

Toelichting Bestemmingsplan

Bestemmingsplan gebiedsuitwerking FHeijdenstraat-noord
(FvdHeijdenstraat-Schotelven-Hoenderberg)



Colofon

Gemeente:	Bladel
Datum:	7-4-2022 / 11-7-2022 / 09-05-2023 / 22-08-2023 / 05-12-2023 / 15-07-2024
Status:	Vastgesteld
IMRO-Code:	NL.IMRO.1728.BPG0080FHeijdennrd-VAST
Opgesteld door:	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Projectnummer:	07116 / Rda

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding en doel	4
1.2. Plangebied	5
1.3. Geldend bestemmingsplan en korte omschrijving planvoornemen	5
1.4. Leeswijzer	14
2. Gebiedsoverstijgende thema's	15
2.1. Laddertoets	15
2.2. Opname stedelijk gebied door provincie	16
2.3. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	17
2.4. Stikstof	18
3. Ruimtelijke onderbouwingen per ontwikkeling	21
4. Juridische planbeschrijving	24
4.1. Juridische procedure	24
4.2. Juridische achtergrond	24
4.3. Toelichting verbeelding	25
4.4. Toelichting regels	26
5. Uitvoerbaarheid	28
5.1. Financiële uitvoerbaarheid	28
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog	28
5.2.2. Zienswijzen en beroep	28
6. Bijlagen	29

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Er bestaat de behoefte om het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' voor verschillende locaties te wijzigen. Er zijn verschillende ontwikkelingen beoogd aan de Fons van der Heijdenstraat, het Schotelven en de Hoenderberg. Het gaat niet om een gehele actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied, maar enkel om de aanpassing van bepaalde locaties in het buitengebied van Netersel ten behoeve van verschillende ontwikkelingen. De beoogde ontwikkelingen, die in de nabije omgeving van elkaar zijn gelegen, worden verwerkt in de vorm van één bestemmingsplan.

Het doel van het bestemmingsplan is om verschillende agrarische bedrijven, die in nabije omgeving van elkaar gelegen zijn, te saneren. Op deze wijze wordt een afname van emissies, stikstof en zware verkeersbewegingen geborgd. Bovendien zijn bij de ondernemers van de Hoenderberg 4 en de Fons van der Heijdenstraat 34 gronden verkocht aan de provincie voor de ontwikkeling van de Neterselse Heide. Door de inbreng van deze gronden is de gewenste verlegging van de waterloop mogelijk gemaakt. Voor het realiseren van een gewenste gezonde en aantrekkelijke omgeving van de Fons van der Heijdenstraat, de Hoenderberg en de Schotelven is de herontwikkeling en het stoppen van agrarische bedrijven gewenst. De beoogde herbestemming wordt gecombineerd met belangrijke randvoorwaarden die de omgevingskwaliteit versterken: het woon- en leefklimaat wordt verbeterd door het wegvallen van emissies, de aantrekkelijkheid en veiligheid van de omgeving wordt versterkt door de sloop van overtollige agrarische bebouwing, er wordt zorgvuldige landschappelijke inpassing aangeplant, systeemherstel van natuur en cultuurhistorische waarden worden behouden. Daarnaast wordt het gebied klimaatbestendiger, door de afname in overtollige verharding en bebouwing, waardoor water beter in de gronden kan infiltreren. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt planologisch en juridisch geborgd dat de omgevingskwaliteit zal verbeteren en mogelijke gezondheidsrisico's afkomstig van (agrarische) bedrijven zullen worden beperkt. Het gaat op één integrale ontwikkeling die onderling afhankelijk is om te komen tot het saneren van agrarische bedrijven en het omvormen naar stedelijk gebied. Er is ingezet om totaalontwikkeling, dus als één ontwikkeling niet doorgaat kunnen de overige ontwikkelingen ook niet zonder meer doorgaan.

In de gemeentelijke Omgevingsvisie 1.1 is opgenomen dat de gemeente Bladel streeft naar kwaliteitsverbetering van het woon- en leefklimaat, het verminderen van emissies en het inzetten op systeemherstel van natuur. Mede in samenwerking met de provincie en Van Dun Advies B.V., als adviseur van verschillende bedrijven, zijn ontwikkelingen met elkaar in verband gebracht en versterkt. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente het beleid voor het buitengebied nader gespecificeerd door een gebiedsuitwerking op te stellen, mede op basis van gesprekken die medewerkers van BEECKK Ruimtemakers hebben gevoerd met de bedrijven. De ontwikkelingen voor de locaties aan de Hoenderberg 4, de Fons van der Heijdenstraat 34, de Fons van der Heijdenstraat 41, de open ruimte tussen Fons van der Heijdenstraat 26 en 30 en de Schotelven 3 en 3a zijn met elkaar in verband gebracht.

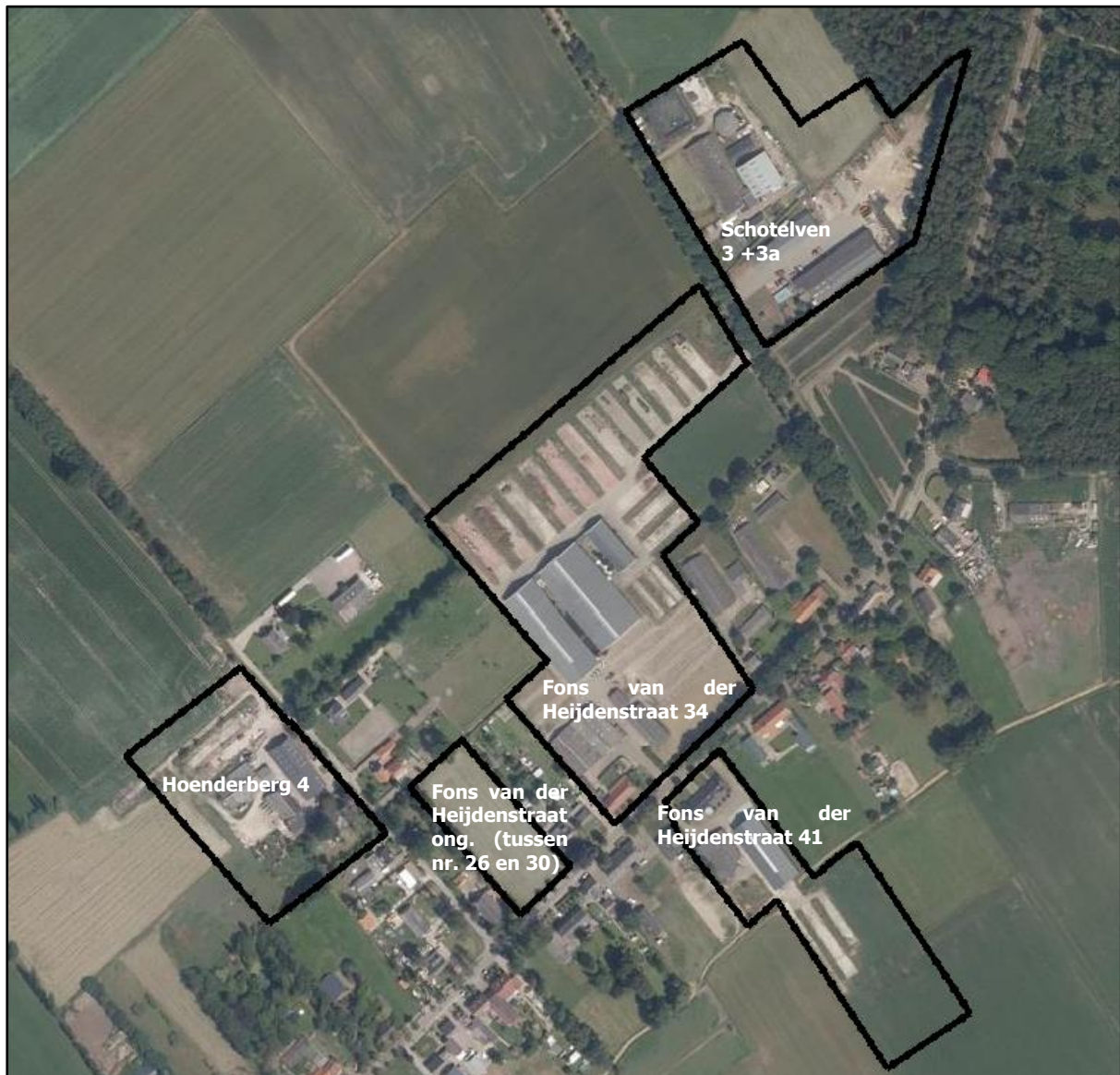
Niet enkel het versterken van de omgevingskwaliteit wordt met dit bestemmingsplan geborgd, maar ook zullen de beoogde woningen een goede oplossing bieden voor de huidige schaarse woningmarkt. Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant uitgaande van de in de Woonvisie gestelde beleidskaders is door de het college van burgemeester en wethouders een Woningbouwprogramma 'Kempische visie op wonen 2019 – 2023' opgesteld, dit Woningbouwprogramma is geen statisch document. Dit Woningbouwprogramma is een flexibel document welke past binnen het regionaal woningbouwprogramma. Het Woningbouwprogramma 'Kempische visie op wonen 2019 – 2023' omvat 2.440 woningen in de regio voor de periode van 2018 – 2028. Dit aantal correspondeert met de vorige bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant. Dit bestemmingsplan sluit aan bij de grote vraag naar woningen in de gemeente Bladel.

