

BESTEMMINGSPLAN
**FONS VAN DER HEIJDENSTRAAT 44 EN
SCHOTELVEN 2 TE NETERSEL**
GEMEENTE BLADEL

NL.IMRO.1728.BPG0064FHeijden44-VAST

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 8 juli 2020



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Juridische status van het plangebied	8
1.4	Leeswijzer.....	8
2.	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED.....	9
3.	BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED	10
3.1	Planbeschrijving	10
3.2	Te slopen bebouwing	10
3.3	Ontsluiting & parkeren	10
3.4	Landschappelijke inpassing.....	10
4.	BELEIDSKADERS	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	13
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	14
4.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	15
4.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'.....	20
4.3.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018'	20
4.3.3	Omgevingsvisie 1.1	21
4.3.4	Structuurvisie Bladel	22
4.3.5	Bebouwingsconcentratie 'Fons van der Heijdenstraat'	23
5.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	25
5.1	Agrarische bedrijvigheid	25
5.1.1	Geur.....	25
5.1.2	Gezondheid	26
5.2	Luchtkwaliteit.....	27
5.2.1	Inleiding	27
5.2.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	27
5.2.3	Blootstelling aan verontreiniging	28

5.3	Wegverkeerslawaaï.....	30
5.4	Bodemkwaliteit	30
5.5	Externe veiligheid	30
5.5.1	Inleiding	30
5.5.2	Risico's	30
5.5.3	Beleidskader	31
5.5.4	Beoordeling plangebied	31
5.6	Bedrijven en milieuzonering.....	32
5.6.1	Inleiding	32
5.6.2	Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied	32
5.6.3	Niet-agrarische bedrijven binnen plangebied	33
5.7	Archeologie	33
5.7.1	Verdrag van Valletta	33
5.7.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	33
5.7.3	Archeologiebeleid gemeente Bladel	33
5.8	Cultuurhistorie	34
5.9	Natuur en ecologie	35
5.9.1	Inleiding	35
5.9.2	Gebiedsbescherming.....	35
5.9.3	Soortenbescherming.....	36
5.10	Water.....	36
5.10.1	Inleiding	36
5.10.2	Relevant beleid	37
5.10.3	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	39
5.11	Besluit milieueffectrapportage.....	40
5.11.1	Inleiding	40
5.11.2	Toets beoogde ontwikkeling	41
6.	JURIDISCHE VORMGEVING.....	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	42
6.3	Algemene toelichting op de regels	42
6.4	Toelichting op de bestemmingen	43
6.4.1	Agrarisch	43
6.4.2	Groen.....	43
6.4.3	Wonen	43
6.4.4	Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming).....	43
6.4.5	Waarde – Archeologie 6 (dubbelbestemming).....	43

7.	UITVOERBAARHEID	44
7.1	Economische uitvoerbaarheid	44
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
8.	PROCEDURE	45
8.1	Procedure	45
8.2	Omgevingsdialoog	45
8.3	Overleg	46
8.4	Inspraak	46
8.5	Zienswijzen	46

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Quickscan flora en fauna

Bijlage 2: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het doel van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling van de locaties Fons van der Heijdenstraat 44 en Schotelven 2 te Netersel, hierna ook plangebied genoemd.

Ter plaatse van de locatie Fons van der Heijdenstraat 44 is in de huidige situatie sprake van een agrarisch bedrijf met daarbij een bedrijfswoning. Op de locatie Schotelven 2 is een jaarrond te exploiteren recreatiewoning aanwezig. Beoogd wordt om beide locaties om te zetten in een woonbestemming ten behoeve van burgerbewoning. Overtollige bebouwing zal daarbij worden gesloopt. Ten behoeve van de omzetting van de recreatiewoning in een burgerwoning zal een bouwtitel Ruimte voor Ruimte worden ingezet.

De beoogde ontwikkeling is als een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling.

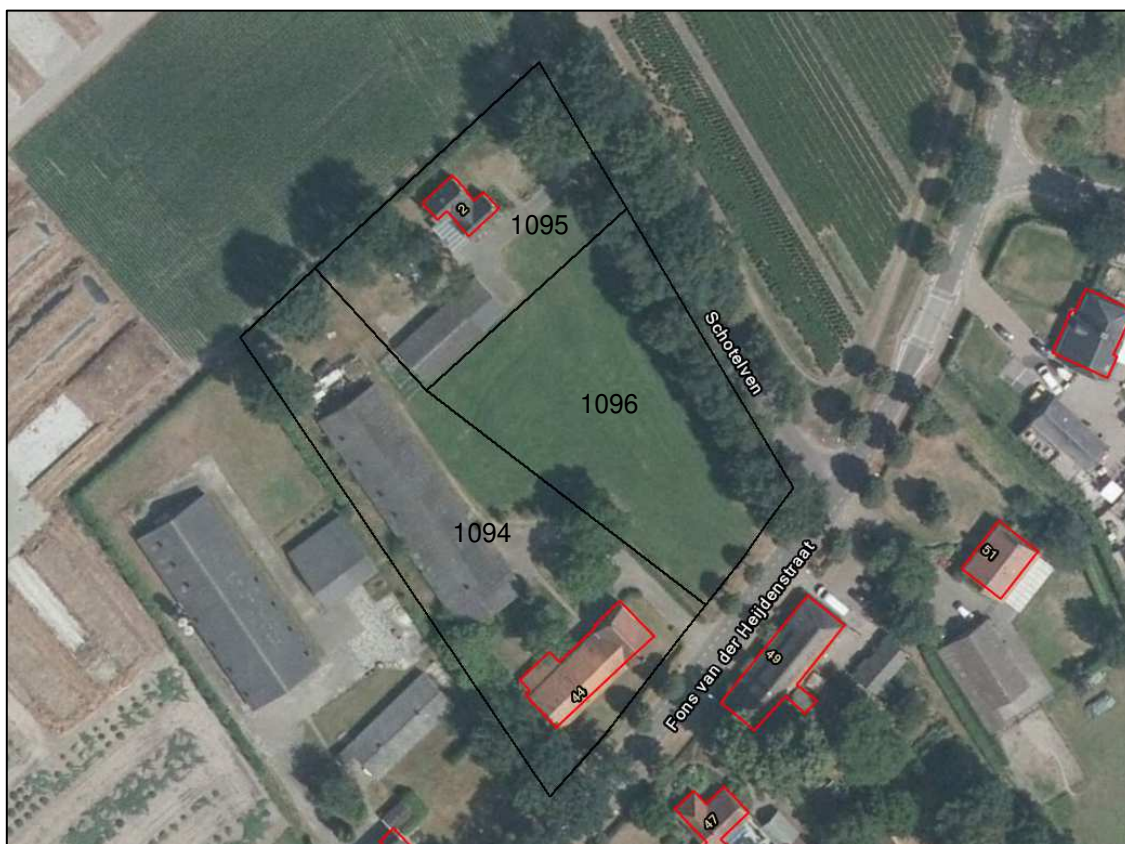
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan Fons van der Heijdenstraat 44 en Schotelven 2 te Netersel. Het plangebied is gelegen in bebouwingsconcentratie 'Fons van der Heijdenstraat', een bebouwingslint ter noorden van de kern Netersel. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging en begrenzing van het plangebied, waarbij het plangebied met blauw is omkaderd.



Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie L, nummers 1094, 1095 en 1096. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 maart 2016. De locatie Fons van der Heijdenstraat 44 is deels bestemd als 'Agrarisch' en gedeeltelijk als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2'. De locatie Schotelven 2 is bestemd als 'Recreatie' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'recreatiewoning'. Binnen het plangebied is gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' gelegen. Het gehele plangebied kent de gebiedsaanduidingen 'overige zone – attentiegebied ehs', 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de huidige situatie binnen het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie wordt beschreven. Hoofdstuk 4 van deze bestemmingsplantoelichting geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de planologische relevante (milieu)aspecten. In hoofdstuk 6 komt de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

2. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de locaties Fons van der Heijdenstraat 44 en Schotelven 2 te Netersel.

Ter plaatse van de locatie Fons van der Heijdenstraat 44 is in de huidige situatie sprake van een agrarisch bedrijf en was in het verleden een varkenshouderij gevestigd. Deze is in 2003 beëindigd. Op de locatie zijn een langgevelboerderij met aangebouwde schuur en 920 m² vrijstaande bedrijfsgebouwen aanwezig.

Op de locatie Schotelven 2 is een jaarrond te exploiteren recreatiewoning aanwezig. Aan deze woning is een overkapping van 54 m² aanwezig.

Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3: Langgevelboerderij Fons van der Heijdenstraat 44



Figuur 4: Langgevelboerderij Fons van der Heijdenstraat 44 (links) met daarachter agrarische bedrijfsbebouwing en recreatiewoning aan Schotelven 2

Vastgesteld

3. BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 Planbeschrijving

In de toekomstige situatie zal binnen het plangebied sprake zijn van een tweetal woonbestemmingen.

Aan Schotelven 2 zal sprake zijn van een Ruimte voor Ruimte woonbestemming. Binnen deze woonbestemming is een vrijstaande woning met een inhoud van 1.000 m³ toegestaan met daarbij een bijgebouw van 128 m² en een overkapping van 54 m². Dit betreft een bestaand (bedrijfs)gebouw en de bestaande overkapping.

Aan Fons van der Heijdenstraat 44 zal sprake zijn van een reguliere vrijstaande woning. De huidige bedrijfswoning zal worden gesloopt en er zal nieuwbouw plaatsvinden. De nieuw te bouwen woning zal een inhoud hebben van 718 m³. Bij de nieuw te bouwen vrijstaande woning wordt een bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van 217 m².

3.2 Te slopen bebouwing

In samenhang met de beoogde ontwikkeling wordt overtollige bebouwing binnen het plangebied gesloopt. De herontwikkeling gaat dan ook gepaard met een forse kwaliteitsverbetering ter plaatse. De te slopen bebouwing binnen het plangebied bestaat uit 792 m² voormalige bedrijfsgebouwen en 270 m² bedrijfswoning en bijgebouwen.

3.3 Ontsluiting & parkeren

De ontsluiting van de locaties zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. De Ruimte voor Ruimte woning blijft ontsloten op Schotelven en de vervangende woning ter plaatse van de huidige bedrijfswoning blijft ontsloten op Fons van der Heijdenstraat. Beide locaties bieden ruim voldoende ruimte voor het parkeren van twee auto's, exclusief garage.

3.4 Landschappelijke inpassing

Onderdeel van de beoogde ontwikkeling is de landschappelijke inpassing van het plangebied. Hierbij wordt aangesloten op het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Bladel. Het plangebied is op basis van het LOP gelegen in deelgebied 'Casterse en Neterselsche Heide'. De Casterse en Neterselsche Heide is het meest noordelijke deelgebied van de gemeente Bladel. Op de historische kaart van 1900 is dit gebied te herkennen als, nauwelijks ontgonnen, open heidelandschap waarin de Groote Beerze met haar beekbegeleidende beplantingen een opvallend element was.

De afgelopen 100 jaar heeft het landschap een grote transformatie ondergaan door het ontginnen van de heidecomplexen, ze te beplanten met bos of om te zetten naar akker- en weidegrond. Deelgebied Casterse en Neterselsche Heide onderscheidt zich van de andere deelgebieden door de aanwezigheid en verdeling van de landschapskarakteristieken. Zo is er sprake van een groot oppervlakte aan bos, heide en natuurgebied. Zeker als het beekdal van de Groote Beerze hier

nog bij getrokken wordt blijft er relatief weinig oppervlakte over voor regulier agrarisch gebruik. De agrarische bedrijven zijn gevestigd in de jonge heideontginningen en op een enkele besloten oude akker, zoals ter plaatse van het plangebied. Er bestaat een groot contrast tussen de openheid van het agrarisch gebied met op de achtergrond de grote bosmassa's.

De landschappelijke opgave in de omgeving van het plangebied is aangegeven als "het versterken van de fijne dooradering met landschapselementen in het gebied van de Oude Akkers". De oude akkers betreffen het oude besloten zandontginningslandschap. Binnen dit landschap wordt schaalverkleining door aanleg van landschapselementen, vergroten van contrast tussen open oude akkers door beplanting eromheen, natuurlijk randenbeheer en inpassing van bedrijvigheid nagestreefd.

Binnen de oude akkers mogen de volgende landschapselementen worden toegepast:

- L01.01 Poel en klein historisch water
- L01.02 Houtwal en houtsingel
- L01.03 Elzensingel
- L01.04 Bossingel en bosje
- L01.05 Knip- of scheerheg
- L01.06 Struweelhaag
- L01.07 Laan
- L01.08 Knotboom
- L01.09 Hoogstamboomgaard
- L01.10 Struweelrand
- L01.11 Hakhoutbosje
- L01.12 Griendje
- L01.13 Bomenrij en solitaire boom
- L01.14 Rietzoom en klein rietperceel
- L01.15 Natuurvriendelijke oever

Qua beplanting mag gekozen worden uit een of meerdere soorten:

- *Quercus robur* – Zomereik (buiten bebouwingsconcentraties)
- *Tilia Cordata* – Linde (binnen bebouwingsconcentraties)
- *Corylus avellana* – Hazelaar
- *Amelanchier lamarckii* – Krent
- *Alnus glutinosa* – Els
- *Crateagus monogina* – Meidoorn

Alleen bij de inrichting van voorerven (tuin) mag ook gekozen worden voor:

- *Carpinus betulus* – Haagbeuk
- *Buxus Sempervirens* – Buxus

Navolgend is de beoogde landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 5: Landschappelijke inpassing plangebied

De landschappelijke inpassing van het plangebied bestaat uit een tweetal elementen; een houtsingel (L01.02) en een knip- en scheerheg (L01.05). De houtsingel betreft een vervanging van de bestaande houtsingel. De bestaande houtsingel zal vervangen worden door een houtsingel met een lengte van circa 72 meter. De beukenhaag aan de voorzijde van het perceel zal doorsneden worden door een inrit ter ontsluiting van de locatie Fons van der Heijdenstraat 44. Middels de beoogde landschappelijke inpassing wordt de landschappelijke kwaliteit van het plangebied versterkt en wordt bijgedragen aan de landschappelijke opgave voor de locatie, zijnde “het versterken van de fijne dooradering met landschapselementen in het gebied van de Oude Akkers”.

