



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Van den Berg
Ruimtelijke Ordening

't Rond 9
4285 DE Woudrichem

TEL 0183 - 23 03 90
EMAIL info@vdberg-ro.nl
WEB www.vdberg-ro.nl

KVK 51692422
IBAN NL11RAB00145571831
BTW NL850130116B01

Gemeente Bladel

Bestemmingsplan

Het Bosch 9-11, Bladel

Vastgesteld
11 mei 2023

NL.IMRO.1728.BPG0077HetBosch911-VAST

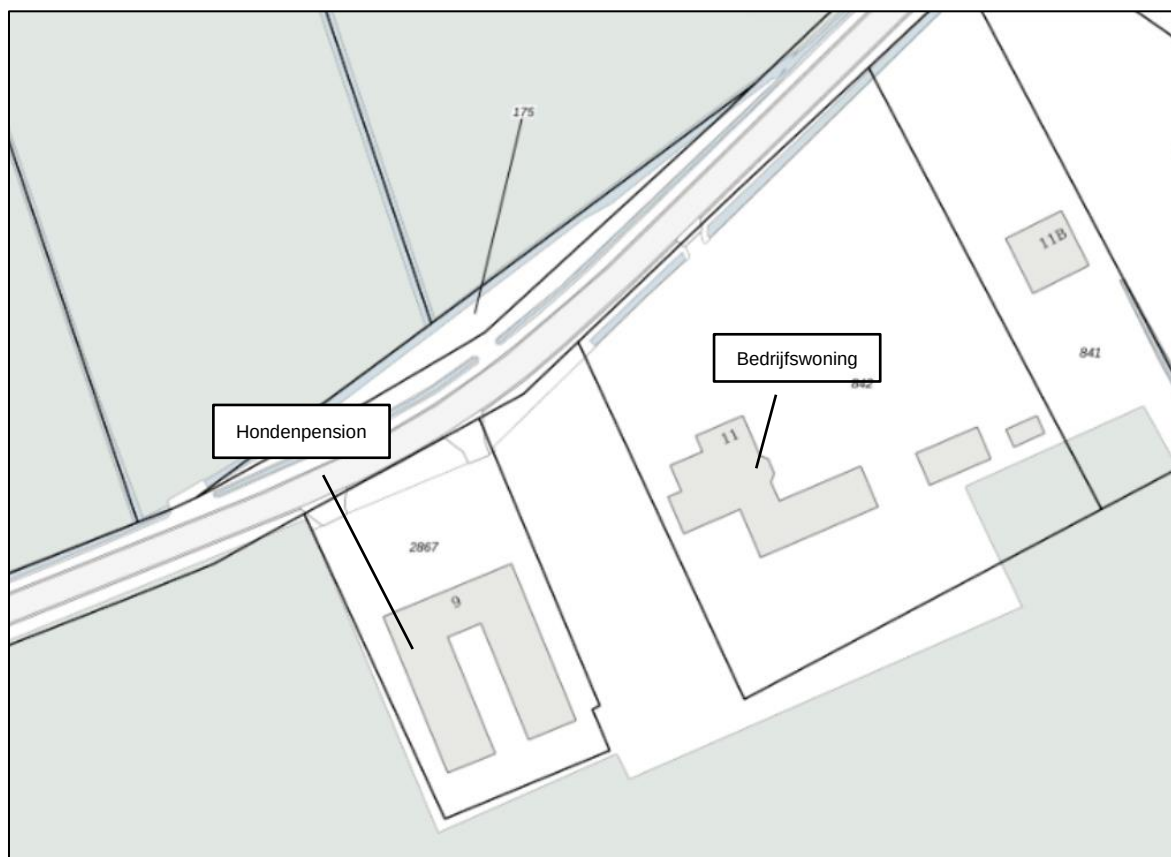
Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.4 Opzet van de toelichting	5
2. Beschrijving bestaande en beoogde situatie	6
2.1 Gebiedsbeschrijving	6
2.2 Beschrijving planlocatie	6
2.3 Beoogde situatie	8
3. Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. Randvoorwaarden	16
4.1 Besluit MER	16
4.2 Geluid	17
4.4 Luchtkwaliteit	18
4.5 Externe veiligheid	19
4.7 Bodem	20
4.8 Water	21
4.9 Natuur	21
4.10 Archeologie.....	23
4.11 Cultuurhistorie	23
4.12 Verkeer en parkeren.....	24
4.13 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen	25
4.14 Kabels en leidingen	25
5. Juridische aspecten	26
5.1 Inleiding	26
6. Uitvoerbaarheid	28
6.1 Economische uitvoerbaarheid	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7. Overleg	29
7.1 Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners	29
7.2 Vaststelling	30
Bijlagen.....	31

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de percelen aan Het Bosch nummer 9 en 11 bevinden zich een voormalig hondenpension en bijhorende bedrijfswoning. Op de locatie Bosch 9 is de eigenaar voornemens om de bebouwing van het voormalige hondenpension op Het Bosch 9 met toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte regeling' te transformeren naar een woning. De huidige bedrijfswoning op Het Bosch 11 wordt daarbij planologisch omgezet naar een burgerwoning. Onderstaande afbeelding toont de huidige situatie.



