekend als: gemeente Bladel, sectie K, nummer 289. Het perceel heeft een oppervlakte van ca 7.600 m². De bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd in de jaren '60. De woning is recentelijk nog gerenoveerd.

Momenteel worden er hobbymatig enkele paarden gehouden in de voormalige paardenstal, dit gebouw is vergunningsvrij gerealiseerd. De oppervlakte aan, met vergunning gebouwde, bij- en bedrijfsgebouwen die momenteel aanwezig zijn bedraagt ca 421 m². Daarnaast is er nog ca 100 m² aan bijgebouwen aanwezig die in het verleden vergunningsvrij zijn gerealiseerd.

De locatie is reeds ruimschoots omringd door natuurlijk groen, zoals is te zien op bovenstaande luchtfoto

2.2 Beoogde situatie

Omdat er al jarenlang geen agrarisch bedrijf meer op de locatie aanwezig is dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming komt overeen met de feitelijke situatie op de locatie.

Hiertoe wordt het bestaand bestemmingsvlak met een omvang van 7.600 m² verkleind tot de woning en de bijbehorende bijgebouwen, verhardingen en tuin. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen met een omvang van 1.500 m². De gronden direct grenzend aan dit bestemmingsvlak krijgen dezelfde bestemming 'Agrarisch' als de omliggende gronden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt alle overtollige bebouwing op het perceel gesloopt. In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen behorende bij



de woning niet meer mag bedragen dan 200 m². Deze oppervlakte wordt gebruikt voor de bestaande paardenstallen (hobbymatig) met een oppervlakte van 48 m² en een nieuw te realiseren bijgebouw/garage met een oppervlakte van 152 m².

De overige gronden die voorheen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' hadden krijgen dezelfde bestemming als de omliggende agrarische gronden en worden gebruikt voor landbouwkundige doeleinden (telen van gewassen, beweiden van vee).



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Het ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid is verwoord in de Nota Ruimte. Het nationaal ruimtelijk beleid voor groene ruimte richt zich op borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Tevens is borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit van groot belang. Het rijk realiseert op deze wijze de centrale doelstellingen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid. Provincies en gemeenten zijn in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid in het buitengebied. Het rijk heeft daarbij speciale aandacht voor het hoofdwatersysteem, Natuur Netwerk Nederland (NNN), inclusief robuuste ecologische verbindingen, en de Vogel- en Habitatrichtlijn-gebieden.

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

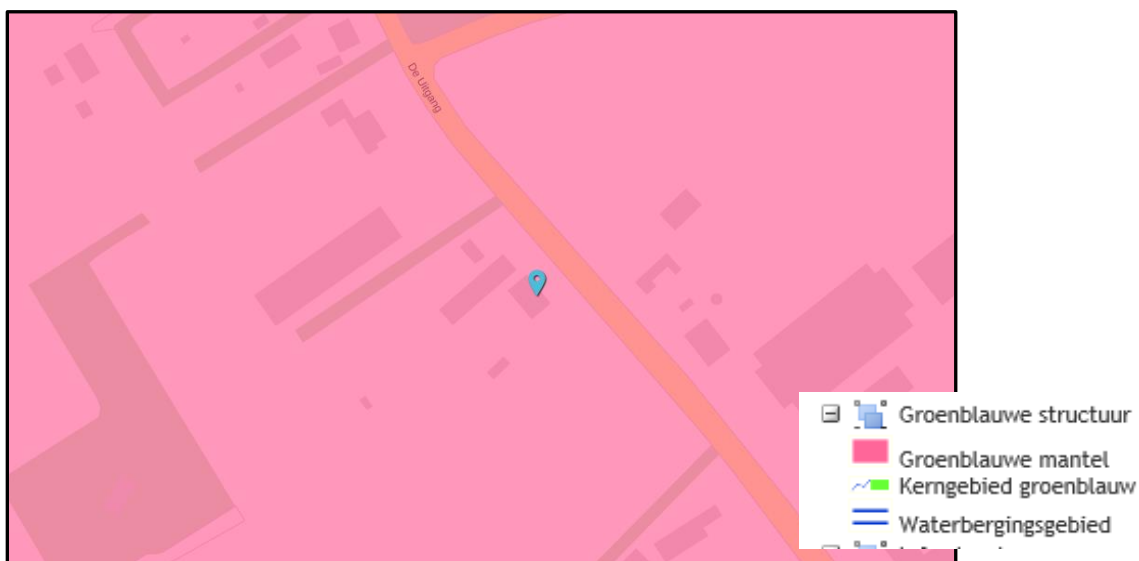
De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 2, is onderhavig plangebied gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Hierbij is de agrarische sector één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden binnen dit gebied zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de groenblauwe mantel. De ontwikkeling gaat gepaard met vermindering van het bebouwd oppervlak en herinrichting van het perceel waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en



versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Derhalve sluit onderhavig initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.



