

**BESTEMMINGSPLAN
HEUVEL 8 EN ONG.
HOOGELOON
GEMEENTE BLADEL**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

mei 2024

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Begrenzing plangebied	8
1.4 Juridische status van het plangebied	10
1.5 Leeswijzer	12
2. HUIDIGE SITUATIE	13
2.1 Omgeving van het plangebied	13
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis	13
2.1.2 Ruimtelijke structuur	14
2.2 Plangebied	14
3. BEOOGDE SITUATIE	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Randvoorwaarden woningbouw Heuvel ong.	17
3.2.1 Landschappelijke randvoorwaarden	17
3.2.2 Randvoorwaarden bebouwing	18
3.3 Beplantingsplan	19
3.4 Ruimte voor het beekdal Kleine Beerze	20
3.5 Planologische situatie	23
3.5.1 Inleiding	23
3.5.2 Heuvel 6 en Heuvel 8	23
3.6 Verkeer en parkeren	24
4. BELEIDSKADER	25
4.1 Rijksbeleid	25
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	25
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	25
4.2 Provinciaal beleid	26
4.2.1 Brabantse omgevingsvisie	26
4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	27
4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	27
4.2.4 Omgevingsverordening Noord-Brabant	33
4.3 Gemeentelijk beleid	34
4.3.1 Structuurvisie Bladel	34

4.3.2	Omgevingsvisie 1.1	34
4.3.3	Kempische visie op wonen 2019-2023	35
4.3.4	Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentratie Gemeente Bladel	36
5.	MILIEUASPECTEN	38
5.1	Agrarische bedrijvigheid	38
5.1.1	Inleiding	38
5.1.2	Veehouderijen in de omgeving	38
5.1.3	Voormalige agrarische bedrijfswoning	38
5.1.4	Woon- en leefklimaat	39
5.1.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	40
5.2	Bodem	41
5.3	Geluid	43
5.4	Gezondheid	43
5.4.1	Endotoxine	43
5.4.2	Geitenhouderijen	44
5.4.3	Spuitzones	44
5.5	Luchtkwaliteit	45
5.5.1	Inleiding	45
5.5.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	45
5.5.3	Blootstelling aan verontreiniging	46
5.6	Bedrijven en milieuzonering	47
5.6.1	Inleiding	47
5.6.2	Gebiedstypering	48
5.6.3	Toets beoogde ontwikkeling	48
5.7	Externe veiligheid	48
5.7.1	Inleiding	48
5.7.2	Risico's	48
5.7.3	Beleidskader	49
5.7.4	Beoordeling plangebied	49
5.7.5	Transport	49
5.7.6	Hoogspanningslijnen	51
5.8	Archeologie	51
5.8.1	Inleiding	51
5.8.2	Archeologiebeleid gemeente Bladel	51
5.9	Cultuurhistorie	53
5.10	Natuur	54
5.10.1	Inleiding	54
5.10.2	Gebiedsbescherming	54
5.10.3	Soortenbescherming	55
5.11	Water	56

5.11.1	Inleiding	56
5.11.2	Beleidskader	56
5.11.3	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	59
5.11.4	Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie	61
5.12	Besluit MER	61
5.12.1	Inleiding	61
5.12.2	Toets beoogde ontwikkeling	61
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	62
6.1	Inleiding	62
6.2	Algemene toelichting verbeelding	62
6.3	Algemene toelichting regels	62
6.4	Toelichting bestemmingen	62
6.4.1	Agrarisch	62
6.4.2	Groen	62
6.4.3	Natuur	63
6.4.4	Wonen	63
6.4.5	Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)	63
6.4.6	Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)	63
6.4.7	Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied	63
6.4.8	Waterstaat - Reservering waterbergingsgebied	63
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	65
8.1	Inspreekprocedure	65
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	65
8.3	Omgevingsdialoog	66

BIJLAGEN

Bijlage 1:	Bodemonderzoeken
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3:	Berekening Aeries calculator
Bijlage 4:	Quickscan flora en fauna
Bijlage 5:	Omgevingsdialoog
Bijlage 6:	Stedenbouwkundig advies
Bijlage 7:	Rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant
Bijlage 8:	Certificaat bouwtitel
Bijlage 9:	Bewijs van intrekking van de milieuvergunning
Bijlage 10:	Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locaties Heuvel 8 en Heuvel ongenummerd (ong.), hierna het plangebied genoemd. De locatie Heuvel 8 is bestemd en ingericht als agrarische bedrijfslocatie. De locatie Heuvel ong. betreft cultuurgrond.