Overzicht huidige situatie (planlocatie rood omlijnd)

De initiatiefnemers hebben in verband met de realisatie van de woning in de bestaande bebouwing op Het Bosch 9 een bouwtitel wordt aangekocht van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Het betreffende certificaat met nummer 1049 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt in het buitengebied, ten noorden van het centrum van Bladel en betreft de percelen kadastraal bekend Gemeente Bladel, sectie H, nummers 842, 2867 en 2868 (gedeeltelijk). Op de afbeelding op navolgende bladzijde is de ligging van het plangebied aangeduid.



Ligging planlocatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie Het Bosch 9-11 ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014 herziening 2018', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 maart 2019. Op verschillende delen van de percelen gelden de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming 'Maatschappelijk';
- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'.

Tevens zijn volgens het geldende bestemmingsplan op de locatie de volgende aanduidingen van toepassing:

- Functieaanduiding 'dierenpension';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenstal';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voeropslag';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – terreinen met esdek'.

Hierbij is het bestemmingsvlak 'maatschappelijk' in zijn geheel aangemerkt als bouwvlak. Binnen deze bestemming wordt wonen, behoudens in bedrijfswoningen, tot strijdig gebruik gerekend.

De realisatie van een nieuwe woning in de bedrijfsbebouwing van het hondenpension en het gebruik van de bestaande bedrijfswoning voor burgerbewoning is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

1.4 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande en beoogde situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische aspecten en hoofdstuk 6 behandelt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 een overzicht van het gevoerde overleg.

2. Beschrijving bestaande en beoogde situatie

2.1 Gebiedsbeschrijving

De planlocatie bevindt zich in de buurtschap 'Het Bosch' in het noorden van de gemeente Bladel in het buitengebied. Het Bosch is een bebouwingslint met op meerdere plekken nog onbebouwde delen. De omgeving wordt gekenmerkt door agrarische percelen met hier en daar een woonbestemming. De kavelrichting staat min of meer loodrecht op de weg.



Ligging planlocatie

2.2 Beschrijving planlocatie

De locatie Het Bosch 9-11 is onderdeel van de kleine bebouwingsconcentratie Het Bosch in het buitengebied van Bladel. Deze concentratie bestaat uit – al dan niet historische – lintbebouwing langs de ontsluitingsweg die ook Het Bosch heet. Het Bosch ligt in het dekzandgebied met terrasafzettingen en dalvormige laagten ten noordoosten van Bladel.

Op de historische kaart uit 1925 is te zien dat op de planlocatie Het Bosch 11 in die periode nog letterlijk sprake was van 'een bosje'. In de jaren dertig werd dit bosje echter reeds verkaveld. Op de historische kaart van 1935 is te zien dat het gebied in 1935 is verkaveld. De kavelrichting is met name oost-west gericht. In de vijftiger jaren verschijnt voor het eerst bebouwing op en rondom de projectlocatie. In de 70-er jaren verschijnt ook ten westen van het plangebied voor het eerst bebouwing, op de navolgende kaart uit 1972 is dit goed te zien. In de tachtiger jaren begint schaalvergroting plaats te vinden. Vanaf dan ontstaan grootschalige bijgebouwen (schuren, stallen). In die periode ontstaat ook het bijgebouw op de locatie.



Historische kaarten

Het bebouwingslint kenmerkt zich door een zekere mate van ruimtelijke verdichting door de aldaar aanwezige bebouwingen, kavelbeplantingen en laanbeplanting langs de ontsluitingsweg. Het landschap ten noorden en zuiden van het lint is open en agrarisch van karakter. Op afstand van het lint zijn enkele bossen en bossages gelegen.

De huiskavels van Het Bosch 9-11 herbergen de bebouwing van het voormalige hondenpension op nummer 9, het woonhuis op nummer 11 en kleinschalige bebouwing ten oosten ervan. Op en rond de huiskavels staat her en der boombeplanting, heesterbeplanting en hagen. Veel hoogopgaande beplantingen bestaan uit coniferen. Een bijzondere element is het 'driehoekje' achter huiskavel nr. 11, dat bestaand uit een naaldhoutbosje met daarin nog een klein schuurtje. Dit 'driehoekje' is met de huiskavel verbonden door een landweggetje met daarlangs fors 'ingekorte' bomen.

Op de volgende bladzijde is een aantal foto's van de bestaande situatie op de locatie weergegeven.



Foto's huidige situatie

2.3 Beoogde situatie

Inleiding

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing van het voormalige hondenpension. Verder is het de bedoeling om een woonbestemming toe te kennen aan de huidige bedrijfswoning op nummer 11. Het volledige plangebied wordt hiertoe in de toekomstige planologische situatie gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

Voor het realiseren van de woning in de bebouwing van het voormalige hondenpension zal gebruik worden gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Dit is een beleidsregel van de provincie Noord-Brabant die het mogelijk maakt om een nieuwe woning te ontwikkelen in het buitengebied waarvoor bij de ontwikkeling een bouwtekening wordt aangekocht.

Voorstel nieuwe woning

Het voorstel is om het bestaande gebouw van het hondenpension te verbouwen tot woning. Daartoe is in overleg met de gemeente een ontwerp voorbereid. Dit ontwerp bestaat eruit dat het grootste deel van de bestaande bebouwing behouden blijft. Daarbij blijven het noordelijk en het westelijk deel van deze bebouwing grotendeels behouden. Het oostelijk deel van de bebouwing wordt deels afgebroken. Als gevolg daarvan ontstaat aan deze zijde een sub volume dat los staat van het hoofdvolume. De nieuw voorgestelde situatie is hieronder weergegeven.