Afbeelding 2: Uitsnede structurenkaart Sv 2014

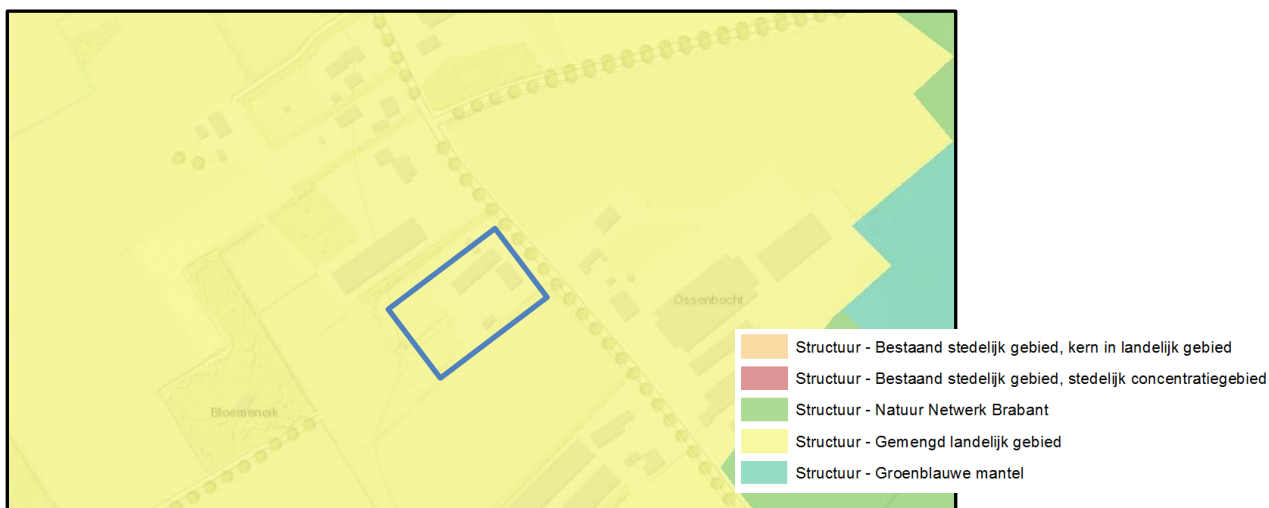
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 8 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

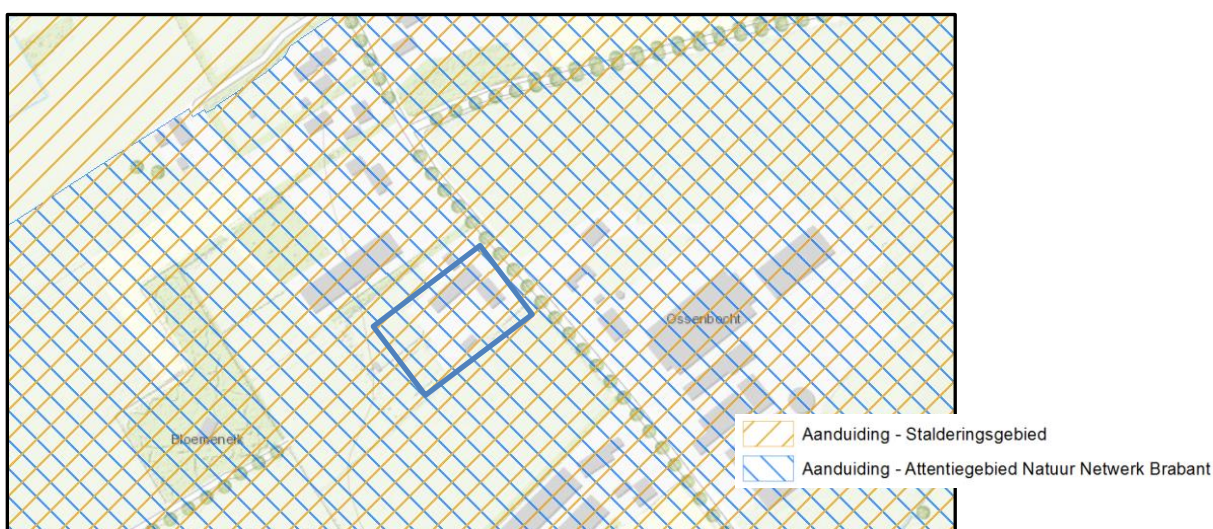
De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Binnen het plangebied zijn aanduidingen opgenomen op de themakaarten 'agrarische ontwikkeling en windturbines' en 'natuur en landschap'. De aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' zijn op deze kaarten opgenomen (zie onderstaande afbeeldingen).



Afbeelding 3: structurenkaart Verordening ruimte Noord-Brabant



Afbeelding 4: kaart aanduidingen Verordening ruimte Noord-Brabant

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan de regels uit de structuur 'Gemengd landelijk gebied' (art. 7) en de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' (art. 12). Toetsing aan de aanduiding stalderingsgebied is niet nodig omdat deze aanduiding enkel van toepassing is bij uitbreiding van dierenverblijven voor hokdieren.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een

uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestemmingsvlak van functie gewijzigd en van oppervlakte verkleind. Hiermee wordt invulling gegeven aan het aspect zorgvuldig ruimtegebruik. Door verkleining van het bestemmingsvlak wordt verzekerd dat bebouwing wordt geconcentreerd en wordt tevens de maximale oppervlakte aan bebouwing verkleind.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Zoals in de inleiding is aangegeven is de beoogde ontwikkeling feitelijk al jarenlang aanwezig. De ontsluiting is derhalve goed te noemen. Daarnaast worden, planologisch gezien, de gebruiksmogelijkheden van de locatie beperkt wat een positief effect heeft op de verkeersafwikkeling.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Bladel is het afsprakenkader van de regio de Kempen van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie-3 ontwikkeling. Dit betekent dat de investering moet zien op 20% van de waardevermeerdering van de gronden. Een berekening met betrekking tot de benodigde kwaliteitsverbetering is opgenomen in de bijlage (Bijlage 1). De benodigde investeringen worden gedaan door sloop van overtollige bebouwing en aanbrengen van de landschappelijke inpassing zoals beschreven in paragraaf 4.9.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan en daarnaast door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.