4. BELEIDSKADERS

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (middels het motto 'decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang en kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van de woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen in de toelichting bij het plan. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 21 april 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld. De nieuwe ladder is op 1 juli 2017 in werking getreden.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig bij ruimtelijke plannen welke bebouwing reduceren of verplaatsen of wanneer er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling vindt onder andere plaats in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Door initiatiefnemer is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht welke is ontstaan uit de sanering van een intensieve veehouderij binnen de gemeente Bladel. Onderdeel van deze sanering was de sloop van 1.000 m² stalruimte ten behoeve van de intensieve veehouderij. Daarnaast neemt de totale oppervlakte aan bebouwing als gevolg van de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied af. Er wordt binnen het plangebied 1.062 m² bebouwing gesloopt en circa 350 m² vervangende bebouwing (woonhuis en bijgebouwen) opgericht. Per saldo neemt de oppervlakte aan bebouwing dan ook af met circa 712 m². Tevens blijkt op basis van jurisprudentie dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ met bijbehorende planMER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdopgaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' (SVRO). Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie voor het overgrote deel nog actueel is. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de SVRO beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: 'Groenblauwe structuur', 'Landelijk gebied', 'Stedelijke structuur' en 'Infrastructuur'.

De SVRO wordt nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen uit de SVRO te realiseren.

4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.3.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De van toepassing zijnde regels worden in de navolgende paragrafen nader toegelicht.

4.2.3.2 Aanduiding plangebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als:

- Landelijk gebied
- Diep grondwaterlichaam
- Beperkingen veehouderij
- Stalderingsgebied
- Attentiezone waterhuishouding
- Externe werking Natuur Netwerkt Brabant
- Buitenstedelijk gebied

4.2.3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Kwaliteitsverbetering van het landschap

‘Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap’ bevat regels voor de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap bij een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied.

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap’. Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. In de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’. De ‘Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling’ van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is bij rood voor groen regelingen nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de rood voor groen regelingen zelf al voorzien in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen en landgoederen. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen.

Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing, zo ook de gemeente Bladel. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel heeft besloten de ‘Landschapsinvesteringsregeling De Kempen’ te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de ‘Landschapsinvesteringsregeling De Kempen’ zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld. De beoogde herontwikkeling valt binnen categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd. Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de ‘Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap’ weergegeven.

Huidige waarde	m ²	€/m ²	Waarde
Bestemming 'Agrarisch'	3587	€ 5,00	€ 17.935,00
Bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2'	2808	€ 25,00	€ 70.200,00
Bestemming 'Recreatie' bebouwd	1384	€ 55,00	€ 76.120,00
Totaal	7779		€ 164.255,00
Toekomstige waarde	m ²	€/m ²	Waarde
Bestemming 'Agrarisch'	4997	€ 5,00	€ 24.985,00
Bestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'sg-li'	382	€ 1,00	€ 382,00
Bestemming 'Wonen'	900	€ 250,00	€ 225.000,00
Bestemming 'Wonen - Ruimte voor Ruimte'	1500	€ -	€ -
Totaal	7779		€ 250.367,00
Bestemmingswinst			€ 86.112,00
Minimale basisinspanning van 20%			€ 17.222,40

In samenhang met de beoogde ontwikkeling vindt een opwaardering van de bestaande landschappelijke inpassing plaats. Zo zal de bestaande houtsingel aan de noordoostzijde van het plangebied worden vervangen door een houtsingel. Navolgend is een tabel opgenomen met omvang en type landschapselement en de berekende kosten voor aanleg en beheer. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingsystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld. De codering en benaming van de landschapselementen is afgeleid uit het Groen Blauw stimuleringskader Noord-Brabant.

Landschapselement	Oppervlakte/inhoud	Eenheid	Norm per eenheid stuk incl. BTW	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
L1 Houtsingel	292	m ²	€ 1,61	€ 470,12	€ 11,78	€ 34,10	€ 343,98	€ 814,10
L7 Knip- en scheerheg	90	m ²	€ 5,20	€ 468,00	€ 1,18	€ 106,20	€ 1.062,00	€ 1.530,00
Opstellen inrichtingsplan								€ 1.500,00
Totaal								€ 3.844,10

Naast de opwaardering van de bestaande landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied, zal initiatiefnemer een bedrag van € 1.579,00 storten in het gemeentelijk groenfonds.

Tevens vindt binnen het plangebied de sloop van 1.062 m² overtollige bebouwing plaats. Een gedeelte van deze te slopen bebouwing, 590 m², wordt ingezet voor de vergroting van de woning aan Fons van der Heijdenstraat 44. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.3.2 van onderhavig toelichting. Navolgende tabel geeft een overzicht van de in te brengen sloopmeters.

Doel	Aantal m ² sloop
118 m ³ extra hoofgebouwen Fons van der Heijdenstraat 44	590
Totaal	590

De resterende 472 m² sloopmeters vertegenwoordigen een tegenprestatie van € 11.800,00.

Navolgende tabel geeft een totaaloverzicht van de te leveren tegenprestatie. Uit te tabel blijkt dat de bestemmingswinst wordt gecompenseerd en derhalve wordt voldaan aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Onderdeel	Tegenprestatie
Landschappelijke inpassing	€ 3.844,10
Storting in groenfonds	€ 1.579,00
Sloop overtollige bebouwing	€ 11.800,00
Totaal	€ 17.223,10

Omzetting bedrijfswoning in burgerwoning

Binnen het plangebied wordt een bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en een recreatiewoning in een burgerwoning met inzet van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. 'Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied' bevat regels voor wonen. 'Artikel 3.69 Afwijkende regels burgerwoningen' bevat afwijkende regels voor wonen in het landelijk gebied:

3.69 Afwijkende regels burgerwoningen

1. *In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:*
 - a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat: de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 1. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
 - b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
 - c. *in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

De beoogde omzetting van de bedrijfswoning aan Fons van der Heijdenstraat 44 in een burgerwoning is mogelijk op basis van artikel 3.69 lid 1 onder c. De regels van onderhavig bestemmingsplan maken splitsing in meerdere woonfuncties niet mogelijk. Onderdeel van de totale ontwikkeling is de sloop van overtollige bebouwing. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Omzetting recreatiewoning in burgerwoning

'Artikel 3.77 Toepassing van kwaliteitsverbetering landschap' bevat regels voor rood voor groen regelingen. Aangegeven is dat bij toepassing van deze rood voor groen regelingen per definitie wordt voldaan aan de regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap' (artikel 3.9). 'Artikel 3.80 Ruimte-

voor-ruimte' bevat afwijkende regels voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen in het landelijk gebied:

3.80 Ruimte-voor-ruimte

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:
 - a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
 - b. de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
 - c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
 - d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Afweging duurzame verstedelijking.
2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
 - b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
 - c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de Beperking veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
 - d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
 - e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
 - f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
 - g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
 - h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
 - i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.
4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

Ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte ontwikkeling is reeds een bouwtitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Bladel 2014’

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bladel 2014’ het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 maart 2016. De locatie Fons van der Heijdenstraat 44 is deels bestemd als ‘Agrarisch’ en gedeeltelijk als ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2’. De locatie Schotelven 2 is bestemd als ‘Recreatie’ met een bouwvlak en de functieaanduiding ‘recreatiewoning’. Op het plangebied is gedeeltelijk de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ en gedeeltelijk de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’ gelegen. Het gehele plangebied kent de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – attentiegebied ehs’, ‘overige zone – bebouwingsconcentratie’ en ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse weer, waarbij het plangebied blauw is omkaderd.