Impressie nieuwe woning

De gedachte is onder andere om ter plaatse een bed and breakfast te starten. Om een dergelijke voorziening toe te kunnen staan, kan gebruik worden gemaakt van de in de planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van voorzieningen voor “kleinschalig logeren”.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling op Het Bosch 9-11 te Bladel heeft Bureau AURA een plan voor landschappelijke inpassing gemaakt. Dit plan is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In de nieuwe situatie blijft alle bestaande bebouwing gehandhaafd. De bestemming van de bebouwing van het voormalige hondenpension op nummer 9 wordt veranderd in bestemming voor burgerbewoning. De bestemming van de bebouwing op nummer 11 verandert van bedrijfswoning naar burgerwoning.

De gewenste landschappelijke inpassing en aanpassing bestaat uit een vijftal componenten en concentreert zich in de zone waarin de lintstructuur van Het Bosch zich uitstrekt:

- de coniferen haag ten westen van nummer 9 wordt vervangen door een gemengde haagbeplanting (1,75 m breed) met daarin een aantal informeel gesitueerde bomen.
- de voortuin van nummer 9 wordt opnieuw ingericht waarbij de coniferen worden verwijderd en twee solitaire loofbomen worden toegevoegd.
- in het oostelijk deel van de tuin bij nummer 11 wordt de forse coniferen(haag)beplanting verwijderd. Hierdoor ontstaat een open structuur welke ingevuld wordt met bloemrijk grasland en een hoogstamboomgaard.
- het naaldhoutbosje in het ‘driehoekje’ wordt omgevormd naar loofhout met een gemengde haag op de lange zijde van de ‘driehoek’.
- de fors ‘ingekorte’ bomen langs het landweggetje wordt vervangen door nieuwe bomen die weer een volwaardige boomkroon kunnen ontwikkelen.

De gronden ten zuiden van het lint en dus ook ten zuiden van nummer 9 en 11 blijven onbeplant om de karakteristieke openheid te behouden. Hieronder is een afbeelding van de landschappelijke inpassing opgenomen.



Landschappelijke inpassing

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Een van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030. Onderhavig plan is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking. De traditionele treden van de ladder zijn hierbij komen te vervallen. Het doel van de wijziging was een vereenvoudiging zonder in te leveren op de effectiviteit van het instrument. Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening stelt dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling nodig is en dat wanneer deze ontwikkeling wordt voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied tevens een motivering nodig is waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in deze ontwikkeling kan worden voorzien.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en de omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Fysiek ruimtebeslag wordt in samenhang met de wijziging of toevoeging van functies beschouwd. Er bestaat geen ondergrens voor het al dan niet aanmerken van een ontwikkeling als stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State zijn hiervoor echter lijnen uitgezet. Op basis hiervan is bij woningbouw vanaf twaalf woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Onderhavig voornemen voorziet in de toevoeging van 1 woning en de omzetting van de bestemming van een bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming, daarom hoeft de ladder niet te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Inleiding

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet in werking treedt. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld en 15 maart 2022 is een geconsolideerde versie verschenen. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim omgevingsverordening beleidsarm.

De locatie aan Het Bosch 9-11 ligt op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in gemengd landelijk gebied, landelijk gebied en staderingsgebied.

Gebruik bedrijfswoning als burgerwoning

Op basis van artikel 3.69 kan een bestemmingsplan van toepassing op het landelijk gebied voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning als verzekerd is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De bedoeling is dat de bestemming van de woning op Het Bosch 11 wordt omgezet naar een woonbestemming. Als gevolg van deze omzetting vindt geen splitsing van de woning plaats. Bij de woning hoort een bedrijfsgebouw waar het voormalige hondenpension was gevestigd. De bedoeling is dat dit bedrijfsgebouw wordt omgevormd tot (ruimte voor ruimte) woning.

Kwaliteitsverbetering

Volgens artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening moet een plan in landelijk gebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het plan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. De gemeente Bladel heeft in samenspraak met de Kempengemeenten de afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' vastgesteld, d.d. 24 augustus 2012.

In deze notitie zijn drie categorieën beschreven waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen naar aard en omvang zijn te categoriseren. Categorie 1 ontwikkelingen betreffen ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel/gevolg hebben of plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen vigerende planologische regeling passende bebouwing, en daarom geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen. In categorie 2 gaat het om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed hebben op de omgeving en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan

het landelijk gebied worden beschouwd. Hierbij wordt de kwaliteitsverbetering vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing. Categorie 3 betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed hebben op de omgeving. Een dergelijke ontwikkeling behoeft een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet op de locatie Het Bosch 11 in de omzetting van een niet-agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming. Volgens de genoemde afstemmingsnotitie geldt voor een dergelijke ontwikkeling een basisinspanning om € 18 per m² van de woonbestemming te investeren in ruimtelijke kwaliteitsverbetering, tot een maximum van 1.000 m². De woonbestemmingen op de locaties Het Bosch 9 en 11 hebben een omvang die groter is dan 1.000 m². Eén en ander betekent dat in verband met de omzetting van de huidige bedrijfswoning een investering in ruimtelijke kwaliteit gedaan moet worden van € 18.000, -.

In paragraaf 2.3 is aangegeven op welke wijze de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden.

Ruimte-voor-ruimteregeling

Een bestemmingsplan van toepassing op het landelijk gebied kan volgens artikel 3.80 voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'.

De ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte kavel door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte leidt volgens de interim verordening tot een aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit, gelet op de in het verleden behaalde winst aan kwaliteit als gevolg van het beëindigen van veehouderijtakken in het kader van deze regeling. Ten behoeve van de transformatie van de bestaande schuur tot woning zal een bouwtitel worden aangekocht van Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Om deze reden is volgens de Interim omgevingsverordening sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

De locatie aan Het Bosch 9 en 11 ligt in buurtschap Het Bosch. In dit buurtschap is sprake van een mengeling van woningen en agrarische bedrijven. Deze woningen vormen met elkaar een lint langs de weg en dienen daarom te worden aangemerkt als een bebouwingslint in de zin van de interim omgevingsverordening. De locatie Het Bosch ligt zodoende binnen een bebouwingsconcentratie.

In paragraaf 2.3 is aangegeven op welke wijze de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden. Tijdens het verdere verloop van de planprocedure zal één en ander nader worden uitgewerkt.

De transformatie van de bestaande schuur tot woning vormt geen aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.



Ligging bebouwingslint Het Bosch

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bladel

Op basis van de structuurvisie Bladel bevindt de locatie Het Bosch 9-11 zich in het 'halfgesloten agrarisch landschap'. Dit kenmerkende landschap typeert zich door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulisselandschappen met laanbeplanting, houtwallen en singelbeplantingen. Het heeft betekenis voor zowel (extensieve) dorpsfuncties en landbouw, maar ook voor natuur. Dit agrarische landschap is een belangrijk leefgebied voor kwetsbare diersoorten. Voor dit gebied geldt een strategie van benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerd beeld. Dit betekent enerzijds behoud en ontwikkeling van het kenmerkende landschap met beeldbepalende elementen zoals laanbeplanting, kleine bospercelen en solitair liggende buurtschappen. Anderzijds biedt dit gebiedstype ook kansen voor ontwikkeling ten behoeve van landbouw, wonen, werken, winkelen en recreëren.

De voorgenomen ontwikkeling van de functieverandering van de bestaande bebouwing op Het Bosch 9 en 11 is niet in strijd met de Structuurvisie.

Omgevingsvisie 1.1

Op 20 september 2018 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 1.1 vastgesteld. Deze visie vormt een tussenstap naar een volwaardige en complete Omgevingsvisie voor de gemeente Bladel. Met de aankomende Omgevingswet is het de bedoeling dat er meer eenduidigheid komt in het beleid rond de fysieke leefomgeving.

In de Omgevingsvisie 1.1 is het Plattelandsbeleid opgenomen. Dit beleid gaat in op ruimtelijke zaken in het buitengebied en was voorheen beschreven in de Plattelandsnota 2013. De evaluatie en hernieuwing van dit beleid heeft geresulteerd in de Omgevingsvisie 1.0. Vanuit het Coalitieakkoord van 2018 is de wens ontstaan om enkele wijzigingen aan te brengen, wat nu heeft geresulteerd in de Omgevingsvisie 1.1. De komende jaren zal tegelijk met het actualiseren steeds meer beleid worden ingebed in dit document, 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.

Uitgangspunt van de Omgevingsvisie 1.1 is dat geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied. Er geldt een uitzondering voor onder andere Ruimte voor ruimte woningen. Nieuwe woningen op basis van de Ruimte voor Ruimteregeling zijn mogelijk indien aan de criteria uit de Verordening ruimte wordt voldaan. Deze woningen zijn alleen toegestaan, mits zij op ruimtelijk acceptabele plaatsen worden gesitueerd.

4. Randvoorwaarden

4.1 Besluit MER

Inleiding

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit milieueffectrapportage. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordeling plichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (D-lijst). In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling. Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de volgende drie hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling in relatie tot het plangebied

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-beoordeling plichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een nieuwe woning in reeds bestaande bebouwing en het in gebruik nemen van een bestaande bedrijfswoning als burgerwoning. Het gaat in de voorliggende situatie om een wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing, zonder dat dit gepaard gaat met uitbreiding van bebouwing. Een dergelijk plan kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (zie onder andere uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 17 april 2019 met kenmerk 201805131/1/A1). Daarom is geen MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

4.2 Geluid

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Relatie tot het plangebied

Inleiding

Het in gebruik nemen als burgerwoning van de bestaande bedrijfswoning op nummer 11 van Het Bosch betreft geen realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Dit is wel het geval voor de beoogde realisatie van een woning binnen de bestaande bebouwing aan Het Bosch 9. Deze nieuwe woning bevindt zich binnen de geluidszone van Het Bosch alwaar een snelheidsregime geldt van 60 km/u. Dit betekent dat op grond van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek nodig is in verband met wegverkeerslawaaï.

Kraaij Akoestisch Adviesbureau heeft in verband met de nieuw geplande woning een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Kraaij Akoestisch Adviesbureau d.d. 3 december 2022 met nummer VL.2103.R01. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Toetsing Wet geluidhinder

De berekende geluidbelasting vanwege Het Bosch bedraagt op de gevels van de nieuwe woning ten hoogste 46 dB. Daarmee wordt op alle gevels voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Omdat de voorkeursgrenswaarde vanwege Het Bosch niet wordt overschreden, is in onderhavige situatie geen sprake van een relevante blootstelling aan geluid van deze weg en is aanvullend onderzoek naar geluidreducerende maatregelen niet noodzakelijk, evenals het aanvragen van een hogere waarde. Omdat er geen andere geluidgezoneerde bronnen binnen het onderzoeksgebied zijn betrokken, is er in onderhavige situatie zelfs in het geheel geen sprake van een relevante blootstelling aan geluid. Een cumulatieberekening is in onderhavige situatie dus niet van toepassing.