Gemengd landelijk gebied (art 7 Vr)

Voor woonfuncties binnen het gemengd landelijk gebied zijn regels opgenomen in artikel 7.7. In het 5^e lid is opgenomen dat het mogelijk is om een bedrijfswoning als burgerwoning te gaan gebruiken mits wordt voldaan aan de drie voorwaarden die hierin zijn opgenomen:

- geen splitsing in meerdere woonfuncties
- sloop van overtollige bebouwing
- in geval van afsplitsing van de woning is vestiging van andere functies uitgesloten.



De beoogde ontwikkeling ziet op het planologisch beëindigen van een agrarisch bedrijf door de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Met deze ontwikkeling worden er geen meerdere woonfuncties mogelijk gemaakt en worden de overtollige voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt.

Omdat het volledige agrarisch bedrijf wordt beëindigd is er geen sprake van afsplitsing van een woning waardoor aan de derde voorwaarden niet getoetst hoeft te worden.

Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant (art 12)

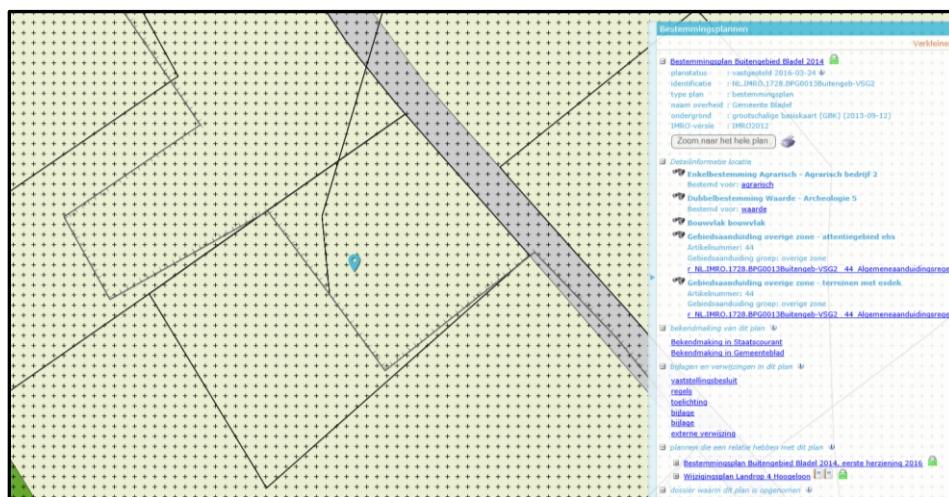
Binnen de gebieden die zijn aangeduid als Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant dient een bestemmingsplan regels te bevatten ter bescherming van de waterhuishouding binnen het Natuur Netwerk Brabant. Hiervoor zijn in het 2^e t/m 4^e lid voorwaarden opgenomen.

Door in het bestemmingsplan een gebiedsaanduiding op te nemen met hierbij de regels die in het 2^e t/m 4^e lid zijn benoemd wordt voldaan aan de voorwaarden uit dit artikel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' vigerend. De locatie De Uitgang 21 is bestemd als Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2. De op de verbeelding voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarische bedrijfsuitoefening, met dien verstande dat een veehouderij niet is toegestaan. De verbeelding van dit bestemmingsplan is hieronder weergegeven.



Afbeelding 5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer niet rechtstreeks mogelijk. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' (art 5.6.1). De voorwaarden die hierin zijn benoemd worden hieronder nader toegelicht. Omdat niet aan alle voorwaarden wordt voldaan is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De gemeente Bladel heeft, naar aanleiding van een ingediend principeverzoek, aangegeven toch bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen'. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het vigerende bestemmingsplan.

3.3.2 Toetsing wijzigingsbevoegdheid artikel 5.6.1

De voorwaarden in relatie tot de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' in de bestemming 'Wonen' zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' opgenomen in de planregel 5.6.1.



Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' met een bestemmingsvlak en bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en het splitsen in twee wooneenheden toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a) aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;

Op deze locatie vinden jaren lang geen agrarische activiteiten plaats. Daarnaast mag op deze bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' geen veehouderij gevestigd worden. Het feitelijk gebruik is conform de bestemming Wonen.

b) het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;

Op deze locatie vinden jaren lang geen agrarische activiteiten plaats. De milieuvergunning is in 2006 geheel ingetrokken.

c) kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;

Geen kenmerkende architectonische eigenschappen / cultuurhistorische waarden aanwezig ter plaatse van aanwezige bebouwing.

d) de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, die in ieder geval betekent dat wijziging niet is toegestaan indien deze is gelegen binnen 100 meter afstand van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1';