Figuur 6: Vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Bladel 2014’ ter plaatse van het plangebied

4.3.2 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018’

Ter plaatse van het plangebied is tevens het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018’ vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 maart 2019. Het plangebied kent in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – attentiegebied Natuur Netwerk Brabant’, ‘overige zone – beperkingen veehouderij’, ‘overige zone – te verwijderen reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ en ‘overige zone – tweede herziening’.

Bijlage bij dit bestemmingsplan betreft de 'Regeling vergroten bijgebouwen en woningen in het buitengebied'. Onderhavig bestemmingsplan maakt gebruik van de mogelijkheden die geboden worden in deze regeling. Zo maakt onderhavig bestemmingsplan de oprichting van een reguliere burgerwoning op de locatie Fons van der Heijdenstraat 44 met een inhoud van 718 m³ mogelijk. Ter compensatie van de extra 118 m³ inhoud, sloopt initiatiefnemer 590 m² bedrijfsgebouwen.

Daarnaast zijn op de locatie Schotelven 2 182 m² bijgebouwen toegestaan. De 32 m² welke de vergunningsvrije 150 m² overstijgt zullen worden gecompenseerd door het betalen van een bijdrage aan de gemeente. De hoogte van deze bijdrage bedraagt € 3.200,00. Op de locatie Fons van der Heijdenstraat 44 zijn 217 m² bijgebouwen toegestaan. De 67 m² welke de vergunningsvrije 150 m² overstijgt zullen tevens worden gecompenseerd door het betalen van een bijdrage aan de gemeente. De hoogte van deze bijdrage bedraagt € 6.700,00.

4.3.3 Omgevingsvisie 1.1

De Omgevingsvisie 1.1 is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 september 2018 en inwerking getreden op 10 oktober 2018. De gemeente Bladel heeft met opstelling van de Omgevingsvisie 1.1 gekozen voor een werkwijze waarin in fasen wordt toegewerkt naar een integraal beleid. In deze tweede versie zijn enkele wijzigingen aangebracht in het Plattelandsbeleid uit de Omgevingsvisie 1.0.

De komende jaren zal tegelijk met het actualiseren steeds meer beleid worden ingebed in de Omgevingsvisie, met als resultaat dat steeds een nieuwe geconsolideerde versie door de gemeenteraad wordt vastgesteld totdat de visie uiteindelijk volledig is. Dat betekent ook dat de vorm van deze visie nog flexibel is en gaandeweg kan worden aangepast aan nieuwe inzichten en ervaringen. Dit komt de ontwikkeling van een integraal, efficiënt en praktisch beleid ten goede.

In de 'Omgevingsvisie 1.1' is beleid betreffende de thema's 'Milieu en Leefomgeving', 'Economische activiteiten' en 'Mens en Maatschappij' opgenomen. De beoogde herontwikkeling van het plangebied van agrarische bedrijfsbestemming en verblijfsrecreatieve bestemming naar een tweetal woonbestemmingen wordt omschreven binnen het thema 'Mens en Maatschappij'.

Op basis van de 'Omgevingsvisie 1.1' wordt in het buitengebied onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen, burgerwoningen en recreatiewoningen. Uitgangspunt is dat geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied (door toevoeging van bebouwing). Maatwerk blijft (onder voorwaarden) mogelijk.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen bouw van nieuwe woningen tot gevolg. Binnen het plangebied zijn reeds een tweetal woningen in de vorm van een bedrijfswoning en een recreatiewoning aanwezig. Deze zullen worden omgezet in een tweetal burgerwoningen, waarbij de omzetting van de recreatiewoning in een burgerwoning geschiedt in het kader van Ruimte voor Ruimte.

Over de toevoeging van Ruimte voor Ruimte woningen is het volgende opgenomen in de 'Omgevingsvisie 1.0':

“Nieuwe woningen op basis van de Ruimte voor Ruimteregeling en de landgoedregeling blijven mogelijk indien aan de criteria uit de Verordening ruimte wordt voldaan. Deze woningen zijn alleen toegestaan, mits zij op ruimtelijk acceptabele plaatsen worden gesitueerd. Voor 2017 heeft het college besloten om niet mee te werken aan nieuwe ruimte voor ruimtewoningen omdat de markt met dit type woningen op dit moment verzadigd is. Van dit besluit wordt afgeweken wanneer ter plaatse of elders in de gemeente Bladel een intensieve veehouderij wordt gesaneerd.”

De reeds aanwezige recreatiewoning zal middels inzet van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel afkomstig van een gesaneerde veehouderij binnen de gemeente Bladel worden bestemd voor burgerbewoning. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht welke is ontstaan uit de sanering van een intensieve veehouderij binnen de gemeente Bladel.

Over de omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning is het volgende opgenomen in de ‘Omgevingsvisie 1.1’:

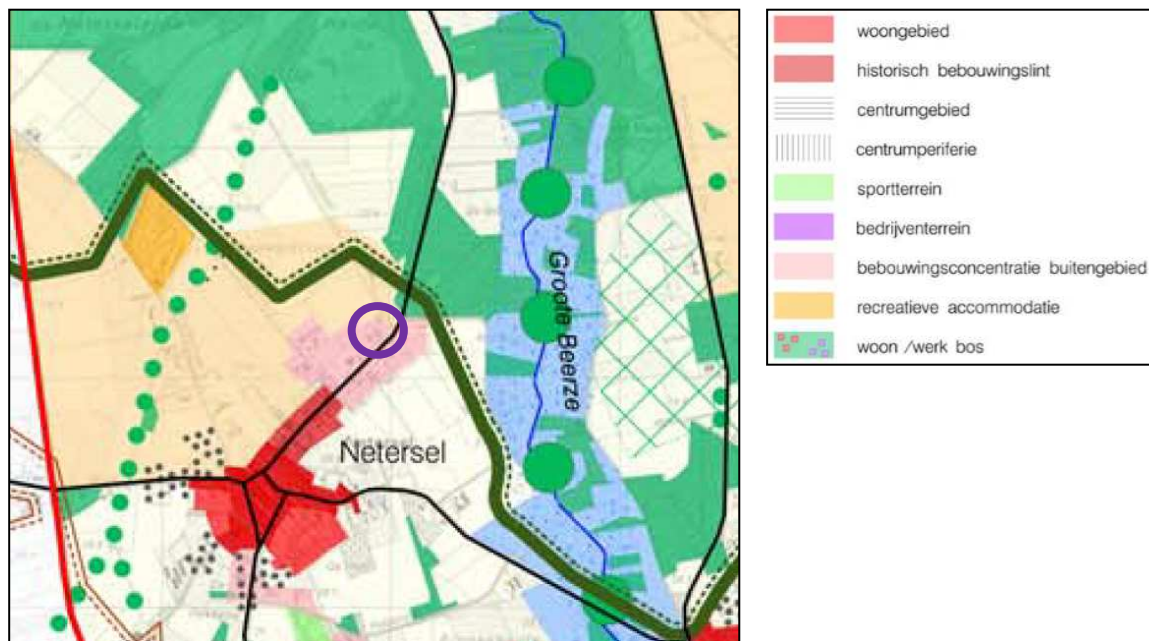
“Nieuwe burgerwoningen zijn niet toegestaan, tenzij deze voortkomen uit de functieveranderingen van bestaande bedrijfswoningen. Het aantal woningen neemt daardoor niet toe. Als voorwaarde geldt dat de bedrijfsmatige activiteiten worden gestaakt en de overblijvende bebouwing wordt gesaneerd.