Woon- en leefklimaat

Gelet op deze kwalificering in relatie tot de (buitenstedelijke) ligging van de planlocatie en de aanwezigheid van geluidluwe gevels aan alle zijden van de woning (geluidbelasting zonder aftrek < 53 dB) en zondermeer een geluidluwe buitenruimte bij de patio en aan de achterzijde van de woning (gezien de ligging van de woning ten opzichte van de weg), kan het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning als aanvaardbaar worden aangemerkt. Er is in onderhavige situatie dus sprake van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit akoestisch oogpunt is er in dit geval geen belemmering voor de transformatie tot woning aan Het Bosch 9 in Bladel.

Bouwbesluit

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering van woningen is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in een verblijfsgebied. Voor een verblijfsruimte geldt een 2 dB lagere eis. Dit geldt echter voor nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt het zogenaamde “van rechtens verkregen niveau”. Dit houdt dat de geluidwering door de verbouwing niet mag verslechteren ten opzichte van de bestaande situatie.

De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder. Omdat in onderhavige situatie geen hogere waarde hoeft te worden vastgesteld en indien uitgegaan wordt van de nieuwbouweisen, dient de karakteristieke geluidwering in dit geval alleen te voldoen aan de minimumeis van 20 dB. De hoogste geluidbelasting zonder aftrek bedraagt bij de woning niet meer dan 53 dB, waardoor met de minimaal vereiste karakteristieke geluidwering van 20 dB in de woning zondermeer een goed akoestisch woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Inleiding

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze ‘niet in betekenende mate’ bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen

Relatie tot het plangebied

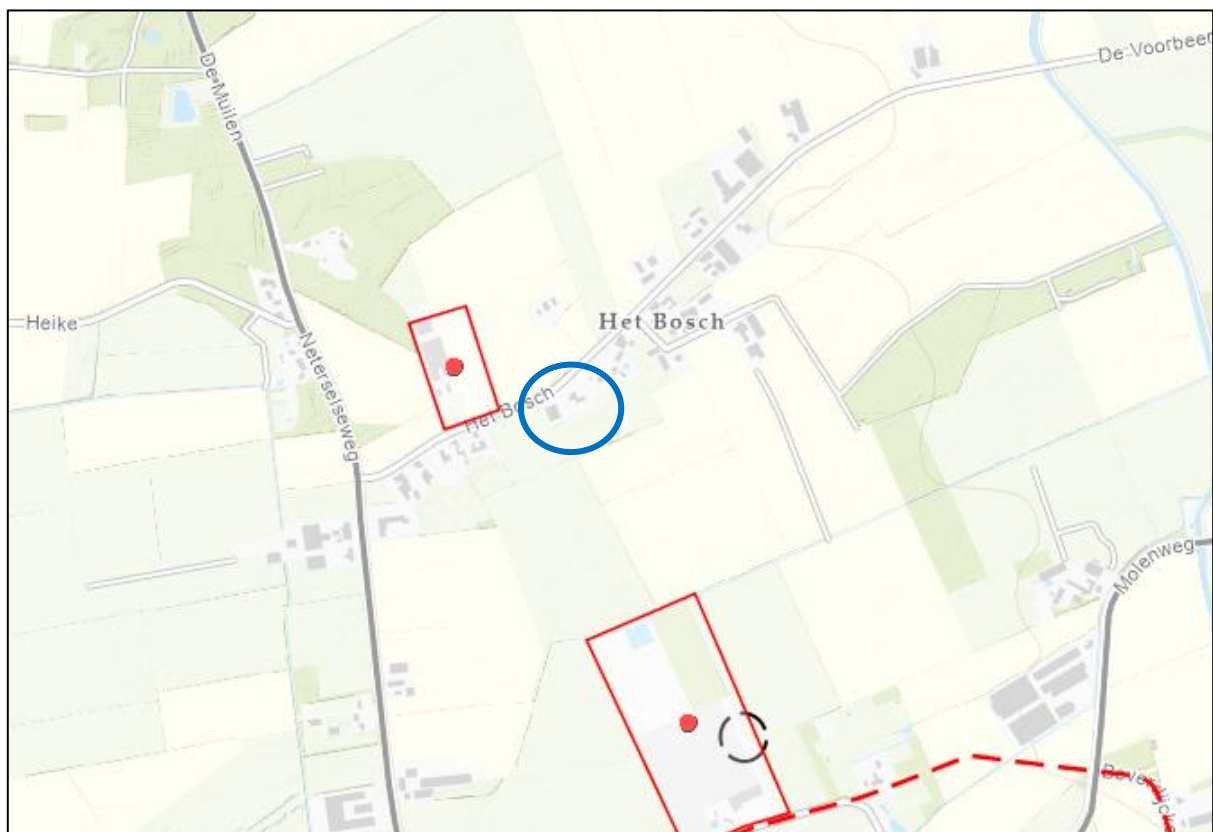
Het gaat in dit geval om de bouw van één woning en de ingebruikname van een bedrijfswoning als burgerwoning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.5 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de direct omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijke kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het wettelijke kader voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het beoordelen van de externe veiligheidssituatie wordt gekeken naar zowel het plaatsgebonden risico (PR) als het groepsrisico (GR). Het PR richt zich als maat voor het risico van activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden; de risicocontour. Hierbinnen mogen zich geen kwetsbare objecten zoals woningen bevinden.