In hoofdstuk 4 is dit aspect nader uitgewerkt. Aan de afstand van 100 meter wordt niet voldaan. Middels deze partiële herziening van het bestemmingsplan (buitenplanse procedure) is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' met een bestemmingsvlak en bedrijfswoning, in de bestemming 'Wonen'. Wel dient voldaan te worden aan de voorwaarden a t/m j (m.u.v. d)

e) langgevelboerderijen dienen specifiek te worden aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij';

Er is geen sprake van een langgevelboerderij

f) er dient een legale bedrijfswoning aanwezig te zijn. Deze woning wordt bestemd als 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

- *de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;*

In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' moet een verantwoord woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd, dit is afhankelijk van bestemmingen en activiteiten in de directe omgeving. De bestemmingen en activiteiten op de locaties De Uitgang 16, 18 en 25 zijn in dit spectrum nader beschouwd in hoofdstuk 4. Hieruit blijkt dat de woning is gesitueerd in een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;

- *daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;*

De bestaande landschappelijke waarden worden niet aangetast. Er zijn geen cultuurhistorische waarden en overvloedige bebouwing wordt gesloopt. Waarden van het plangebied worden hierdoor niet aangetast.

- *ten aanzien van de splitsing geldt dat uitsluitend langgevelboerderijen gesplitst mogen worden;*

Er is geen sprake van een langgevelboerderij. De bestaande woning wordt ook niet gesplitst.

- *de inhoud van het bestaande gebouw mag niet worden vergroot;*

De bestaande woning wordt niet gewijzigd, niet vergroot, niet herbouwd.

- *de inhoud van beide woningen bedraagt na splitsing elk ten minste 350 m³;*

Splitsing van de woning is niet van toepassing.

- *overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument dan wel een cultuurhistorisch waardevol gebouw betreft zoals opgenomen in de bijlagen 4 en 5;*

Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Overtollige bebouwing op het perceel wordt gesloopt.

g) ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:



- *het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m² worden verhoogd mits de (bedrijfs-)bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt;*
- *maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m² per woning;*
- *per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;*
- *het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheid en omgevingsvergunning worden verbonden;*

Voor de locatie zijn de volgende bouwvergunningen verleend:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - 27 mei 2004, nr BV 2004.146RB | Veranderen aanbouw woning |
| - 19 mei 1981, nr BV 81.079 | Oprichten fokvarkensstal, niet gerealiseerd |
| - 28 juni 1977, nr BV 77.206 | Veranderen woning |
| - 23 juni 1976, nr BV 76.115 | Aanbouw garage/berging |
| - 13 juni 1968, nr BV 68.601 | Oprichten Waranda |
| - 20 oktober 1966, nr BV 66.800 | Oprichten varkensstal |
| - 21 september 1966, nr BV 66.174 | Oprichten woning+stal (stal niet gerealiseerd) |

De totale oppervlakte aan vergunde bijgebouwen bedraagt 421,2 m². Dit betreft de stal +garage ten noorden van de woning. Zoals in de voorwaarden is opgenomen moet van het surplus alles worden gesloopt en mag 25% worden teruggebouwd tot een totaal maximum van 200 m².

25% van 421,2 is 105,3 m². Deze oppervlakte mag bij de reeds toegestane oppervlakte van 100 m² worden opgeteld wat betekent dat er eigenlijk 205,3 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Naast de vergunde bouwwerken zijn tevens een paar gebouwen vergunningsvrij gerealiseerd (in totaal 105m²). Deze worden met de beoogde ontwikkeling ook gesaneerd Omdat die de maximale oppervlakte aan bijgebouwen overschrijd wordt in dit bestemmingsplan een maximale oppervlakte aan bijgebouwen opgenomen van 200 m².

h) de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;

Ten behoeve van het herbouwen van de bijgebouwen wordt een Omgevingsvergunning – Bouwen aangevraagd waarin het hydrologisch neutraal wordt getoetst. Per saldo komt er minder bebouwing dan op basis van de bestaande situatie, dus zijn aanvullende infiltratievoorzieningen niet vereist.

i) er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;

Naast het slopen van de overvloedige bebouwing wordt er een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Het huidige perceel wordt landschappelijk ingepast zoals verderop wordt beschreven.

j) toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.

Als gevolg van de passende herbestemming van agrarisch naar wonen, wordt het vigerende bestemmingsvlak verkleind tot 1.500 m² zodat alle bebouwing wordt ingepast. Alle bebouwing wordt geconcentreerd ingepast op basis van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte zijn geen aanduidingen opgenomen ter bescherming van de waterdoelen

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;



- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het huishoudelijk afvalwater geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige vinden er geen lozingen plaats van vervuild water, enkel niet-verontreinigd hemelwater wat terecht komt op de daken en verharding wordt afgevoerd naar de aanwezige perceelsslotsen. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Door de beoogde ontwikkeling naar de bestemming 'Wonen' wordt het verhard oppervlak verkleind door de sloop van overvloedige bebouwing. De hoeveelheid regenwater wat wordt afgevoerd naar de perceelsslotsen zal hiermee ook afnemen. Aangezien het initiatief geen toename van verharde oppervlakken tot gevolg heeft, is er geen noodzaak tot het realiseren van compenserende maatregelen.

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de woning zal, net als in de huidige situatie worden afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

4.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een



natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNB. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 3. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.