Het omvormen van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning is niet mogelijk binnen de invloedssfeer veehouderijbedrijven en binnen de beschermingszone bedrijventerreinen. Deze keuze is gemaakt om te voorkomen dat de bestemmingswijziging naar een burgerwoning de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven of ontwikkelingen op het bedrijventerrein belemmert.”

In de ‘Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel’ is bepaald dat de invloedssfeer met een vaste afstand van 250 meter rondom veehouderijen wordt vastgelegd. Het plangebied is binnen de invloedssfeer (straal van 250 meter) van de veehouderijbedrijven aan Fons van der Heijdenstraat 34, Fons van der Heijdenstraat 41 en Schotelven 3 gelegen. In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting is aangetoond dat de beoogde herontwikkeling geen verdere beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van deze agrarische bedrijven tot gevolg heeft.

4.3.4 Structuurvisie Bladel

De Structuurvisie Bladel is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 mei 2008. De structuurvisie bestaat uit een analyse, beleidskader en een visie op hoofdlijnen die uitmonden in een Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco geeft met beleidsregels voor de lange termijn richting aan duurzame, perspectiefrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting. In de toelichting staat per legenda-eenheid beschreven waar het element betrekking op heeft en welke ruimtelijke strategie daarbij hoort. Het plangebied is op het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco aangeduid als gelegen in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco waarop het plangebied met een paarse cirkel is aangeduid.



Figuur 7: Uitsnede Structuurvisiekaart Bladel 2014 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Een bebouwingsconcentratie is als volgt gedefinieerd:

“Het begrip bebouwingsconcentratie is een verzamelbegrip, waaronder linten, bebouwingsclusters en kernrandzones in het buitengebied worden begrepen. In de aangewezen bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume afweegbaar. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met rood-voor-groen, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingsconcentratie is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. Ook door verdunning kunnen bebouwingsconcentraties in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving.”

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt verdunning van de bebouwingsconcentratie plaats. Circa 1.062 m² dissonerende bebouwing wordt gesloopt. Bestaande bebouwing wordt in gebruik genomen voor burgerbewoning. De herontwikkeling draagt bij aan de kwaliteit en uitstraling van de bebouwingsconcentratie.

4.3.5 Bebouwingsconcentratie ‘Fons van der Heijdenstraat’

In 2008 is door de gemeente Bladel een gebiedsvisie opgesteld met betrekking tot de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Het plangebied is gelegen in bebouwingsconcentratie ‘Fons van der Heijdenstraat’. In de gebiedsvisie is het volgende opgenomen betreffende de bebouwingsconcentratie ‘Fons van der Heijdenstraat’:

“Bebouwingslint Fons van der Heijdenstraat maakt onderdeel uit van de kernrandzone van Netersel. Functioneel gezien komen er enkel agrarische functies en woonfuncties voor. De bebouwing kent een kleinschalig karakter. Er zijn daarom enkel mogelijkheden voor functieverandering naar wonen en kleinschalige bedrijvigheid passend. Bij herstructurering en sloop dient daarnaast het kleinschalige karakter behouden te blijven. Het historische karakter van het oude lint kan versterkt worden door behoud van de cultuurhistorische bebouwing, bijvoorbeeld door boerderijsplitsing.

De Fons van der Heijdenstraat ligt op de overgang tussen de landschapstypen grootschalige ontginningen en oude akkers. Behoud van de bestaande zichten naar dit weidse, open landschap staat voorop. Anders dan in de oude akkercomplexen is de aanleg van dichte beplantingen, met uitzondering van erfbeplantingen, niet gewenst vanwege aantasting van het open landschap. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering door middel van opgaand groen, in de vorm van een bomenlaan langs de doorgaande weg en erfbeplanting en houtsingels langs de bebouwde percelen, kan dan ook enkel in en/of in directe nabijheid van het lint zelf plaatsvinden.”

De beoogde herontwikkeling draagt bij aan het kleinschalige karakter van de bebouwingsconcentratie. Overtollige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 1.062 m² wordt gesloopt. De huidige agrarische bedrijfsbestemming en verblijfsrecreatieve bestemming worden omgezet in een tweetal woonbestemmingen. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud van het kleinschalige karakter in de toekomst, aangezien een woonbestemming geen mogelijkheden tot het oprichten van grootschalige bebouwing biedt. Middels de beoogde landschappelijke inpassing wordt de landschappelijke kwaliteit van het plangebied versterkt en wordt bijgedragen aan de landschappelijke opgave voor de locatie, zijnde “het versterken van de fijne dooradering met landschapselementen in het gebied van de Oude Akkers”. De beoogde herontwikkeling is passend binnen de visie op de bebouwingsconcentratie zoals verwoord in de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied.

5. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Agrarische bedrijvigheid

5.1.1 Geur

Op de locatie Fons van der Heijdenstraat 44 was in het verleden een varkenshouderij gevestigd, welke in 2003 is beëindigd. De aanwezige langgevelboerderij betreft een agrarische bedrijfswoning. Op de locatie Schotelven 2 is een recreatiewoning aanwezig, welke bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. Beoogd wordt beide woningen om te zetten in burgerwoningen.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wgv wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Artikel 1 Wgv geeft de definitie van een geurgevoelig object. Daaruit blijkt dat het moet gaan om een:

1. gebouw;
2. bestemd voor bewoning of verblijf;
3. geschikt voor bewoning of verblijf;
4. en permanent - of daarmee vergelijkbaar – als zodanig in gebruik.