Als gevolg van het saneren van de agrarische bedrijfslocaties en het realiseren van woonbestemmingen en kleinschalige bedrijfsfuncties aan de Hoenderberg 4, de Fons van der Heijdenstraat 34, de Fons van der Heijdenstraat 41 en de open ruimte tussen Fons van der Heijdenstraat 26 en 30 kan het bebouwde gebied van de Fons van der Heijdenstraat/de Hoenderberg van 'kleur verschieten' en wordt de

provinciale aanduiding 'Landelijk gebied' gewijzigd door de herbegrenzing van het 'Stedelijk gebied'. Daardoor is het ook mogelijk om, waar dat planologisch verantwoord is, reguliere woningbouw toe te staan. Daarmee worden woningen toegevoegd waaraan behoefte is in Netersel. Door de ontwikkelingen op de verschillende locaties te combineren wordt de haalbaarheid sterk vergroot. Om de gewenste doelen te halen is gekozen om hiervoor één bestemmingsplan op te stellen. Een totaalplan waarbij ook het gemeentelijke belang is betrokken.

1.2. Plangebied

Het plangebied betreft delen van de Fons van der Heijdenstraat, Schotelven 3/3a en Hoenderberg 4 in Netersel, in het buitengebied van de gemeente Bladel. Op onderstaande afbeelding is het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan weergegeven:



Afbeelding 1: Plangebied bestemmingsplan zwart omkaderd

1.3. Geldend bestemmingsplan en korte omschrijving planvoornemen

Ter plaatse van het plangebied is het geldend planologisch regime vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' en de eerste herziening 2016 en tweede herziening 2018. Onderstaande afbeelding geeft schetsmatig in een overzichtskaart weer wat de beoogde ontwikkelingen gaan zijn. Hieronder wordt per locatie aangegeven welke bestemmingen en aanduidingen in het geldende

bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarnaast wordt kort aangegeven wat de toekomstige functie gaat zijn en of dit past binnen het geldende bestemmingsplan.



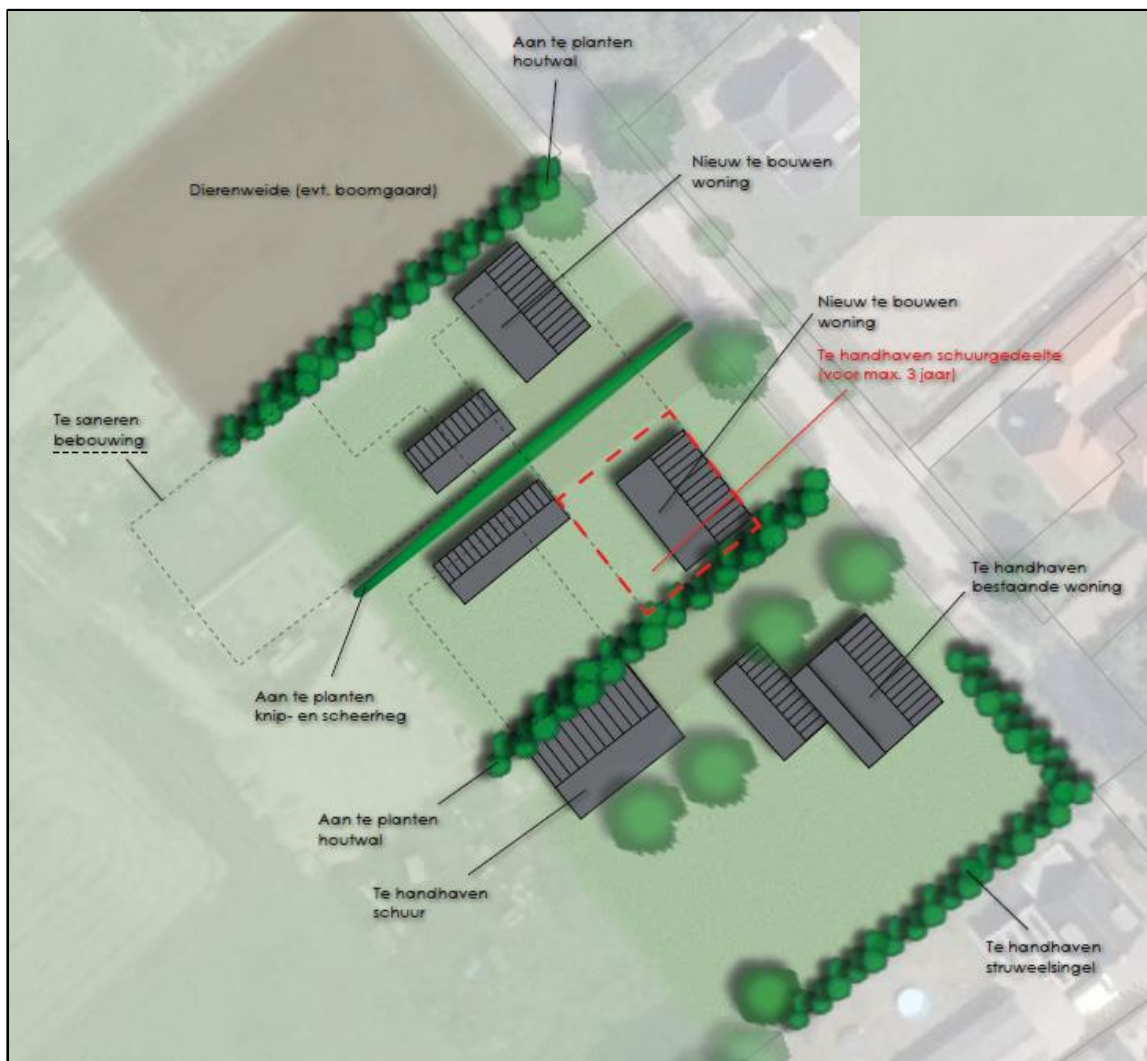
Afbeelding 2: Overzichtskaart beoogde ontwikkelingen

Hoenderberg 4 Netersel

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' is ter plaatse van de Hoenderberg 4 Netersel een agrarische bedrijfsbestemming gelegen. Het rundveebedrijf dat op de locatie is gevestigd wordt gesaneerd en er zijn gronden verkocht aan de provincie voor de ontwikkeling van de Neterselse Heide. De bestaande agrarische bedrijfswoning zal worden omgezet naar een reguliere burgerwoning en er zullen twee extra woningen mogelijk worden gemaakt, zie Afbeelding 4. Dit past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor de beoogde ontwikkeling mee wordt genomen in dit bestemmingsplan.