4.2.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West welke is gelegen op een afstand van circa 1,7 kilometer.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een agrarisch beëindigd en de woning als burgerwoning bestemd. Een dergelijke ontwikkeling heeft gelet op de grote afstand van de locatie tot het gebied geen negatief effect op de soorten en habitattypen in de beschermde Natura 2000-gebieden.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:



1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatie-makelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna. Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok 143-384 ter plaatse van De Uitgang 21 veel soortwaarnemingen zijn gedaan. Dit betekent dat eventuele negatieve effecten voorkomen dienen te worden. Het rapport van Natuurloket is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf aan De Uitgang 21 gesaneerd en wordt de locatie herbestemd naar een woonfunctie in de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen. De omschakeling heeft uiteindelijk een positief effect op flora en fauna doordat de ontwikkeling gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing van het gehele perceel. Door deze inpassing worden er nieuwe schuil-, rust- en verblijfplaatsen gecreëerd voor diverse dieren.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.

Op het perceel zijn geen historisch waardevolle gebouwen aanwezig die beschermd dienen te worden.

4.3.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met



de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen twee dubbelbestemmingen die de archeologische waarden beschermen: 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 5'. Het beoogde bouwvlak is volledig gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

Binnen het plangebied vindt sloop van voormalige bedrijfsgebouwen plaats en wordt het mogelijk gemaakt dat er maximaal 200 m² aan bijgebouwen kan worden gerealiseerd. De regels voor de aanwezige dubbelbestemming verplichten om een archeologisch onderzoek uit te voeren indien een bouwwerk wordt gerealiseerd met een oppervlakte van meer dan 2.500 m². Omdat in de beoogde situatie het bouwen van dergelijke bouwwerken is uitgesloten is verzekerd dat de archeologische waarden voldoende zijn beschermd.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Hierbij wordt gekeken naar de aspecten geur, geluid, stof en gevaar. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderzocht dient te worden of de bestemmingswijziging negatieve effecten heeft op bedrijven die in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen. De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het planologisch vastleggen van een feitelijke situatie. Ter plaatse is immers al jarenlang geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Met deze bestemmingsplanherziening worden er geen nieuwe gevoelige locaties gerealiseerd wat betekent dat er voor omliggende bedrijven niet meer beperkingen ontstaan dan in de huidige situatie.

Ook andersom dient onderzocht te worden of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aanvaardbaar is gelet op de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Voor deze toetsing geldt eveneens dat het een bestaande woning betreft waar de initiatiefnemers al jarenlang in woonachtig zijn.

Voor de volledigheid wordt gekeken wat de richtafstanden zijn van de bedrijven die in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen. Dit zijn de volgende locaties:

- De Uitgang 19: In het bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2. Ter plaatse is volgens de regels een agrarisch bedrijf, niet zijnde een



veehouderij of glastuinbouw toegestaan. Op de locatie is een bedrijf toegestaan behorende tot milieucategorie 2.

- De Uitgang 12: Ook deze locatie heeft de bestemming Agrarisch – Agrarische bedrijf 2. Hierbij zijn tevens de aanduidingen viskwekerij en recreatie opgenomen. De recreatieve tak, minicamping, is enkel als nevenactiviteit bij de viskwekerij toegestaan. Een viskwekerij behoort tot milieucategorie 3.1. Ook voor kampeerterreinen is een milieucategorie 3.1 van toepassing.
- De Uitgang 16: Ter plaatse van deze locatie is een veehouderij toegestaan. Op de locatie wordt een paardenhouderij geëxploiteerd. Voor paardenhouderijen is in de handreiking eveneens een milieucategorie van 3.1 opgenomen.
- De Uitgang 25: Ter plaatse is een varkenshouderij aanwezig. Een bedrijf gericht op het fokken en houden van varkens is genoemd als bedrijf met milieucategorie 4.1. Deze milieucategorie is opgenomen vanwege het aspect geur. Omdat voor geur van veehouderijen een exclusief toetsingskader is opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij wordt dit aspect nader toegelicht in een volgende paragraaf. Voor de overige aspecten gelden voor dit bedrijf afstanden van 30m (stof), 50m (geluid) en 0m (gevaar).

De maximale richtafstanden bij bedrijven behorende bij milieucategorie 2 is 30 meter, voor milieucategorie 3.1 is de richtafstand 50 meter. Op onderstaande afbeelding zijn de richtafstanden weergegeven van bovenstaande bedrijven. De richtafstanden zijn gemeten vanaf de rand van het bouwvlak van het betreffende bedrijf. De contour van het bedrijf aan De Uitgang 19 is wel binnen het plangebied gelegen maar buiten het bouwvlak waar de woning in is gesitueerd. Ook de contour van de paardenhouderij aan De Uitgang 16 is binnen het plangebied gelegen. Daarnaast is deze ook over het bouwvlak van de woning gelegen. De beoogde ontwikkeling toch doorgang vinden omdat de feitelijke afstand van de woning tot het bedrijfsgebied van de paardenhouderij wel 50 meter bedraagt. Aan de voorzijde van het bedrijf zijn immers de bedrijfswoningen van het bedrijf gelegen. Daarnaast is de meest bepalende richtafstand bij een paardenhouderij het aspect geur. Voor geur vanuit dierenverblijven wordt in de volgende paragraaf een nadere toelichting gegeven. De richtafstanden van de bedrijven aan De Uitgang 12 (50 meter) en 25 (50 meter, geur uitgezonderd) zijn niet gelegen binnen het plangebied.