Uitsnede risicokaart. Planlocatie blauw omcirkeld.

Het GR is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de zogeheten oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Relatie tot het plangebied

Op de Risicokaart is te zien dat zich ten noordwesten van de planlocatie een risicovolle inrichting bevindt. Dit betreft een bovengrondse propaantank van 12 m³. Hiervoor geldt een veiligheidsafstand van 15 meter conform het Activiteitenbesluit. De planlocatie ligt ruim buiten deze afstand waarmee deze inrichting geen belemmering vormt. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen andere relevante risicobronnen. Derhalve vormt externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig plan.

De afbeelding op de voorgaande bladzijde toont een uitsnede van de Risicokaart

4.7 Bodem

Inleiding

In het kader van de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Relatie tot het plangebied

Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Het Bosch 9 en 11 te Bladel. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 2 juni 2022 met projectnummer B2996. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Tijdens het verrichte vooronderzoek zijn ter plaatse van het gehele terrein Het Bosch 9 en 11 geen (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben.

Ter plaatse van het perceel Het Bosch 9 wordt, in het kader van aanvraag van een bestemmingswijziging en oprichting van een woning, verkennend bodemonderzoek verricht. Op basis van het vooronderzoek uitgegaan van een onverdachte niet-lijnvormige locatie. Ter plaatse van het perceel Het Bosch 11 wordt, met het oog op het nieuwe bodembeleid van gemeente Bladel, verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht en volstaat de historische toets.

Uit het verkennend bodemonderzoek ter plaatse Het Bosch 9 blijkt het volgende:

- *Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek*
Tijdens het verrichte veldwerk zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen in de opgeboorde grond bij de meetpunten.

- *Analyseresultaten (meng-)monsters*
In mengmonsters BG1 en OG1 van visueel schone boven- en ondergrond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.
- *Analyseresultaten grondwater*
In het grondwater ter plaatse van peilbuis 4 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarde. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde en vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de gestelde hypothese 'onverdacht'. De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en de oprichting van een woning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.8 Water

Inleiding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij elke ruimtelijke ontwikkeling een waterparagraaf worden opgesteld waarin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de ruimtelijke gevolgen van het plan ten aanzien van het waterbeleid en het de waterhuishouding.

Relatie tot het plangebied

De planlocatie bevindt zich binnen Waterschap de Dommel. Voor het bepalen van de compensatieplicht voor verhard oppervlak de bepalingen uit de Keur van het waterschap; in het bijzonder artikel 15 van de Algemene regels en regel 13 van de Beleidsregels. Op basis hiervan geldt voor een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m² geen compensatieverplichting. Dergelijke ontwikkelingen leiden tot een dermate kleine afvoer dat ze geen probleem vormen voor de afvoercapaciteit van het afwateringsstelsel. Van het totaal aan plannen onder deze grens beslaan slechts enkele procenten van de totale toename van verhard oppervlak.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing van het voormalig hondenpension en de ingebruikname van de aanwezige bedrijfswoning ten behoeve van burgerbewoning. Als gevolg van deze ontwikkeling neemt de omvang van de verharding niet toe. Watercompensatie is daarom niet benodigd.

4.9 Natuur

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de Wet natuurbescherming bezien te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Een ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de instandhouding van soorten en ook geen

nadelig effect hebben op omliggende beschermde natuurgebieden. Ook op grote(re) afstand kan sprake zijn van een negatief effect; bijvoorbeeld in het kader van de uitstoot van stikstof als gevolg van een ontwikkeling.

Relatie tot het plangebied

In verband met de beoogde ontwikkeling op Het Bosch 9-11 heeft Blom Ecologie een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De resultaten van deze quick scan zijn opgenomen in de rapportage van Blom Ecologie d.d. 3 maart 2021 met kenmerk BE/2021/035/r.

Soortenbescherming

De planlocatie is volgens de uitgevoerde quick scan mogelijk geschikt lgeureefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Volgens de quick scan dient er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen. Verder is uit de quick scan gebleken dat de bebouwing mogelijk dienst doet als broedlocatie voor huismussen en mogelijk dienstdoet als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen.

Op 24 mei 2022 heeft adviesbureau Ecolybrum gekeken of er huismussen actief zijn op het perceel en de directe omgeving. Op 24 mei 2022 is ook de eerste ronde vleermuisonderzoek door Ecolybrum uitgevoerd. Ecolybrum heeft op 17 juni wederom onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van vleermuizen en huismus.

Op basis van deze locatiebezoeken en de kenmerken van het te verbouwen pand trekt Ecolybrum de volgende conclusies:

- Het pand is geheel niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen, vanwege de wijze van afwerking het gebruikte materiaal, het ontbreken van enige aanwijzing van gebruik, het ontbreken van waarnemingen ter plekke en vanwege de aanwezigheid van spinnenweb op en rond nagenoeg alle dakdelen.
- Op basis van bovenstaand achten wij het niet noodzakelijk om het vleermuisonderzoek verder uit te voeren tot en met september.
- In het kader van de wet natuurbescherming kunnen we dan ook concluderen dat er geen effecten optreden ten aanzien van beschermde soorten en dat daarmee geen verbodsbepalingen overtreden worden. Verdere vervolgstappen in dat wettelijke kader zijn daarmee dan ook niet noodzakelijk.
- Nesten van huismussen zijn niet aangetroffen tijdens de twee onderzoeksmomenten.
- De bomen langs de openbare weg worden als vliegroute gebruikt door een laag aantal gewone dwergvleermuizen, die in de boerderij ten noordwesten mogelijk een verblijfplaats hebben in het woongedeelte.