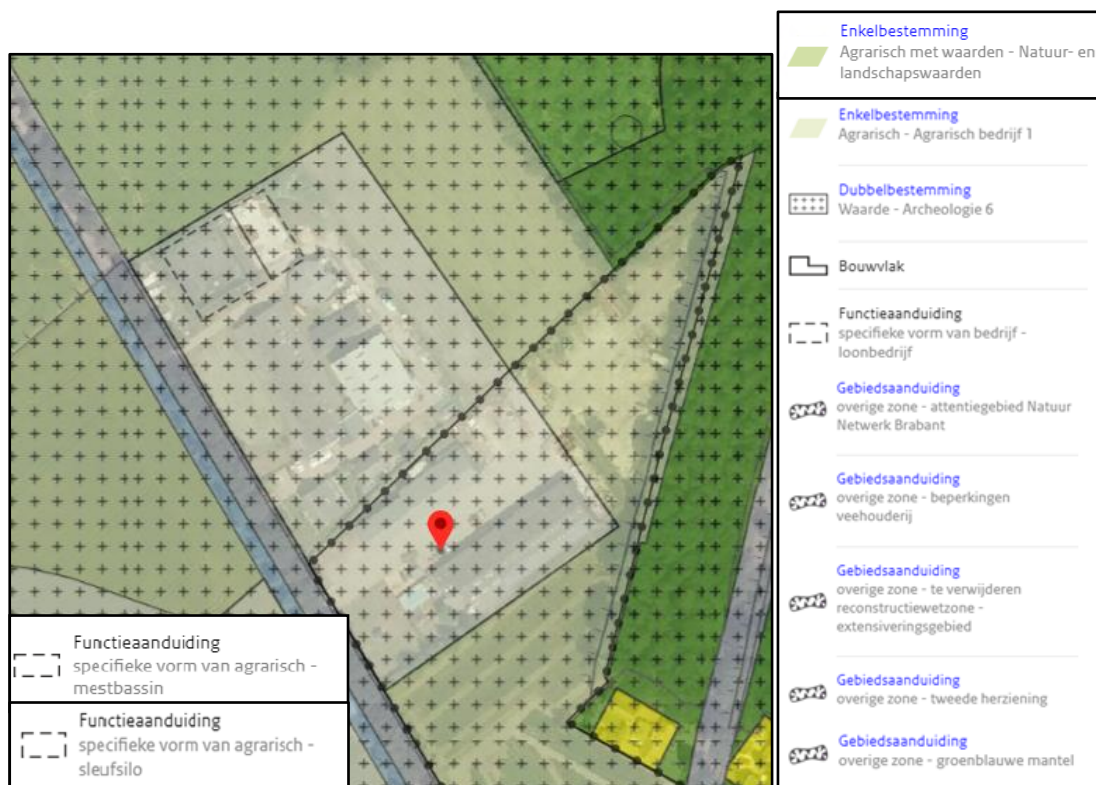
Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' Hoenderberg 4



Afbeelding 4: Inrichtingsschets beoogde situatie Hoenderberg 4

Schotelven 3 (a) Netersel

Er is één bouwvlak van 1,82 hectare op de agrarische bedrijfslocatie aan het Schotelven 3 en 3a te Netersel gelegen. Binnen dit bouwvlak worden een melkveebedrijf en een loonbedrijf geëxploiteerd. Het is het doel om het melkveebedrijf dat hier is gevestigd volledig te saneren. Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Deze bedrijfswoning is gesitueerd aan het Schotelven 3. Middels dit bestemmingsplan wordt de bestemming van het agrarische bedrijf omgezet naar een bedrijfsbestemming om het loonbedrijf als hoofdfunctie voort te zetten. Tevens zal een Ruimte-voor-Ruimte titel worden aangekocht om een extra woning (en bijbehorende woonbestemming) mogelijk te maken. Afbeelding 6 laat de inrichtingsschets van de beoogde situatie zien.



Afbeelding 5: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' Schotelven 3/3a



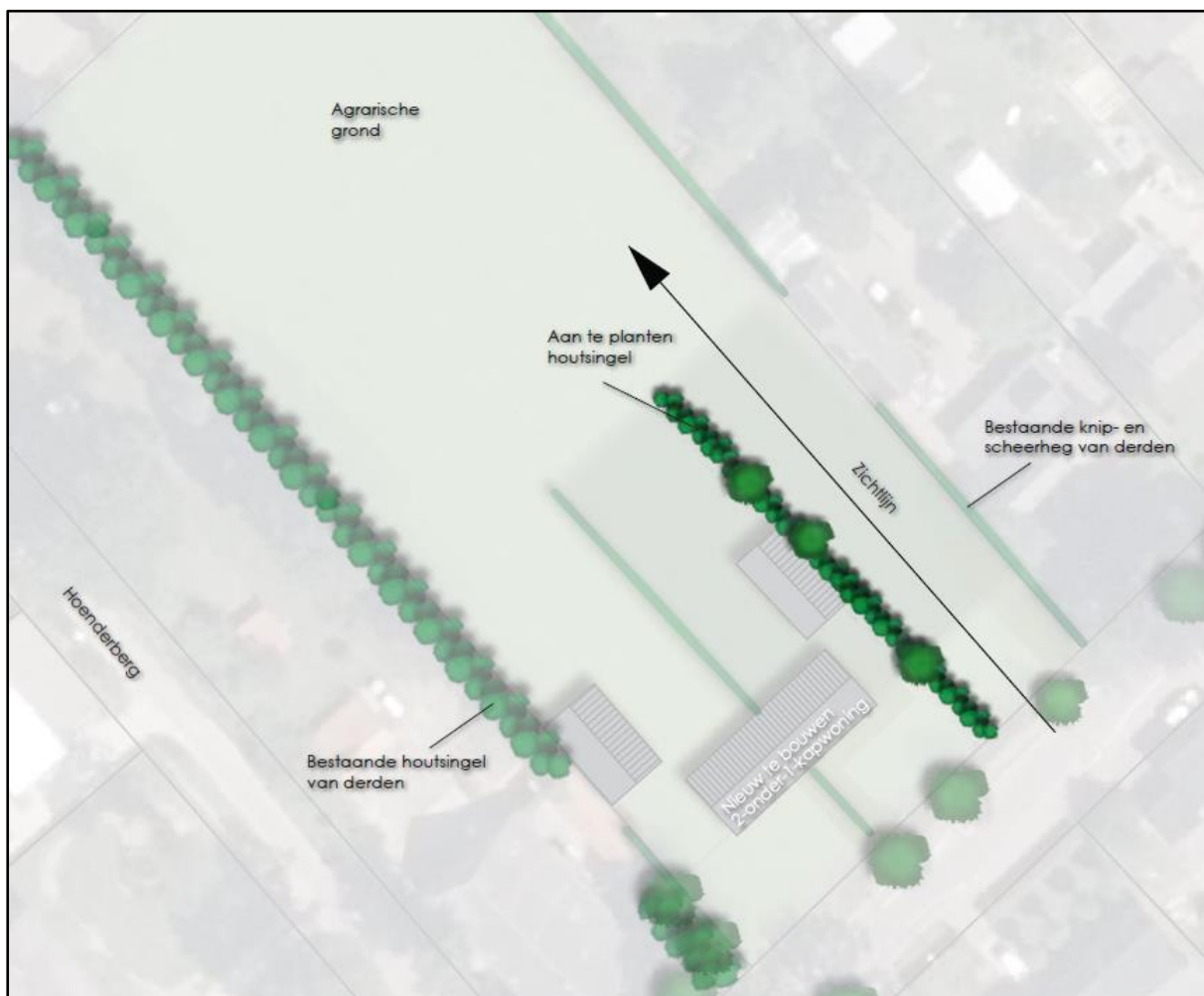
Afbeelding 6: Inrichtingsschets beoogde situatie Schotelven 3(a)

Fons van der Heijdenstraat Netersel ong. 2-onder-1-kapwoning - (gelegen tussen huisnummer 26 en 30)

De ontwikkeling aan de Schotelven 3/3a wordt gecombineerd met het realiseren van een 2-onder-1-kapwoning aan de Fons van der Heijdenstraat (tussen huisnummer 26 en 30), zie Afbeelding 8. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' is ter plaatse van de locatie tussen de Fons van der Heijdenstraat 26 en 30 een agrarische bestemming gelegen, zonder bouwvlak. Het is derhalve niet rechtstreeks mogelijk om een op de locatie twee woningen te realiseren, waardoor deze beoogde ontwikkeling meegenomen is in het bestemmingsplan.