Afbeelding 6: richtafstanden omliggende bedrijven

4.5 Geur

4.5.1 Individuele hinder

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit.

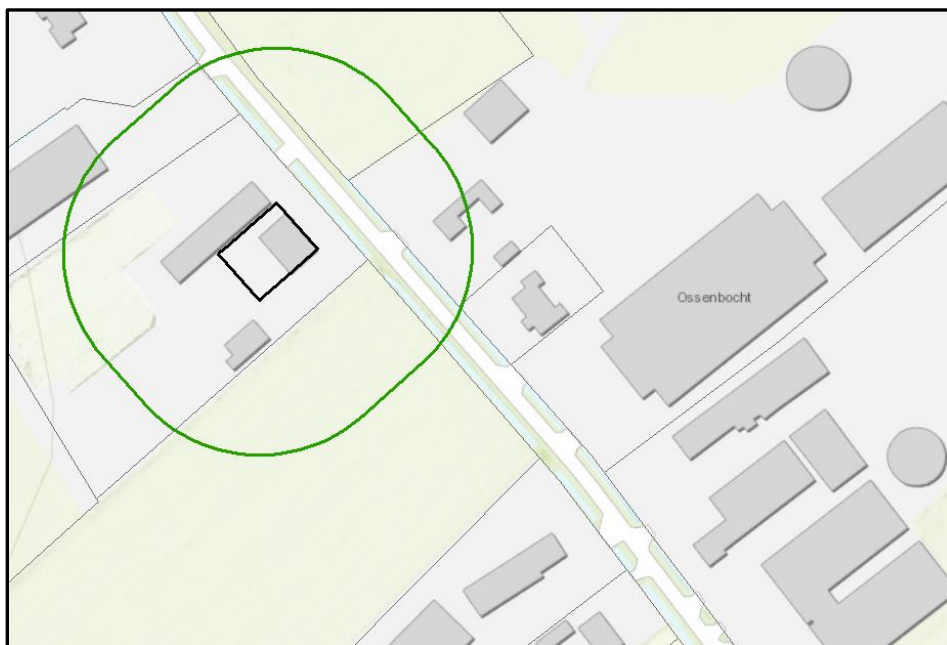
De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De gemeente Bladel heeft een verordening vastgesteld waarbij gewijzigde geurnorm gelden voor veehouderij met dieren met een geuremissiefactor. De normen zijn 10 OUe/m³ voor woningen in het buitengebied en 1 OUe/m³ voor woningen in de kernen van de gemeente (met uitzondering van Netersel).

Omdat de woning binnen het plangebied in het verleden tot een veehouderij heeft behoord (vergunning is in 2006 ingetrokken) gelden voor deze woning niet de geurnormen uit de geurverordening maar een vaste afstand van 50 meter tussen de woning en emissiepunten van stallen in de omgeving. Deze afstandsnormen zijn reeds van toepassing omdat er binnen het plangebied al een woning is gelegen. Bij ontwikkelingen van veehouderijen in de omgeving dient al getoetst te worden aan de afstanden zoals hierboven beschreven.

In de omgeving van de woning zijn de volgende veehouderijen gelegen:

- De Uitgang 16 (paardenhouderij)
- De Uitgang 18 (melkveehouderij)
- De Uitgang 25 (varkenshouderij)

Op onderstaande afbeelding is de contour van 50 meter rondom het beoogde bouwvlak van de woning weergegeven. Zoals is te zien op deze afbeelding zijn binnen deze contour rondom de woning geen stallen van derden aanwezig wat betekent wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geurhinder en veehouderij.



Afbeelding 7: Contour 50 meter rondom bouwvlak

Naast toetsing aan de geurnormen en vaste afstanden is in de Wet geurhinder en veehouderij ook een minimale afstand tussen de buitenzijde van een diervverblijf en een geurgevoelig object opgenomen. Deze afstand dient minimaal 50 meter te bedragen indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen en minimaal 25 meter tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde

kom. Omdat reeds is aangetoond dat er binnen 50 meter van de woning geen stallen aanwezig zijn, kan worden geconcludeerd dat ook aan deze afstand wordt voldaan.

4.5.2 Woon- en leefklimaat

Bij een aanpassing van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat er ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur afkomstig van veehouderijen. Omdat er ter plaatse van de ontwikkeling reeds een woning aanwezig is, deze woning qua gebruik niet wordt gewijzigd en de bewoners al jarenlang op deze locatie woonachtig zijn kan vooraf al worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Dit zou anders zijn bij een ontwikkeling van een nieuwe woning of oprichting van gebouwen waar personen langdurig in verblijven.