De volledige resultaten van het onderzoek van Ecolybrum zijn opgenomen in de brie rapportage van Ecolybrum d.d. 23 juni 2022. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen wezenlijke belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Archeologie

Inleiding

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. Hiermee is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed in één integrale wet geregeld. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden worden gehandhaafd.

Relatie tot het plangebied

Ter plaatse van het plangebied gelden volgens het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Deze bestemming bepaalt dat voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk bouwwerken archeologisch onderzoek nodig is, afhankelijk van de oppervlakte en diepte van het bouwwerk. De dubbelbestemmingen zijn in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling op de locatie Het Bosch 9-11 heeft betrekking op een functieverandering van bestaande bebouwing alsook op het realiseren van een nieuwe woning binnen de bestaande bebouwing van het voormalig hondenpension. Als gevolg van deze ontwikkeling wordt bovengenoemde vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek niet overschreden. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig plan.

4.11 Cultuurhistorie

Inleiding

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het bestemmingsplan moet daarmee breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Relatie tot het plangebied

Door de provincie Noord-Brabant is een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld waarin het Brabants erfgoed is opgenomen. Op basis van deze kaart ligt de locatie binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied; de 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 bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. Het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied, en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied omvat 3 pijlers:

- behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
- cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkeling, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten;
- duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.

In of nabij het plangebied bevinden zich geen complexen van cultuurhistorische belang. Bovendien voorziet voorliggend plan slechts in een beperkte ingreep in de fysieke sfeer. Het aspect cultuurhistorie vormt op basis van bovenstaande geen belemmering voor onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

De realisatie van een woning leidt tot verkeersgeneratie. Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW (d.d. december 2018) geldt voor een woning in het buitengebied van een weinig stedelijke gemeente als Bladel een verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6

verkeersbewegingen per etmaal. Het Bosch wordt toereikend geacht om te voorzien in de ontsluiting van het verkeer als gevolg van de beoogde nieuwe woning. Als gevolg van het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als burgerwoning is geen sprake van een toename van verkeersgeneratie. Voor de nieuwe woning geldt op basis van bovenstaande publicatie bovendien een parkeernorm van 2 tot 2,8 parkeerplaatsen. Het plangebied biedt voldoende ruimte om hierin op eigen terrein te voorzien.

Het aspect verkeer en parkeren levert voor de uitvoering van het plan geen belemmeringen op.

4.13 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Inleiding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Tevens dient in geval van een woningbouwontwikkeling te worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De locatie ligt in het buitengebied en is daarmee vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

Relatie tot het plangebied

Ten oosten van de planlocatie bevindt zich een kleinschalige recreatieve bestemming. De afstand tussen deze reactieve voorziening en de woning Het Bosch 11 bedraagt ongeveer 30 meter. Gezien de kleinschaligheid van de recreatieve voorziening en zien de afstand tussen de voorziening en de woning, is het aannemelijk dat deze recreatieve voorziening geen effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning op Het Bosch 11.

In de omgeving van de planlocatie bevindt zich tevens een aantal agrarische bedrijven. Voor deze bedrijven is de geur de voornaamste belemmerende factor. Om de geurbelasting van deze bedrijven te inventariseren is een geuronderzoek uitgevoerd door Econsultancy. De resultaten van dit geuronderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 17 februari 2023, welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Uit het geuronderzoek is gebleken dat er voor de realisatie van de woning geen belemmeringen worden voorzien voor het aspect geur. Ter plaatse van de nieuwe woning wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geurhinder en veehouderijen en de gemeentelijke verordening. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan tevens niet beperkt in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering.

4.14 Kabels en leidingen

Op en rond de locatie bevinden zich geen kabels of leidingen die de realisatie van het plan belemmeren. Voorafgaand aan de uitvoering van graafwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan.