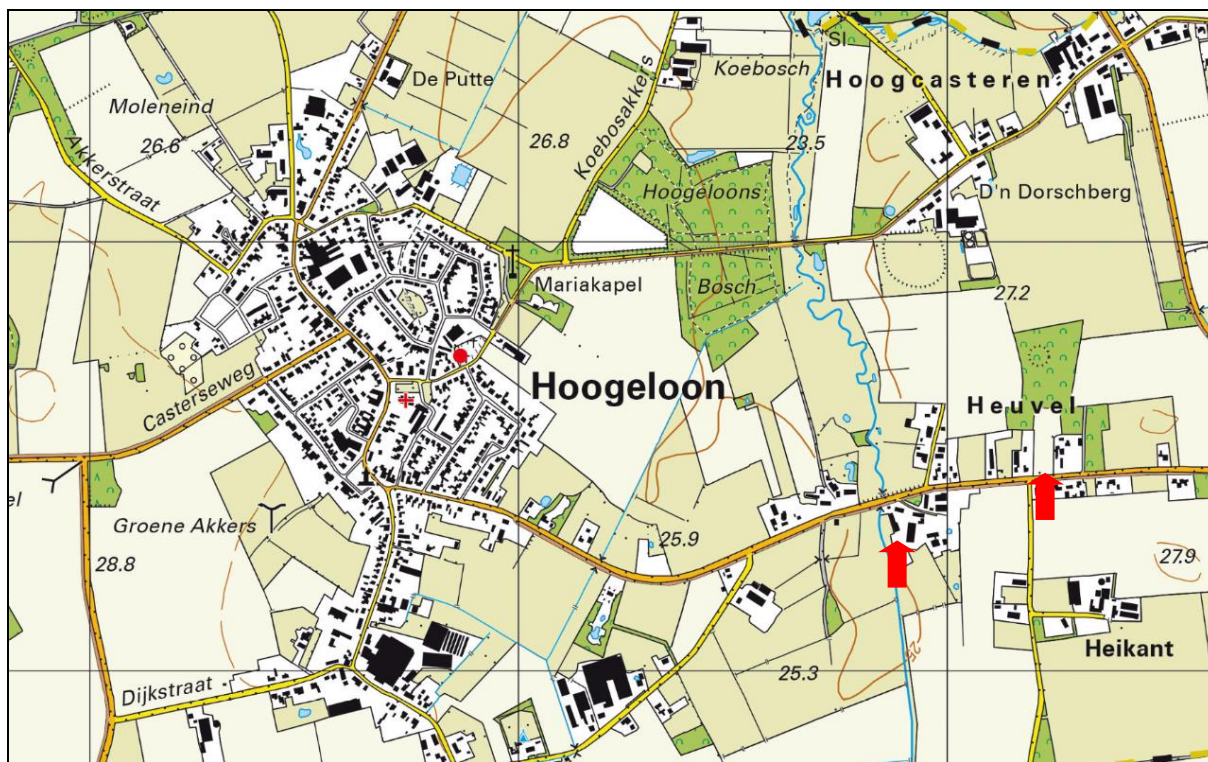
Beoogd wordt de locatie Heuvel 8 her te bestemmen van een agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming. Beoogd wordt met toepassing van de regeling Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant een vrijstaande woning op te richten aan Heuvel ong. en de bedrijfswoning om te zetten in een reguliere burgerwoning. De gronden aangrenzend aan de Kleine Beerze worden overgedragen aan Waterschap De Dommel waarna deze ingericht worden voor natuurontwikkeling. Hiertoe wordt in samenhang de woonbestemming van Heuvel 6 van vorm veranderd zonder deze te vergroten. Voor het overige vinden er geen wijzigingen plaats.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is de beoogde ontwikkeling als een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders heeft per brief d.d. 20 april 2023 aangegeven onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Derhalve is dit bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan 'Heuvel 8 en ong.' bestaat uit onderhavige toelichting, regels, verbeelding en bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen bestemmingsplanprocedure.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Hoogeloon, in het buurtschap Heuvel. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied, dat uit twee deellocaties bestaat, op een topografische kaart weer. Het plangebied is aangeduid met de rode pijlen.