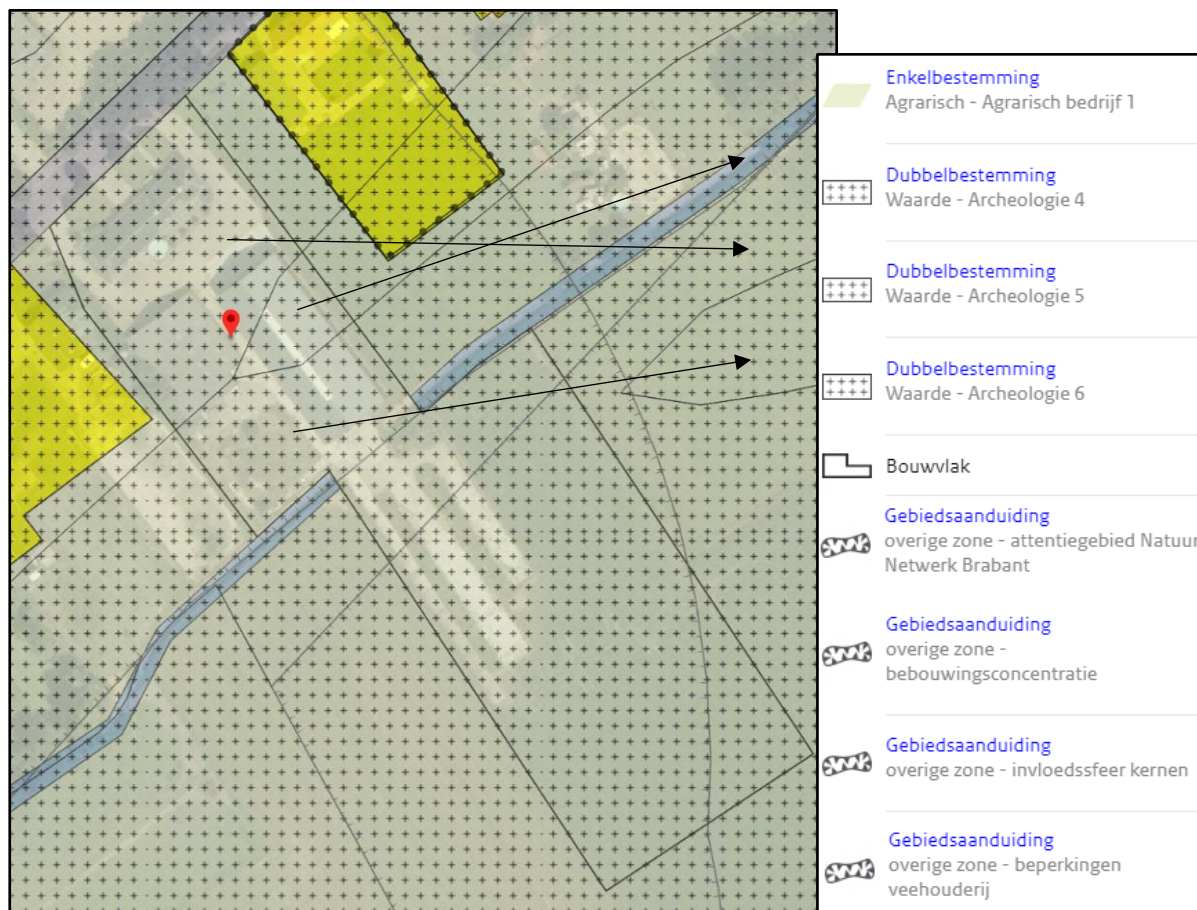
Afbeelding 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' Fons van der Heijdenstraat ong. (tussen nr. 26 en 30)



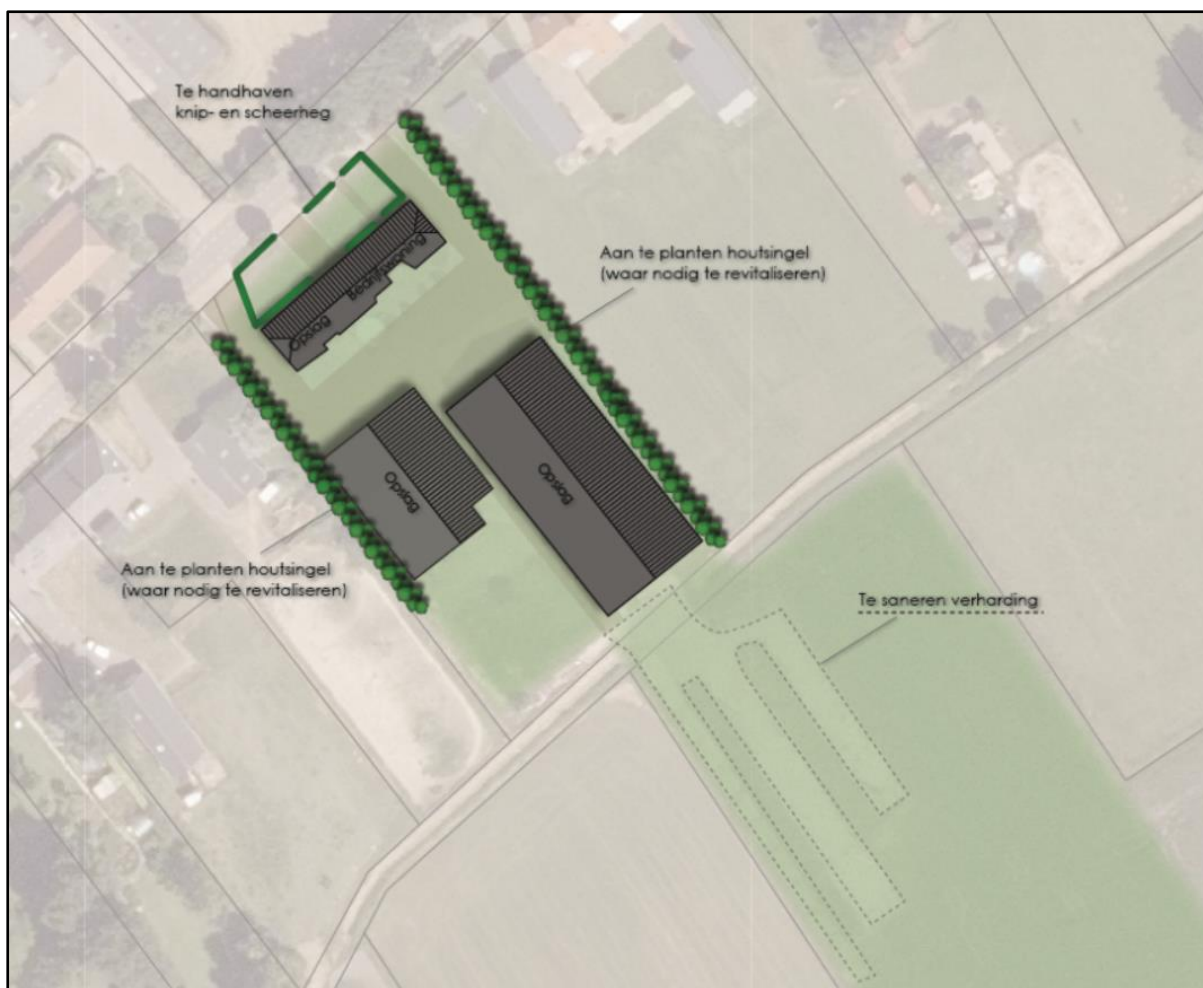
Afbeelding 8: Inrichtingsschets beoogde situatie Fons van der Heijdenstraat tussen nr. 26 en 30

Fons van der Heijdenstraat 41

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' is ter plaatse van de locatie aan de Fons van der Heijdenstraat 41 een agrarische bedrijfsbestemming gelegen. Het voornemen is om de voormalige agrarische gebouwen te gaan gebruiken ten behoeve van opslag voor ondernemingen en particulieren die ruimte nodig hebben voor het opslaan van materialen die weinig worden verplaatst, zie Afbeelding 10. Deze niet-agrarische bedrijfsfunctie is niet rechtstreeks passend in het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is deze beoogde ontwikkeling meegenomen in het bestemmingsplan.