5. Juridische aspecten

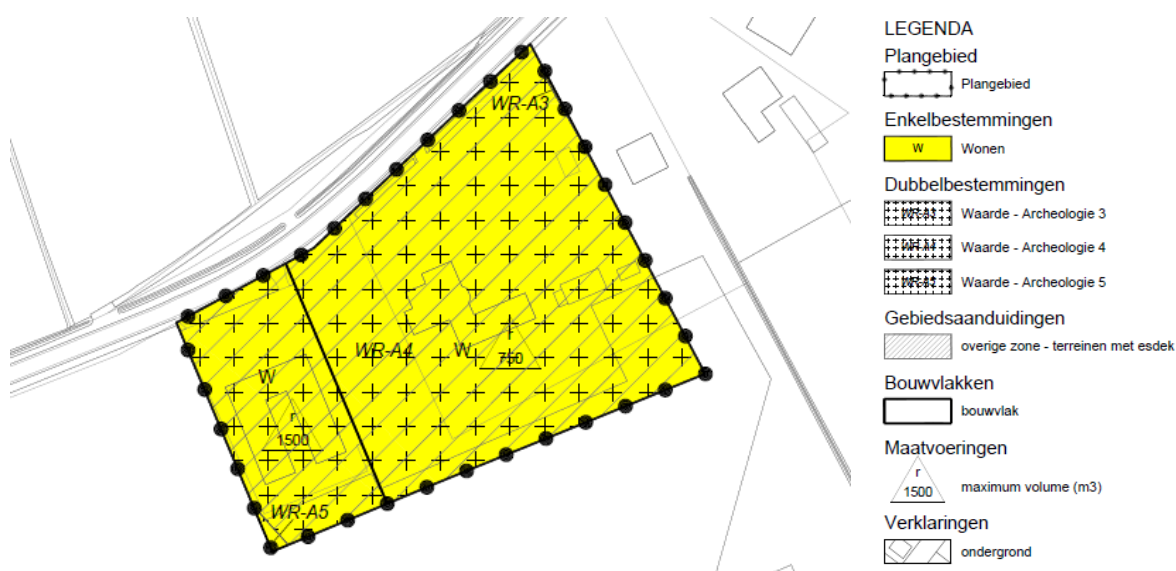
5.1 Inleiding

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.

De planopzet sluit aan bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014, tweede herziening 2018'. De regels van dit bestemmingsplan zijn onverkort van toepassing. Verder is bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd.

5.2 Toelichting 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.



Verbeelding

Voor het plangebied op Het Bosch 9-11 geldt de bestemming "Wonen". Tevens zijn de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie 3", "Waarde-Archeologie 4" en "Waarde-Archeologie 5". Verder is per perceel de maximale inhoud van de woning aangegeven. Ten slotte geldt voor het plangebied de gebiedsaanduiding "overige zone - terreinen met esdek".

Op de verbeelding zijn daarnaast het plangebied, bouwvlakken, gebiedsaanduidingen, een functieaanduiding en maatvoeringen opgenomen.

5.3 Toelichting bestemmingen en aanduiding

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. Voor beide woningen is de toegestane inhoud op de kaart aangegeven.

Dubbelbestemmingen “Waarde Archeologie”

Voor het plangebied geldt een drietal dubbelbestemmingen ten behoeve van de instandhouding en bescherming van verwachte archeologische waarden. De ligging van de verschillende dubbelbestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Indien werkzaamheden plaatsvinden die de in de dubbelbestemmingen opgenomen drempelwaarden overschrijden, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Aanduiding “overige zone - terreinen met esdek”

Op de verbeelding is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de aanduiding “overige zone - terreinen met esdek” opgenomen. Deze aanduiding geeft weer dat er sprake is van een zogenaamde esdek. Een esdek is een hooggelegen akker of een akker waarop ophoging heeft plaatsgevonden door de toevoeging van plaggenbodems of stalmest. Deze akkers zijn in de 13e / 14e eeuw ontstaan, waardoor het mogelijk is dat op deze plekken veel informatie is te vinden over de ontstaansgeschiedenis van een plek.

In gebieden waar de aanduiding “overige zone – terreinen met esdek” is opgenomen is een bodemingreep tot een diepte van 50 cm onder maaiveld zonder aanlegvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen) toegestaan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn onder andere de bouw van een of meer woningen.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer zullen in een af te sluiten anterieure overeenkomst de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente aangeven, alsmede de definitieve regeling van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders vooroverleg over een dergelijke vergunning te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

7. Overleg

7.1 Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan die wordt voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

In verband met voorliggend plan is overleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Hieronder zijn deze reacties weergegeven en het commentaar daar op.

Waterschap De Dommel

Instemming

Het waterschap stemt in met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Dit plan gaat op een goede manier om met de waterhuishoudkundige belangen. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak niet toe. Waarschijnlijk neemt het verhard oppervlak waarschijnlijk zelfs af. Op deze locatie spelen geen andere hydrologische belangen.

Reactie: bovenstaande opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aangepaste keur

De keurregels zijn aangepast per 1 april 2021. De grenswaarde in de algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak is aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Ik verzoek u dit aan te passen in paragraaf 4.8 onder de kop 'relatie tot het plangebied'. Deze keur aanpassing heeft voor deze ontwikkeling geen effect op de benodigde hemelwaterberging.

Reactie: de plantoelichting is aangepast naar aanleiding van bovenstaande opmerking.

Provincie Noord-Brabant

Over het algemeen is het provinciaal beleid goed in het bestemmingsplan vertaald.

Bouwtitel Ruimte-voor-ruimtewoning

Op grond van artikel 3.80 IOV kan een bestemmingsplan voorzien in de ontwikkeling van een Ruimte-voor-ruimte-kavel als voldaan is aan een aantal voorwaarden. Onder andere moet aangetoond zijn dat sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. Dit kan aangetoond worden middels de aankoop van een ruimte-voor-ruimte bouwtitel. De provincie mist bij het plan nog de bewijsstukken van de aankoop van de betreffende bouwtitel. De provincie ziet dan ook graag bij het ontwerp bestemmingsplan danwel vóór vaststelling van het plan de bewijsstukken van de aangekochte titel tegemoet.

Reactie: de initiatiefnemer zal met de Ruimte voor Ruimte C.V. een overeenkomst aangaan waarmee een ruimte-voor-ruimte bouwtitel wordt aangekocht.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan “Het Bosch 9-11, Bladel” heeft van 7 oktober 2022 tot en met 17 november 2022 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan “Het Bosch 9-11, Bladel” op 11 mei 2023 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen uit de Nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Bijlagen

Certificaat Bouwtitel Ruimte voor Ruimte
Landschappelijke inpassing
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bodemonderzoek
Quicksan Wet natuurbescherming
Onderzoek geurhinder veehouderijen
Nota zienswijzen