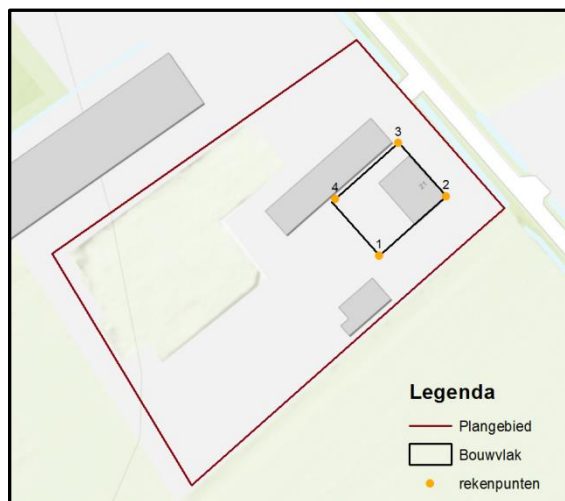
Voor de volledigheid is onderzocht wat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning is als gevolg van de aanwezigheid van veehouderijen in de omgeving. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door de geuremissie van bedrijven in de omgeving te betrekken in het onderzoek. Voor veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor is vaste jurisprudentie dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien wordt voldaan aan de vaste afstanden die voor deze bedrijven gelden. Dit is reeds toegelicht in voorgaande paragraaf.

Het woon- en leefklimaat wordt bepaald door een vergelijking te maken tussen de voorgrondbelasting van de meest bepalende veehouderij en de achtergrondbelasting (geurbelasting van de veelvoud aan veehouderijen binnen 2km van de woning). De meest bepalende veehouderij waar de voorgrondbelasting van wordt bepaald is de veehouderij aan De Uitgang 25. De rekengegevens zijn opgenomen in de bijlage (Bijlage 3)

Bij het bepalen van de geurhinder geldt als vuistregel dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien deze tenminste de helft bedraagt van de cumulatieve geurhinder. In tabel 1 zijn de resultaten van beide berekeningen van de beoogde bedrijfsopzet weergegeven en is bepaald welke belasting het meest bepalend in de toetsing van het woon- en leefklimaat.

Tabel 1: Rekenresultaten woon- en leefklimaat

Rekenpunt	Achtergrondbelasting	Voorgrondbelasting	Meest bepalende belasting	Percentage geurgehinderde
1	11,530	10,207	Voorgrond	20%
2	10,789	9,832	Voorgrond	20%
3	9,595	8,455	Voorgrond	18%
4	10,116	8,750	Voorgrond	18%



PRA Odournet BV heeft in opdracht van het ministerie van VROM de relatie tussen geurbelasting en geurhinder onderzocht. Aan de hand van de meest bepalende belasting is het percentage geurgehinderden berekend. Naar aanleiding van het percentage geurgehinderden kan vervolgens de kwaliteit van het woon- en leefklimaat worden berekend. Het RIVM hanteert bij haar milieuraportages voor het aspect geurhinder de milieukwaliteitscriteria die zijn opgenomen in onderstaande tabel.



Tabel 2: Relatie percentage geurgehinderden en milieukwaliteit

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 – 10
redelijk goed	10 – 15
matig	15 – 20
tamelijk slecht	20 – 25
slecht	25 – 30
zeer slecht	30 – 35
extreem slecht	35 – 40

In de gemeentelijke geurverordening een maximale geurnorm voor woningen in het buitengebied is opgenomen van 10 Oue. Een dergelijke voorgrondbelasting komt overeen met een percentage geurgehinderden van 20%. Dit geurhinderpercentage kan derhalve als aanvaardbaar worden beschouwd.

Daarnaast betreft de ontwikkeling in de huidige situatie een bestaande woning zoals weergegeven in tabel 1 is de voorgrondbelasting ter plaatse van de woning (rekenpunt 2) lager dan de geurnorm die door de gemeenteraad is vastgesteld. Enkel ter plaatse van rekenpunt 1 is de geurnorm iets hoger dan de norm uit de geurverordening. Omdat dit punt is gelegen op de rand van het bouwvlak en de woning feitelijk niet op dit punt is gesitueerd is een inhoudelijke beoordeling van dit punt niet aan de orde. Ten aanzien van het aspect geur kan derhalve worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst in de beoogde situatie.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke functies is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. De maximumsnelheid ter plaatse van de Uitgang 21 is 60 km/uur buiten de bebouwde kom. Het wegdek bestaat uit gebakken klinkers. Daarnaast is De Uitgang geen sprake van een gebiedsontsluitingsweg en kent de lokale situatie een zeer lage verkeersintensiteit. De weg maakt geen onderdeel uit van de doorgaande infrastructuur.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is strikt een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Echter betreft het hier een bestaande woning die met de ontwikkeling niet dicht bij de openbare weg kan worden gesitueerd. Tevens is herbouw van de woning niet aan de orde daar de woning recentelijk volledig is gerenoveerd. Dit bestemmingsplan ziet enkel op het gebruikswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Voor geluidscontouren vanaf de omliggende bedrijven is in paragraaf 4.4 een toelichting opgenomen.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet luchtkwaliteit introduceert voor ruimtelijke ontwikkelingen het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent



bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

In de beoogde functieverandering wordt een agrarisch bedrijf omgezet naar een woonbestemming. Een woonbestemming is NIBM en draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat niet aan uitvoering van dit plan in de weg.