Afbeelding 9: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' Fons van der Heijdenstraat 41



Afbeelding 10: Inrichtingsschets Fons van der Heijdenstraat 41

Fons van der Heijdenstraat 34

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' is ter plaatse van de locatie aan de Fons van der Heijdenstraat 34 een agrarisch bouwvlak van circa 3,8 hectare gelegen. Het doel is om het totale rundveebedrijf aan de Fons van der Heijdenstraat 34 te saneren. In de beoogde situatie zal de bestaande agrarische bedrijfswoning worden omgezet naar een reguliere burgerwoning en wordt deze woning gesplitst in 2 wooneenheden. Hiernaast zal een bedrijfsbestemming ten behoeve van opslag/bedrijfsverzamelgebouw met een nieuwe bedrijfswoning worden mogelijk gemaakt, zie Afbeelding 12. Tussen Fons van der Heijdenstraat huisnummer 34 en 42, zullen 3 woongebouwen met maximaal 12 wooneenheden mogelijk worden gemaakt, zie Afbeelding 12. Deze beoogde ontwikkelingen zijn niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor deze ontwikkelingen worden meegenomen in dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing van de woonontwikkeling is opgenomen in Bijlage 4. Het omzetten en splitsen van de bestaande agrarische bedrijfswoning en het mogelijk maken van het opslagbedrijf met een nieuwe bedrijfswoning is apart onderbouwd in Bijlage 5.



Afbeelding 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' Fons van der Heijdenstraat 34



Afbeelding 12: Inrichtingsschets Fons van der Heijdenstraat 34 – bedrijfsbestemming en omzetten bedrijfswoning en woongebied

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting worden er, na dit inleidende hoofdstuk, de volgende onderwerpen behandeld:

- In hoofdstuk 2 worden de gebiedsoverstijgende thema's voor de locaties behandeld. Dit betreffen de Laddertoets, de opname van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' in de Iov, de milieueffectrapportage en het aspect stikstof.
- In hoofdstuk 3 wordt uitgelegd welke beoogde ontwikkelingen zijn opgenomen in het plan en wordt er verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen hiervan.
- In hoofdstuk 4 wordt het bestemmingsplan juridisch onderbouwd en wordt er uitleg gegeven van de bij dit plan behorende regels en verbeelding
- Hoofdstuk 5 maakt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan inzichtelijk.

2. Gebiedsoverstijgende thema's

2.1. Laddertoets

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

In het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

Uit de handreiking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu uit 2013 blijkt dat onder 'andere stedelijke voorzieningen' het volgende wordt verstaan: 'accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure'.

Bedrijfsbestemmingen

De beoogde ontwikkeling aan de Schotelven 3 betreft het vestigen van een agrarisch technisch hulpbedrijf. Het bedrijf biedt ondersteunende diensten aan particulieren en (niet-)agrarische bedrijven. Deze diensten bestaan uit het verlenen van gemechaniseerde diensten ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw of het verlenen van diensten waarbij gebruikt wordt gemaakt van het telen van gewassen of het toepassen van andere land-, tuin-, bos-, of natuurbouwkundige methoden. Er wordt gebruik gemaakt van landbouwmachines en -werktuigen. Het betreft dus een agrarisch verwant bedrijf met een sterke binding met het buitengebied. Er kan derhalve in redelijkheid worden gesteld dat het voortzetten van het agrarisch technische hulpbedrijf als hoofdfunctie geen stedelijke ontwikkeling betreft. Ook het omzetten naar de agrarische bedrijfsbestemming aan de Fons van der Heijdenstraat 34 en de Fons van der Heijdenstraat 41 naar een kleinschalige bedrijfsfunctie in de vorm van opslag/bedrijfsverzamelgebouw betreft geen stedelijke ontwikkeling. De bebouwingsmogelijkheden en de bedrijfsbestemmingen worden verkleind en uit vaste jurisprudentie blijkt dat een kleiner beslag op de ruimte niet leidt tot een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve niet nodig voor de beoogde bedrijfsfuncties die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Woonbestemmingen

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wanneer een functiewijziging zo groot is dat deze zelfstandig als een stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt, is juridisch niet helemaal duidelijk. Wanneer een bestemmingsplan namelijk voorziet in meer dan 12 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid van het Bro, kunnen worden aangemerkt, wordt een ontwikkeling namelijk in beginsel wel als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Met de beoogde ontwikkeling worden 20 reguliere burgerwoningen mogelijk gemaakt. Het betreft het realiseren van 17 nieuwe woningen en het omzetten van de bedrijfswoning aan de Hoenderberg 4 naar een reguliere burgerwoning en het omzetten en opsplitsen van de bedrijfswoning aan de Fons van der Heijdenstraat 34 naar twee reguliere burgerwooneenheden. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. In de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan de gemeentelijke woonvisie en de het regionaal woningbouwprogramma, waaruit blijkt dat er een behoefte aan de beoogde woningen is. Een nadere motivering en toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk, aangezien de locaties aan de Fons van der Heijdenstraat en de Hoenderberg zijn gelegen binnen stedelijk gebied. De bedoeling van het plan is namelijk om van

de omgeving stedelijk gebied te maken. Het beoogde bestemmingsplan past niet goed binnen de grenzen van de werkingsgebieden 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied', welke binnen de Interim omgevingsverordening zijn opgenomen. Door het saneren van de agrarische bedrijven en het realiseren van woonbestemmingen en kleinschalige bedrijfsbestemmingen zal het plangebied grotendeels (behalve de Schotelven 3/3a) getypeerd worden als 'stedelijk gebied'. In onderstaande paragraaf is nader onderbouwd hoe het mogelijk wordt gemaakt om van de omgeving 'stedelijk gebied' te maken.

2.2. Opname stedelijk gebied door provincie

Voor het beoogde initiatief zal een herbegrenzing van het 'Stedelijk gebied' en het 'Landelijk gebied' & 'Gemengd landelijk gebied' plaatsvinden, zodanig dat het 'Stedelijk gebied' over de locaties aan de Fons van de Heijdenstraat 34, 41, ongenummerd (tussen nr. 26 en 30) en over de Hoenderberg 4 komt te liggen, zie Afbeelding 13. Ook de overkant (noordzijde) van de Hoenderberg en de Fons van der Heijdenstraat 44 en Schotelven 2 zijn meegenomen als 'stedelijk gebied'. De Fons van der Heijdenstraat 44 en Schotelven 2 zijn namelijk onlangs burgerwoningen geworden. De aanduiding 'Landelijk gebied' & 'Gemengd landelijk gebied' komt op deze locaties te vervallen. Het verzoek tot herbegrenzing is mogelijk op basis van artikel 5.3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het college van Burgemeester en Wethouders verzoeken dan de Gedeputeerde Staten om de begrenzing van het werkingsgebied te wijzigen. Wel dient op basis van dit artikel verantwoord te worden dat de herbegrenzing past binnen de herbegrenzingsvoorwaarden. Hieraan wordt hieronder getoetst:

Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

Lid 1. Gedeputeerde Staten heeft de bevoegdheid om de grenzen van de werkingsgebieden te wijzigen, maar ook gemeenten kunnen in het kader van een ruimtelijk plan verzoeken om tot grenswijziging over te gaan. Grenswijziging is mogelijk als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;*
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;*
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;*
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;*
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.*

Lid 2. In aanvulling op het voorgaande geldt voor een wijziging van de grenzen van het Natuur Netwerk Brabant dat:

- a. een wijziging van de grens van Natura2000 niet is toegestaan;*
- b. de wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het Natuur Netwerk Brabant te verbeteren;*
- c. de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het Natuur Netwerk Brabant worden behouden of versterkt.*