Als gevolg van de herontwikkeling wordt geen nieuw geurgevoelig object opgericht. Zowel de huidige bedrijfswoning als de recreatiewoning zijn reeds geurgevoelige objecten. Dit blijkt uit een uitspraak van 18 februari 2015 (201400171/1/R1) waarin de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het volgende oordeelt:

“Anders dan de raad betoogt, bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat in dit geval geen sprake is van de mogelijkheid tot een langdurig verblijf in de recreatiewoningen en vaste kampeermiddelen. De stelling van de raad dat de recreanten alleen in de weekenden en schoolvakanties op de camping zullen verblijven, maakt dit niet anders, reeds nu een dergelijke beperking niet in de planregels is vastgelegd. In de omstandigheid dat het verblijf op een gedeelte van de gronden van de camping is beperkt tot maximaal 250 dagen per

jaar, bestaat evenmin aanleiding voor het oordeel dat in die recreatiewoningen en vaste kampeermiddelen niet langdurig kan worden verbleven. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich ten onrechte op het standpunt gesteld dat de recreatiewoningen en vaste kampeermiddelen, zowel op de gronden waar een jaarrondopenstelling is toegestaan als op de gronden waar het verblijf is beperkt tot maximaal 250 dagen per jaar, niet als geurgevoelig object kunnen worden aangemerkt.”

Beide objecten zijn dan ook reeds beschermd op basis van de Wgv en deze bescherming wijzigt door de beoogde herontwikkeling niet ten opzichte van de huidige situatie. Andersom belemmeren de twee beoogde burgerwoningen de agrarische bedrijven in de omgeving niet meer dan in de huidige situatie reeds het geval is.

De beoogde herontwikkeling is in het kader van agrarische bedrijvigheid geen bezwaar.

5.1.2 Gezondheid

5.1.2.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. In de juridische notitie ‘Veehouderij en volksgezondheid; Mogelijkheden om volksgezondheidsaspecten mee te wegen bij vergunningverlening’ van juni 2014 is geconcludeerd dat het aspect volksgezondheid dient te worden meegewogen in zowel het ruimtelijk als het milieuspoor. Door de rechter is uitdrukkelijk uitgesproken dat gezondheid als een onderdeel van het begrip milieu wordt gezien. Dit betekent dat risico's voor de volksgezondheid, die door het in werking zijn van een inrichting kunnen ontstaan, bij de beoordeling van de aanvraag moeten worden betrokken. Veehouderijen hebben zowel positieve als negatieve gezondheidseffecten op hun omgeving. Astma en neusallergie komen minder vaak voor bij mensen die in de buurt van veehouderijen wonen. Daarnaast hebben echter de uitstoot van fijnstof en endotoxinen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Op 30 april 2018 is de definitieve ‘Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is’ van kracht geworden. Beoordeeld dient te worden of een nader advies van de GGD noodzakelijk is bij een ruimtelijke ontwikkeling. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie ‘Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is’.

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

De Kempengemeenten adviseren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'.

Middels de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object gerealiseerd. De naar woningen her te bestemmen bedrijfs- en recreatiewoning zijn reeds aanwezig. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in het kader van endotoxinen geen bezwaar.

5.1.2.2 Geitenhouderijen

Uit VGO-onderzoeken is naar voren gekomen dat tot twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee vraagt men zich af men of woningbouwontwikkelingen binnen twee kilometer nog verantwoord zijn.

Middels de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object opgericht. De naar woningen her te bestemmen bedrijfs- en recreatiewoning zijn reeds aanwezig. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in het kader van geitenhouderijen geen bezwaar.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

5.2.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Binnen het plangebied worden een bedrijfs- en een recreatiewoning herbestemd naar burgerwoning.

Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip ‘niet in betekende mate’ valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

5.2.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.2.3.1 Inleiding

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

5.2.3.2 Fijnstof

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

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



Figuur 8: Fijnstof 2017 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 9: Fijnstof 2017 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 18-19 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 11-12 µg/m³. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.2.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 10: Stikstofdioxide 2017 (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 16-18 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.3 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg en wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de geluidzone van bestaande wegen niet getoetst te worden. Daarnaast is de Wet geluidhinder niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen geluidzones gelden.

De woning aan Schotelven 2 betreft een bestaande woning die in de huidige vorm behouden blijft. De huidige bedrijfswoning aan Fons van der Heijdenstraat 44 zal worden gesloopt en er zal nieuwbouw plaatsvinden. Deze woning is echter niet gelegen in een geluidzone van een weg. In het kader van onderhavig bestemmingsplan zal dan ook geen nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï worden uitgevoerd.

5.4 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers.

Na sloop van de overvloedige bebouwing zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.5.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.5.3 Beleidskader

5.5.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.5.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.5.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.5.4 Beoordeling plangebied

5.5.4.1 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. 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.

5.5.4.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Bladel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over het water

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dus eveneens niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grote doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de A67.

In de 'Visie externe veiligheid 2012' van de gemeente Bladel is aangegeven dat de A67 een veiligheidszone kent van 28 meter, gemeten vanaf midden van de weg. De veiligheidszone is een zone waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. Er geldt een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter, gemeten vanaf de rechterkant van de rechterrijstrook in beide richtingen. Binnen dit gebied dient rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De A67 kent een invloedsgebied van 4 kilometer. Het plangebied is op een afstand van circa 8 kilometer van de A67 gelegen. Het aspect 'vervoer over de weg' in relatie tot externe veiligheid vormt dan ook geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is op een afstand van circa 3 kilometer van het plangebied gelegen. Deze leiding bevindt zich op dermate afstand dat deze geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

Hoogspanningsleidingen

Op een afstand van circa 6 kilometer bevindt zich een bovengrondse hoogspanningsleiding. Het plangebied is ruimschoots buiten het invloedsgebied van de hoogspanningslijnen gelegen.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

5.6.2 Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waarvoor in het kader van (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' een afstand in acht genomen dient te worden in verband met geur, geluid, stof of gevaar. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

5.6.3 Niet-agrarische bedrijven binnen plangebied

Er is geen sprake van niet-agrarische bedrijvigheid binnen het plangebied.

5.7 Archeologie

5.7.1 Verdrag van Valletta

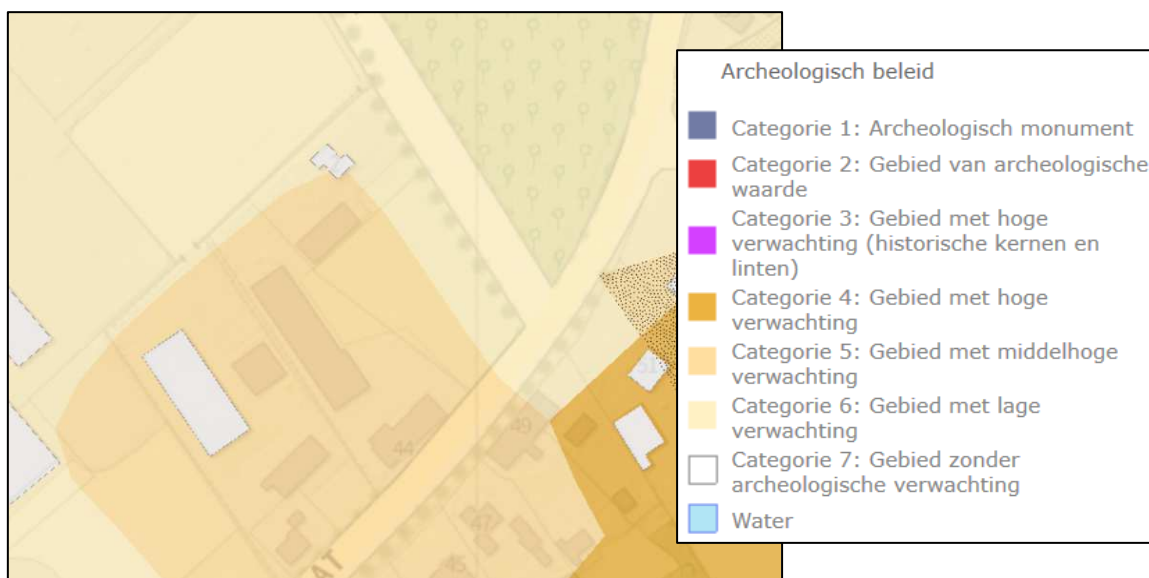
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.7.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.7.3 Archeologiebeleid gemeente Bladel

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied.