4.8 Volksgezondheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen dient ook rekening te worden gehouden met volksgezondheid. Recentelijk zijn verschillende onderzoeken gepubliceerd waaruit blijkt dat het wonen in de directe nabijheid van een veehouderij zowel positieve als negatieve gevolgen heeft voor de volksgezondheid. Door het Rijk wordt momenteel een toetsingskader ontwikkeld, op advies van de Gezondheidsraad, endotoxinen afkomstig van veehouderijen. Met name de emissie van endotoxinen vanuit varkens- en pluimveehouderijen kan een negatief effect hebben op de gezondheid van personen in de omgeving. Vooruitlopend op dit toetsingskader is door het Ondersteuningsteam van Brabantse gemeenten de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxinen toetsingskader 1.0' opgesteld. In deze notitie worden op basis van emissies van fijnstof (PM10) richtafstanden bepaald vanuit varkens- en pluimveehouderijen. Dit toetsingskader wordt gebruikt bij vergunningverlening bij veehouderijen, indien niet wordt voldaan aan de richtafstanden zal het bevoegd gezag in overleg met de aanvrager treden om de emissies verder te verlagen.

Omgekeerd kan dit toetsingskader ook worden gebruikt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Realisatie van nieuwe gevoelige objecten is alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de betreffende richtafstanden. In onderhavige situatie is er geen sprake van een nieuwe gevoelig object. De woning binnen het plangebied is reeds aanwezig en wordt met dit bestemmingsplan enkel gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Voor de volledigheid is toch getoetst aan de richtafstanden die gelden van veehouderijen met varkens of pluimvee in de omgeving. Op basis van de vergunde emissie van fijnstof kan met behulp van een formule in de notitie een afstand worden bepaald tussen emissiepunten van veehouderijen en de woning.

In de omgeving van het plangebied is maar één varkens- of pluimveehouderij gelegen. Dit betreft de varkenshouderij aan De Uitgang 25. Het bedrijf heeft een fijnstofemissie van 251,6 kg, dit betekent een afstandseis van minimaal 100 meter conform de formule: afstand = $60,0608184 \times \ln(\text{emissie}) - 231,712643$.

De afstand van de rand van het bouwvlak van de varkenshouderij tot het bouwvlak van de woning aan De Uitgang 21 bedraagt 99 meter. De afstand vanaf de varkensstallen tot de woning aan De Uitgang 21 bedraagt 115 meter. Omdat de varkenshouderij bij een uitbreiding moet voldoen aan deze richtafstanden die moeten worden gemeten vanaf de dierenverblijven is verzekerd dat ter plaatse van de woning altijd wordt voldaan aan de richtafstanden, deze afstand wordt momenteel feitelijk nog niet overschreden. Daarnaast zijn er in de directe omgeving ook woningen dicht bij de varkenshouderij gelegen waar de varkenshouderij, bij toekomstige ontwikkelingen, ook rekening mee moet houden (zoals woningen aan De Uitgang 16 en 18).

4.9 Landschappelijke inpassing

Om te voldoen aan de benodigde kwaliteitsverbetering wordt er op het perceel, naast de bestaande landschappelijke inpassing extra beplanting aangebracht. De beplanting bestaat uit het aanbrengen van een boomgaard en struweelhagen. Het volledige inpassingsplan is als bijlage toegevoegd.

4.10 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is.



Het bestaande bestemmingsvlak ter plaatse van De Uitgang 21 wordt beperkt en was reeds geschikt voor bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt dat de bestaande woning in gebruik wordt genomen als burgerwoning. Omdat de woning feitelijk reeds aanwezig is, is het uitvoeren van een onderzoek praktisch niet mogelijk. Daarnaast mag worden aangenomen dat op het moment van bouw van de woning in het verleden reeds is onderzocht of de bodem geschikt is voor deze functie. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied binnen een afstand van meer dan 1.000 meter worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen, behoudens de opslag van propaangas bij inrichtingen $<13 \text{ m}^3$. Hiervoor geldt een afstandseis van maximaal 50 meter.

De rijksweg A67 heeft een invloedsgebied van 4 kilometer, deze snelweg is gelegen op ca 2,7 km van het plangebied. Met onderhavig plan worden geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied is reeds een woning aanwezig en deze blijft in de beoogde situatie ook op dezelfde plaats staan. Gelet op bovenstaande bestaat tegen de wijziging van de bestemming geen bezwaar.



5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Bestemming: 'Wonen'
- Bestemming: 'Agrarisch'
- Bouwvlak
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk)
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 5' (gedeeltelijk)
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – attentiegebied nnb'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – terreinen met esdek'

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Door opname van de bestemmingen wordt de aanwezige woning bestemd als 'Wonen'. De resterende gronden van het voormalige agrarisch bedrijf krijgen dezelfde bestemming als de omliggende agrarische gronden.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende



bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

De belangrijkste wijziging is de maximale oppervlakte aan bijgebouwen behorende bij de woning (maximaal 200 m²) onder voorwaarde dat een bestaand bijgebouw (voormalig bedrijfsgebouw) wordt gesloopt..



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan De Uitgang 21 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp-bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant. Alle overlegpartners hebben overwegend positief gereageerd op dit plan. Met enkele kleine aanpassingen kan door de vooroverlegpartners worden ingestemd met het plan.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7. Bijlagen

Bijlage 1: Berekening kwaliteitsverbetering

Bijlage 2: gegevens databank Flora en Fauna

Bijlage 3: gegevens woon- en leefklimaat geur veehouderijen

Bijlage 4: Landschappelijk inpassingsplan





www.ontwerp-planologie.nl