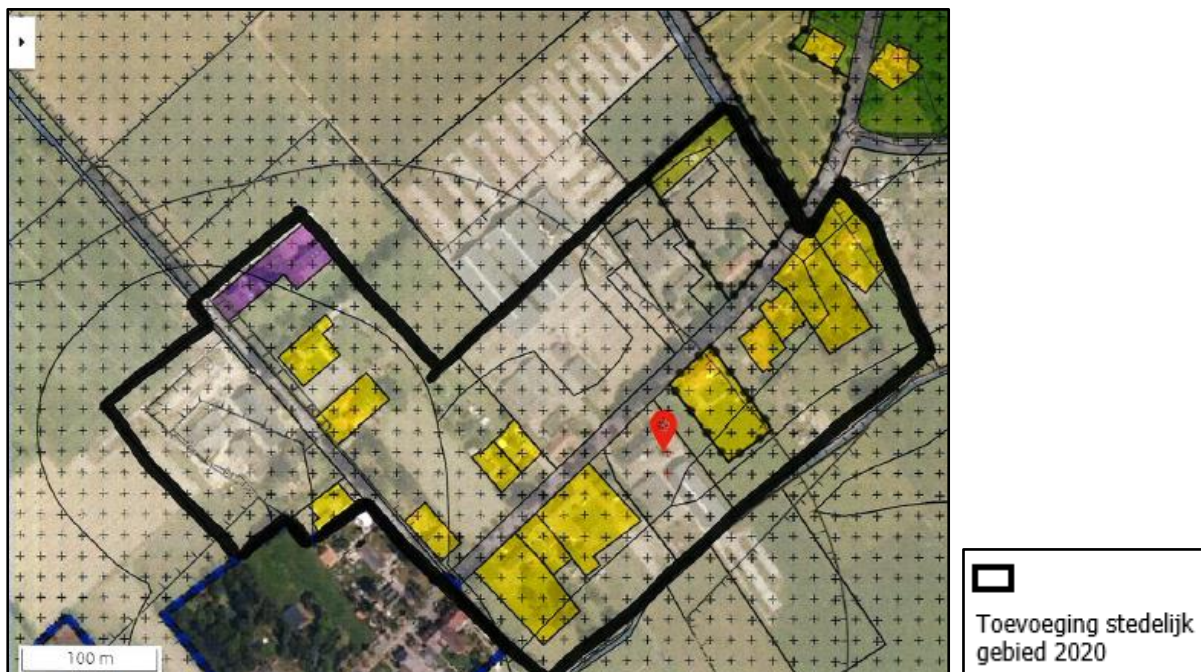
Lid 3. In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Attentiezone Waterhuishouding dat de beoogde ontwikkeling waarvoor de wijziging nodig is, geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse.

Het beoogde bestemmingsplan past niet goed binnen de grenzen van de werkingsgebieden 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied', welke binnen de Interim omgevingsverordening zijn opgenomen. Door het uitbreiden van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' komen de beoogde ontwikkelingen aan de Hoenderberg en de Fons van der Heijdenstraat binnen het stedelijk gebied te liggen. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Overige basisprincipes van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn: Zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering, meerwaarderecreatie en kwaliteitsverbetering van het landschap. Aan deze basisprincipes is in de ruimtelijke onderbouwingen getoetst, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de basisprincipes. Aan het eerste basisprincipe 'zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit' zal in deze toelichting worden getoetst. Het saneren van de veehouderijlocaties in ruil voor woningen en kleinschalige bedrijfsfuncties zal een goede omgevingskwaliteit bevorderen. Emissies en geluidsbronnen afkomstig van de veehouderijen zullen

komen te vervallen en leegstaande agrarische bebouwing en voorzieningen zullen verwijderd worden. Dit bevordert een gezonde en veilige leefomgeving. Er zullen geen ongewenste activiteiten plaats kunnen vinden in de leegstaande bebouwing en het woon- en leefklimaat in de omgeving zal verbeteren. De wijziging van de werkingsgebieden, waardoor de beoogde ontwikkelingen in het nieuwe werkingsgebied 'Stedelijk gebied' kunnen plaatsvinden, past dus binnen de uitgangspunten en basisprincipes van de verordening, waardoor het mogelijk is om de werkingsgebieden 'Stedelijk gebied', 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied' van grens te wijzigen.

Tussen de gemeente Bladel en de provincie Noord-Brabant heeft reeds afstemming plaatsgevonden omtrent de herbegrenzing van de werkingsgebieden 'Stedelijk gebied', 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied'. Resultaat daarvan is dat de provincie te kennen heeft gegeven mee te willen werken aan deze herbegrenzing, mits de hierboven genoemde verantwoording de herbegrenzing voldoende onderbouwd. Het besluit van Gedeputeerde Staten op het herbgrenzingsverzoek wordt genomen nadat onderhavig bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.

Uit bovenstaande blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden om de kleinschalige herbegrenzing van toe te passen aan de Hoenderberg en de Fons van der Heijdenstraat.



Afbeelding 13: Te wijzigen werkingsgebied 'Stedelijk gebied' Iov

2.3. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 2.4 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat

de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft en er dus geen passende beoordeling nodig is.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Categorie D11.2 is mogelijk van toepassing bij onderhavig initiatief. Deze categorie betreft een stedelijk ontwikkelingsproject wat 2.000 of meer woningen omvat. Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (van 15 maart 2017; ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018; ECLI:NL:RVS:2018:348, van 17 april 2019; ECLI:NL:RVS:2019:1253 en van 11 maart 2020; ECLI:NL:RVS:2020:729) blijkt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. In de beoogde situatie is sprake van het realiseren van 20 reguliere burgerwoningen, waarvan 3 woningen worden omgezet (en opgesplitst) van bedrijfswoning naar burgerwoning. Bovendien worden twee opslagbedrijven/bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk gemaakt en wordt een bestaand agrarisch technisch bedrijf als nevenfunctie omgezet naar een hoofdfunctie. Deze ontwikkelingen zullen plaatsvinden in ruil voor het verwijderen van vier agrarische bedrijfslocaties, aan de Hoenderberg 4, de Schotelven 3, de Fons van der Heijdenstraat 34 en de Fons van der Heijdenstraat 41. De totale bebouwingsmogelijkheden in de beoogde situatie zullen dus afnemen ten opzichte van de bestaande situatie en het saneren van de veehouderijlocaties zal een positief effect hebben op het milieu. Hierdoor hoeft de beoogde ontwikkeling niet te worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat de beoogde ontwikkelingen minder ruimtebeslag zullen innemen en dat de emissies afkomstig van de veehouderijen zullen verdwijnen.

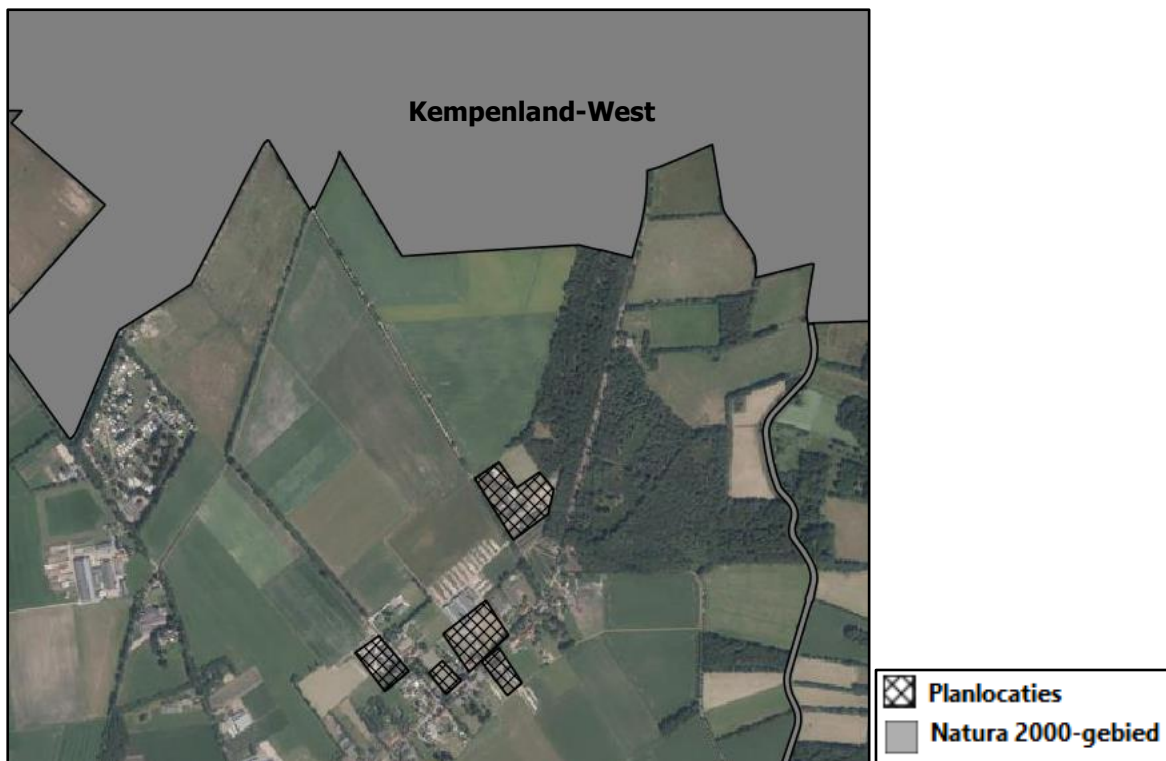
Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

2.4. Stikstof

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

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

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West, dat op een afstand van circa 400 meter is gelegen van de locatie aan de Schotelven 3 +3a. De overige locaties zijn op een ruimere afstand van het Natura 2000-gebied gelegen, zie Afbeelding 14.