Figuur 11: Uitsnede archeologische beleidskaart

Vastgesteld

Het plangebied is gedeeltelijk aangeduid als 'categorie 5: gebied met middelhoge verwachting' en gedeeltelijk als 'categorie 6: gebied met lage verwachting'.

In categorie 5 gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

In categorie 5 gebieden gaat het om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de locatie Fons van der Heijdenstraat 44 een woning en een bijgebouw herbouwd. Deze bebouwing heeft geen oppervlakte van meer dan 2.500 m². Nader archeologisch onderzoek is in het kader van de bestemmingsplanprocedure dan ook niet aan de orde. Het huidige beschermingsregime is middels dubbelbestemmingen op de verbeelding en de daaraan verbonden regels gewaarborgd.

5.8 Cultuurhistorie

Het ruimtelijk erfgoed binnen de provincie Noord-Brabant wordt weergegeven op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Het plangebied is op de CHW aangeduid als 'Regio (provinciaal cultuurhistorisch belang)' en 'Archeologische landschappen (Provinciaal cultuurhistorisch belang)'. Navolgend worden de aanduidingen toegelicht.

Regio (provinciaal cultuurhistorisch belang)

Deze aanduiding heeft betrekking op de regio 'Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden.

De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen.

In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwonutginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge

bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen of zijn aangeplant door het Staatsbosbeheer. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

Archeologische landschappen (Provinciaal cultuurhistorisch belang)

Deze aanduiding heeft betrekking op het archeologisch landschap 'Kempenland'. Het archeologisch landschap 'Kempenland' omvat een groot deel van het relatief hoog gelegen zandlandschap ten zuidwesten van Eindhoven. Het landschap wordt doorsneden door verschillende beken en zijbeken. In het westen zijn dat de Reusel en de Groote en Kleine Beerze die in noordelijke richting afwateren. In het oostelijke deel liggen de Ekkersrijt, de Gender en de Run, die in noordoostelijke richting uitmonden in het riviertje de Dommel. Tussen de beekdalen liggen verschillende licht glooiende dekzandruggen die (vooral) langs de beekdalen bedekt zijn met uitgebreide complexen van oude bouwlanden. Verder komen reliëfrijkere zones voor met stuifduinen uit de late middeleeuwen.

Aan het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de provinciale cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling is in het kader van cultuurhistorie geen bezwaar.

5.9 Natuur en ecologie

5.9.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.9.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Met betrekking tot Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.).

Het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het gebied 'Kempenland-West' en is gelegen op een afstand van circa 700 meter tot het plangebied. Hierdoor zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve effecten door de 19 overige effecten op voorhand uit te sluiten.

Ook een negatief effect door stikstofdepositie is op voorhand uit te sluiten. In de huidige situatie is ter plaatse een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en een recreatiewoning toegestaan. Dergelijke functies hebben een grotere stikstofuitstoot tot gevolg dan de beoogde twee burgerwoningen. De stikstofemissie zal als gevolg van de beoogde ontwikkeling dan ook afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

5.9.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Door Lomans Ecoworks is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek, d.d. 3 maart 2020 met rapportnummer 2005, is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend is de eindconclusie uit de rapportage weergegeven:

“Eindconclusie:

- *Met de beoogde herbestemming wordt geen overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming verwacht.*
- *Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is niet aan de orde.*
- *De aanbevelingen voor ‘Vogels algemeen’ blz. 26 dienen te worden opgevolgd.”*

5.10 Water

5.10.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Aanvullend op het beleid van het waterschap, heeft de gemeente Bladel beleid opgesteld voor de omgang met stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Navolgend wordt ingegaan op zowel het relevante beleid van het waterschap als het relevante gemeentelijke beleid.

5.10.2 Relevant beleid

5.10.2.1 Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water'

Waterschap De Dommel heeft het Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water' vastgesteld. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

5.10.2.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing van het waterschap geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij het waterschap moet worden aangevraagd.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' aangewezen als gelegen binnen een attentiegebied. Attentiegebieden betreffen beschermingsgebieden van gemiddeld 500 meter rond de zogenaamde "natte natuurplek". Het onttrekken van grondwater ten behoeve van beregening zonder watervergunning is binnen deze gebieden niet toegestaan. De beoogde ontwikkeling heeft hier geen betrekking op.

5.10.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², een toename tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en een toename van meer dan 10.000 m².

De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben een afname van verhard oppervlakte tot gevolg. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.10.2.4 Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015-2020

De gemeente Bladel heeft het Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015-2020 (GRP) vastgesteld. Hiermee continueert de gemeente Bladel het kwaliteitsniveau van de rioleringstaken (ambitieniveau Planmatig) uit de voorgaande planperiode en op onderdelen vindt een opwaardering plaats (ambitieniveau Anticiperend). Dit betekent dat voldaan wordt aan de wettelijke verplichtingen, een beperking van water-op-straatsituaties en risico's bij hevige neerslag en een doelmatige afvalwaterketen door samenwerking. Dit geeft een gemiddelde invulling van de nieuwe zorgplichten, waardoor er ruimte is om projecten planmatig op te pakken. In het GRP zijn zes speerpunten benoemd voor de periode 2015-2020:

1. Anticiperen op klimaatverandering;
2. Differentiatie beschermings- en onderhoudsniveau
3. Meer inzicht verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersystemen
4. Betaalbare gemeentelijke watertaken
5. Duurzaamheid in de gemeentelijke watertaken
6. Communicatie watertaken

In het GRP is opgenomen dat wateroverlast moet worden voorkomen. Uitbreidings- en reconstructieplannen van woningbouw en/of infrastructuur kunnen tot een toename van afstromend verhard oppervlak leiden. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van hemelwater, met mogelijk overbelasting van het ontvangend oppervlaktewater. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt dan ook het uitgangspunt dat plannen zo veel mogelijk hydrologisch neutraal uit worden gevoerd. 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.

Toename afstromend verhard oppervlak	Toelichting
< 2.000 m ² < 10.000 m ² afkoppelen	Specifieke invulling op basis van de lokale noodzaak en mogelijkheden, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met de voorkeursvolgorde.
2.000 - 10.000 m ²	Benodigde retentiecapaciteit (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 De gevoeligheidsfactor is afhankelijk van de geohydrologische kenmerken van de ontwikkellocatie en is beschikbaar via de gemeente en waterschap. De eventuele afvoer naar oppervlaktewater valt onder de uitgangspunten van de algemene beleidsregels.
> 10.000 m ²	Dit geldt voor nieuwe én afgekoppelde verharding groter dan 10.000 m ² . De wijze van hemelwaterverwerking dient in een waterhuishoudkundig plan (whp) te worden onderbouwd. De richtlijnen voor het whp zijn omschreven in bovengenoemde <i>Hydrologische uitgangspunten</i> . Voor de eventuele afvoer naar oppervlaktewater is een Watervergunning vereist.