Afbeelding 14: Dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied bij planlocaties

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt zijn middels het rekenprogramma AERIUS berekeningen gemaakt voor de realisatie- en gebruiksfase van het initiatief. De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn uiteengezet in Bijlage 25. In Bijlage 26 en 27 zijn de rekenresultaten van deze berekeningen opgenomen. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de realisatie- als de gebruiksfase van het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren

Vanwege de relatief ruime afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kempenland-West leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

3. Ruimtelijke onderbouwingen per ontwikkeling

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Als een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, moet worden aangetoond dat dit haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten. Bovendien dient aangetoond te worden dat een ontwikkeling past binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

Per beoogde ontwikkeling zijn aparte ruimtelijke onderbouwingen opgesteld waarin wordt getoetst aan de planologische en milieuhygiënische aspecten en de beleidskaders. Voor sommige ontwikkelingen zijn tevens externe onderzoeken uitgevoerd voor de aspecten flora & fauna, wegverkeerslawaaï, bodem en archeologie. Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen en externe onderzoeken blijkt dat de beoogde ontwikkelingen beleidsmatig, planologisch en milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving.

Als bijlagen bij deze toelichting bevinden zich de ruimtelijke onderbouwingen per beoogde ontwikkeling. De volgende ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden in het buitengebied van Netersel:

Adres	Huidige situatie	Beoogde ontwikkeling	Bijlage Ruimtelijke onderbouwing
Hoenderberg 4	Op de locatie is een rundveebedrijf gevestigd. Voor de locatie is op 26 februari 2014 een melding Activiteitenbesluit geaccepteerd voor het houden van 160 stuks vrouwelijk jongvee. Het agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van 14.998 m ²	De bestaande bedrijfswoning zal worden omgezet naar een burgerwoning en er zullen twee extra woningen worden mogelijk gemaakt. Bedrijfsgebouwen worden gesloopt en overtollige verharding wordt verwijderd.	Bijlage 1
Schotelven 3/3a	Er is één agrarisch bouwvlak met een totale oppervlakte van 1,82 hectare gelegen op het Schotelven 3a en Schotelven 3. Binnen dit bouwvlak worden een melkveebedrijf en een verhuur- en loonbedrijf geëxploiteerd. Het agrarische bedrijf en het verhuur- en loonbedrijf zijn vanwege de grote omvang van de bedrijven in gebruik als twee zelfstandige bedrijven. Voor het bestaande melkveebedrijf aan het Schotelven 3 is op 9 augustus 2011 een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu verleend voor het houden van 179 stuks vrouwelijk jongvee (van rechtswege is het bedrijf onder het Activiteitenbesluit komen te vallen).	Op de locatie aan de Schotelven 3/3a zal één ruimte-voor-ruimte kavel gerealiseerd worden en zal een agrarisch bouwvlak worden herbestemd en omgevormd naar een bedrijfsbestemming voor een agrarisch- technisch hulpbedrijf.	Bijlage 2
Fons van der Heijdenstraat (tussen nr. 26 en 30)	De percelen zijn momenteel in gebruik als grasland. Er is geen bebouwing op deze locatie aanwezig.	Op de locatie aan de Fons van der Heijdenstraat ongenummerd (gelegen tussen huisnummer 26 en 30) wordt een 2-onder-1-kapwoning gebouwd met de uitstraling van een langgevelboerderij en de inhoud van maximaal 2 keer 600 m ³ .	Bijlage 3
Fons van der Heijdenstraat 41	Op de locatie is een rundveebedrijf gevestigd. Voor het bedrijf is op 21 december 2010 een Besluit Landbouw milieubeheer geaccepteerd voor het houden van 44 stuks vrouwelijk jongvee en 72 fokstieren/overig rundvee ouder dan 2 jaar. De planlocatie heeft in de huidige situatie een bouwvlak van circa 1,5 hectare.	Het voornemen is om de huidige agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming voor opslag/bedrijfsverzamelgebouw. Hierbij worden de twee aanwezige sleufsilo's verwijderd en wordt het bouwvlak verkleind. De twee voormalige agrarische bijgebouwen (de loods en stal) blijven behouden en worden in de beoogde situatie gebruikt voor opslag.	Bijlage 4
Fons van der Heijdenstraat 34	Op de locatie aan de Fons van der Heijdenstraat 34 is een rundveehouderij gevestigd. Op 22 juli 2009 is een	Op de locatie aan de Fons van der Heijdenstraat ongenummerd (gelegen tussen huisnummer 34 en 42)	Bijlage 5

	omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu verleend voor het houden van 484 melk- en kalfkoeien en 64 stuks vrouwelijk jongvee. Het bestaande agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van 37.964 m².	worden enkele woningen gerealiseerd. Er zullen maximaal 12 woningen gerealiseerd worden.	
		Op deze locatie gaat het om het herbestemmen van de agrarische bedrijfslocatie naar bedrijfslocatie met de afsplitsing van de langgevelboerderij in 2 burgerwoningen. Bij de bedrijfslocatie met opslag/bedrijfsverzamelgebouw zal een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd worden. Er zal ook een nieuwe loods gebouwd worden en de bestaande bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt en overtollige verharding wordt verwijderd.	Bijlage 6

4. Juridische planbeschrijving

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

4.1. Juridische procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

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

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan een ieder die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

4.2. Juridische achtergrond

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

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

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

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de

opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

4.3. Toelichting verbeelding

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

- Enkelbestemming: Agrarisch;
- Enkelbestemming: Bedrijf;
- Enkelbestemming: Groen;
- Enkelbestemming: Natuur;
- Enkelbestemming: Verkeer;
- Enkelbestemming: Wonen;
- Enkelbestemming: Woongebied;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 5;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 6;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Functieaanduiding: openheid
- Functieaanduiding: opslag;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – agrarisch technisch hulpbedrijf;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – buitenopslag;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – opslagbakken;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting 1;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting 2;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting 3;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 1;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 2;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – woonboerderij;
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – maximum 3 wooneenheden;
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – maximum 4 wooneenheden;
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – te slopen bebouwing;
- Bouwaanduiding: twee-aaneen;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – attentiezone waterhuishouding;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – bebouwingsconcentratie;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beperkingen veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – groenblauwe mantel;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – invloedssfeer kernen;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – terreinen met esdek;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 2;
- Maatvoering maximum bebouwd oppervlak: 5.000 m² (Schotelven 3);
- Maatvoering maximum bebouwd oppervlak: 1.000 m² (Fons van der Heijdenstraat 34);
- Maatvoering maximum bebouwd oppervlak: 1.800 m² (Fons van der Heijdenstraat 41);
- Maatvoering maximum bebouwd oppervlak: 168 m² (Hoenderberg 4).

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP. Het volgende is per locatie op de verbeelding gewijzigd:

Hoenderberg 4

Het agrarische bouwvlak met een oppervlakte van 14.998 m² zal worden wegbestemd. Er is een woonbestemming geplaatst om twee nieuwe woningen mogelijk te maken en om de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere bedrijfswoning. Bij de bestaande, om te zetten woning zal een maximum bebouwd oppervlak van 168 m² worden toegestaan, zodat het bestaande bijgebouw behouden kan blijven. De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak gekregen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te slopen bebouwing' mag pas een woning worden opgericht nadat de bestaande schuur is gesloopt. Totdat een nieuwe woning wordt opgericht mag de bestaande schuur behouden blijven ter plaatse van deze aanduiding.

Schotelven 3 (a)

Het agrarische bouwvlak met een oppervlakte van 18.198 m² zal worden wegbestemd. Ter plaatse van het melkveebedrijf aan het Schotelven 3 te Nettersel wordt woonbestemming met een oppervlakte van 1.500 m² gerealiseerd. De overige gronden worden gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak. Om de bestaande loonwerkactiviteiten als hoofdfunctie voort te kunnen zetten is tevens de bestemming 'Bedrijf' opgenomen op de verbeelding. Naast het 'Natuur Netwerk Brabant' is de bestemming 'Groen' opgenomen, om de ecologische waarden ter plaatse te beschermen en te versterken. Er is een functieaanduiding opgenomen waarbinnen alleen opslag is toegestaan, zodat voldaan wordt aan de richtafstanden in het kader van de bedrijven en milieuzonering.

Bij de woning zal een oppervlakte van 182 m² aan bijgebouwen worden toegestaan, waarvan het bestaande bijgebouw van 82 m² zal tijdelijk in gebruik worden genomen ten behoeve van mantelzorg. Dit is vergunningvrij mogelijk.

Fons van der Heijdenstraat 41

Het agrarische bouwvlak van circa 1,5 hectare wordt omgezet naar een bedrijfsfunctie, waarbij de bedrijfsbestemming en het bouwvlak worden verkleind tot 5.000 m². De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak gekregen. Tevens is een functieaanduiding opgenomen ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw.

Fons van der Heijdenstraat 34 – woongebied & omzetten bedrijfswoning en bedrijfsfunctie

Het agrarische bouwvlak met een oppervlakte van 37.964 m² zal worden wegbestemd. Ter plaatse van het woongebied is de enkelbestemming 'Wonen' opgenomen. Het maximaal aantal toegestane woningen per bouwvlak is met een maatvoering op de verbeelding weergegeven. Deze bestemming is tevens opgenomen ter plaatse van de om te zetten en op te splitsen voormalige agrarische bedrijfswoning. Daarnaast is een bedrijfsbestemming opgenomen om een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk te maken. Er is een functieaanduiding opgenomen ten behoeve van het bedrijfsverzamelgebouw. De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak gekregen. Tussen de bedrijfsbestemming en de woonbestemmingen is een strook 'Groen' opgenomen. Op deze wijze is juridisch geborgd dat er geen woning binnen 10 meter van de beoogde opslagfunctie aan de Fons van der Heijdenstraat 34 opgericht kan worden.

Fons van der Heijdenstraat ong. – 2 onder 1 kap woning

Ter plaatse van de nieuwe woonbestemming wordt de agrarische bestemming gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Met een maatvoering is op de verbeelding weergegeven dat er binnen de woonbestemming maximaal 2 woningen gerealiseerd mogen worden.

4.4. Toelichting regels

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

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018'. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is een voorwaardelijke gebruiksverplichting opgenomen in de regels van de bestemmingen 'bedrijf' en 'wonen'. Hiervan kan alleen worden afgeweken mits er voldaan blijft worden aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Om de sloop van de overvloedige agrarische bedrijfsbebouwing en overvloedige verharding te verzekeren is ook een voorwaardelijke sloopverplichting in de regels opgenomen. Tot slot is een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg van de retentievoorziening opgenomen.

In de planregels wordt geborgd dat ter plaatse van de Fons van der Heijdenstraat 34 en 41 een statisch opslagbedrijf is toegestaan. Voor de Schotelven 3(a) is geborgd dat een agrarisch technisch hulpbedrijf is toegestaan. De maximale bebouwde oppervlakte van de bedrijfsbebouwing is tevens in de regels opgenomen. Bij de bedrijfsbestemming van de Fons van der Heijdenstraat 34 is geborgd dat er in het voorste deel van de bedrijfsbestemming enkel een bedrijfswoning, met bijbehorende bouwwerken, gerealiseerd mag worden.

Voor het woongebied is geborgd dat er maximaal 13 woningen gerealiseerd mogen worden. Voor de Fons van der Heijdenstraat 34 en de planlocatie tussen de Fons van der Heijdenstraat 26 en 30 is opgenomen dat er maximaal 2 woningen gerealiseerd mogen worden in de vorm van een woonboerderij.

5. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Fons van der Heijdenstraat, Schotelven en de Hoenderberg betreffen particuliere initiatieven. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemers. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden. Ook zal een vooroverleg plaatsvinden met de daartoe aangewezen instanties en er zal een omgevingsdialoog plaatsvinden.

5.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg worden gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant. In bijlage 37 is de nota beantwoording vooroverleg reacties bijgevoegd. Hierin staat beschreven welke aanpassingen er zijn gedaan aan de had van de vooroverleg reacties en hierin zijn tevens de vooroverleg reacties in opgenomen.

Er is een omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving. Het omgevingsdialoog is gevoerd per adres. In de bijlages 32 tot en met 36 zijn de verslagen en de brieven van de omgevingsdialogen bijgevoegd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een aanvullend dialoog gevoerd. Het verslag hiervan is bijgevoegd in bijlage 43.

5.2.2. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, deze periode is geweest van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Er zijn enkele zienwijzen binnen gekomen tegen het plan. In bijlage 44 is de nota van zienswijzen bijgevoegd, hierin staat beschreven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

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

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

6. Bijlagen

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Hoenderberg 4*
- Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing: Schotelven 3 + 3a*
- Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing Fons van der Heijdenstraat ong. – 2 onder 1 kap woning*
- Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing Fons van der Heijdenstraat 41*
- Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing Fons van der Heijdenstraat 34 – woongebied*
- Bijlage 6: Ruimtelijke onderbouwing Fons van der Heijdenstraat 34 – omzetten bedrijfswoning en bedrijfsfunctie*
- Bijlage 7: Ecologische quickscan Fons van der Heijdenstraat 41*
- Bijlage 8: Ecologische quickscan Fons van der Heijdenstraat ong. tussen nr. 26 en 30*
- Bijlage 9: Ecologische quickscan Schotelven 3 +3a*
- Bijlage 10: Ecologische quickscan Hoenderberg 4*
- Bijlage 11: Ecologische quickscan Fons van der Heijdenstraat 34 (incl. woongebied)*
- Bijlage 12: Onderzoek wegverkeerslawaaï*
- Bijlage 13: Archeologisch onderzoek*
- Bijlage 14: Bodemonderzoek*
- Bijlage 15: Inrichtingsplan Hoenderberg 4*
- Bijlage 16: Inrichtingsplan Schotelven 3 +3a*
- Bijlage 17: Inrichtingsplan Fons van der Heijdenstraat 41*
- Bijlage 18: Inrichtingsplan Fons van der Heijdenstraat 34 (woongebied)*
- Bijlage 19: Berekening kwaliteitsverbetering Schotelven 3*
- Bijlage 20: Tekening 1 Wet Natuurbescherming Fons van der Heijdenstraat 34*
- Bijlage 21: Tekening 2 Wet Natuurbescherming Fons van der Heijdenstraat 34*
- Bijlage 22: Gebiedsuitwerking Fons van der Heijdenstraat Nettersel – Castersedijk Hapert d.d. 24 maart 2020*
- Bijlage 23: Situatietekening Schotelven 3 + 3a*
- Bijlage 24: Inrichtingsplan Fons van der Heijdenstraat ongenummerd (tussen nr. 26 en 30)*
- Bijlage 25: Invoergegevens AERIUS berekeningen*
- Bijlage 26: AERIUS verschilberekening*
- Bijlage 27: AERIUS berekening bouwfase*
- Bijlage 28: Inrichtingsplan Fons van der Heijdenstraat 34 (omzetten bedrijfswoning en bedrijfsfunctie)*
- Bijlage 29: Aanvullend onderzoek kerkuil*
- Bijlage 30: Indicatieve inrichtingsschets woongebied – indeling 11 woningen*
- Bijlage 31: Naderonderzoek vleermuizen Hoenderberg 4*
- Bijlage 32: Verslag en brief omgevingsdialoog Hoenderberg 4*
- Bijlage 33: Verslag en brief omgevingsdialoog Schotelven 3 en 3a*
- Bijlage 34: Verslag en brief omgevingsdialoog Fons van der Heijdenstraat 41*
- Bijlage 35: Verslag en brief omgevingsdialoog Fons van der Heijdenstraat ong.*
- Bijlage 36: Verslag en brief omgevingsdialoog Fons van der Heidenstraat 34*
- Bijlage 37: Nota beantwoording vooroverleg reacties*
- Bijlage 38: Akoestisch onderzoek bedrijf Fons van der Heijdenstraat 34*
- Bijlage 39: Akoestisch onderzoek bedrijf Schotelven 3-3a*
- Bijlage 40: Bodemonderzoek Schotelven 3-3a bedrijfsbestemming*
- Bijlage 41: Bodemonderzoek Schotelven 3-3a woonbestemming*
- Bijlage 42: Ruimte-voor-Ruimtetitel*
- Bijlage 43: Verslag omgevingsdialoog na zienswijzen*
- Bijlage 44: Nota van zienswijze*



www.ontwerp-planologie.nl