Figuur 12: Hydrologische uitgangspunten bij keurregels voor afvoeren hemelwater

De hoogte van de grondwaterstand en de bodemopbouw ter plaatse van het plangebied bieden voldoende mogelijkheden tot het infiltreren van hemelwater binnen het plangebied. In paragraaf 5.10.3 is dit nader uitgewerkt. Conform het Bouwbesluit zal de nieuwe bebouwing worden voorzien van een gescheiden vuil- en schoonwateraansluiting. Het vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel. In het GRP heeft de gemeente een toekomstige ombouw van het gemengd riool naar een gescheiden rioolstelsel voorzien.

5.10.3 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

5.10.3.1 Bodem en grondwater

Het plangebied is op basis van de provinciale bodematlas gelegen binnen bebouwd gebied. Ook de waterschapskaart geeft om die reden geen informatie over de grondwaterstanden binnen het plangebied. Gekeken naar de omgeving kan binnen het plangebied een gemiddelde hoogte grondwaterstand van 40-60 cm-mv verwacht worden. Bij het bepalen van de bouwhoogte zal hiermee rekening worden gehouden.

5.10.3.2 Oppervlaktewater

Op de noordelijke grens van het plangebied is een B-watergang gelegen. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve effecten op deze B-watergang. Langs de Schotelven is ook een sloot aanwezig. Dit betreft geen leggerwatergang. De beoogde herontwikkeling heeft ook geen effect op deze sloot.

5.10.3.3 Benodigde infiltratiecapaciteit

De benodigde infiltratiecapaciteit kan worden berekend door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). De bebouwde oppervlakte zal als gevolg van de ontwikkeling afnemen. In navolgende tabel is de bebouwde oppervlakte in de huidige en toekomstige situatie weergegeven:

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Te behouden woning Schotelven 2	90	90
Te behouden bijgebouwen Schotelven 2	128	128
Te slopen bedrijfsgebouwen	792	0
Te slopen woning met aangebouwde schuur Fons van der Heijdenstraat 44	270	0
Op te richten woning Fons van der Heijdenstraat 44	0	130
Op te richten bijgebouwen Fons van der Heijdenstraat 44	0	217
Totaal	1.280	565

De oppervlakte aan verhard terrein aan Schotelven 2 zal als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet wijzigen. Op de locatie Fons van der Heijdenstraat zal de locatie van het verharde terrein wellicht wijzigen, maar niet toenemen.

Binnen het plangebied zal circa 350 m² nieuwe, vervangende bebouwing worden opgericht. De benodigde compensatie voor deze nieuwe bebouwing bedraagt 21 m³.

5.10.3.4 Hemelwaterafvoer

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woning en het bijgebouw worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Dit infiltratieriool dient boven de GHG te worden aangelegd. Vanuit dit transportriool zal het hemelwater worden afgevoerd naar een bergingsvoorziening. Hierbij kan gedacht worden aan een infiltratieveld, een zaksloot of een grindkoffer. Ook de bergingsvoorziening zal boven de GHG worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiervoor meer dan genoeg ruimte. De wijze van hemelwaterinfiltratie zal worden uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Daarbij zal aandacht besteed worden aan de technische haalbaarheid, de leegloop, de overstort en de bodemhoogte t.o.v. de GHG. Als gevolg van de gekozen oplossing mag geen wateroverlast ontstaan bij derden.

5.10.3.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.11 Besluit milieueffectrapportage

5.11.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een mer moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een mer te worden

opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarden dient een mer te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een mer nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarden uit lijst D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit mer dient een vormvrije mer-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit mer in werking getreden. In dit besluit is de vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten uit lijst D, ook beneden de grenswaarden, vervangen door de mer-beoordelingsplicht.

5.11.2 Toets beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning komt niet voor op lijst D van het Besluit mer. Het toevoegen van woningen is wel opgenomen op de lijst D onder 11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (201807060/1/R1) blijkt dat de ontwikkeling van twee woningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De omzetting van een recreatiewoning in een Ruimte voor Ruimte woning en een bedrijfswoning in een burgerwoning is dan ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt dan ook niet voor op lijst D van het Besluit mer. In het kader van de beoogde ontwikkelingen is een vormvrije mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' zijn aangegeven evenals de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6'. Op de verbeelding zijn daarnaast het plangebied, bouwvlakken, gebiedsaanduidingen, een functieaanduiding en maatvoeringen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

De op de verbeelding voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en tuinen direct grenzend aan het bouwvlak tot maximaal 30 meter rondom het bouwvlak. De gronden zijn eveneens aangewezen voor voorzieningen als paden, wegen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.4.2 Groen

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, paden en ontsluitingen ten behoeve van aangrenzende percelen met de daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen en nutsvoorzieningen waarvan de maximale bouwhoogte niet dan 3 meter mag bedragen.

6.4.3 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Binnen het plangebied zijn een tweetal woonbestemmingen gelegen. Binnen ieder bestemmingsvlak is 1 vrijstaande woning toegestaan.

6.4.4 Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Hiertoe zijn in deze dubbelbestemming drempelwaarden opgenomen. Bij overschrijding van deze drempelwaarden dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

6.4.5 Waarde – Archeologie 6 (dubbelbestemming)

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Hiertoe zijn in deze dubbelbestemming drempelwaarden opgenomen. Bij overschrijding van deze drempelwaarden dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bladel zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

8.2 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd. In de periode van 24 september 2019 tot en met 27 september 2019 zijn door initiatiefnemer de bewoner(s) van een twaalfstal adressen benaderd:

1. Fons van der Heijdenstraat 34
2. Fons van der Heijdenstraat 41
3. Fons van der Heijdenstraat 42
4. Fons van der Heijdenstraat 43
5. Fons van der Heijdenstraat 45
6. Fons van der Heijdenstraat 47
7. Fons van der Heijdenstraat 49
8. Fons van der Heijdenstraat 50
9. Fons van der Heijdenstraat 51
10. Fons van der Heijdenstraat 51A
11. Schotelven 3
12. Schotelven 3A

Door de bewoner(s) van deze adressen zijn geen opmerkingen/aanbevelingen op het plan gemaakt.

8.3 Overleg

Het waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Waterschap De Dommel heeft een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reactie is verwerkt in onderhavige versie van het bestemmingsplan.

8.4 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Voor dit bestemmingsplan wordt wegens omvang van het plan en de aard van de ontwikkeling geen inspraak verleend.

8.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Fons van der Heijdenstraat 44 en Schotelven 2 te Netersel' heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 27 februari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 8 april 2020). Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een schriftelijke zienswijze ingediend. In de nota van zienswijzen, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd, is deze zienswijze samengevat opgenomen en zijn de gevolgen van deze zienswijze voor het bestemmingsplan weergegeven.