Figuur 1: Ligging planlocaties en de directe omgeving

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Hoogelooon, sectie M, nummers 41 (Heuvel ong.), 351 (Heuvel 6) en 352 (Heuvel ong.). Navolgende figuren geven een kadastraal overzicht van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto.



Figuur 2: Kadastraal overzicht Heuvel 6



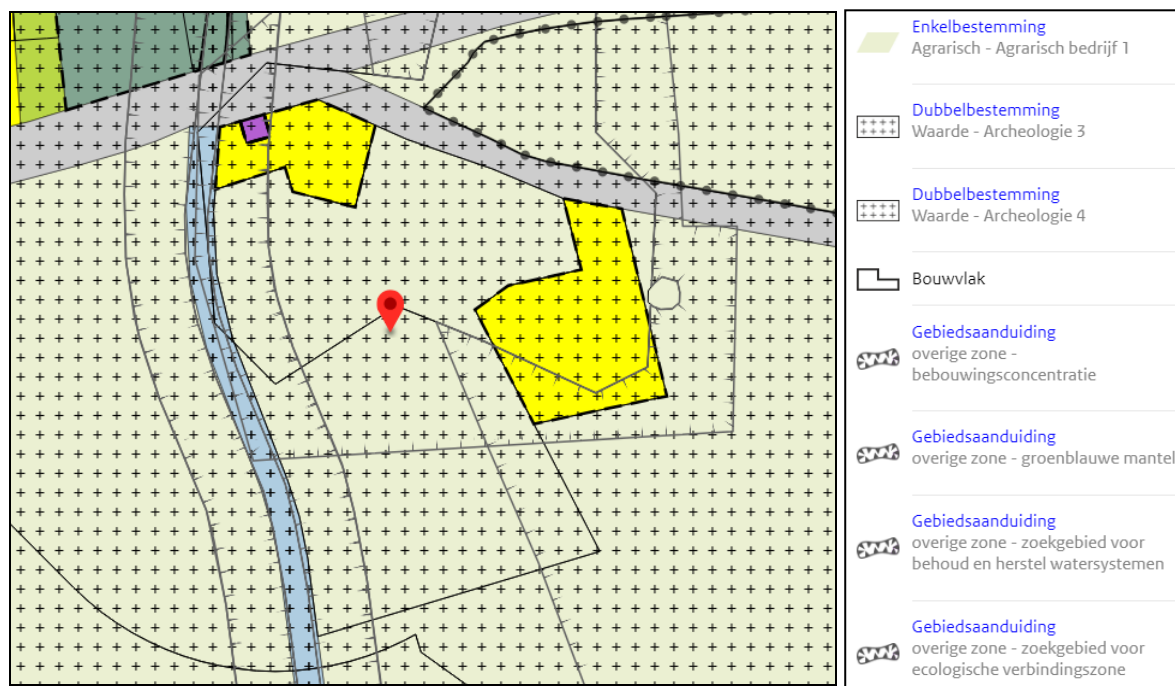
Figuur 3: Kadastraal overzicht Heuvel 8



Figuur 4: Kadastraal overzicht Heuvel ong.

1.4 Juridische status van het plangebied

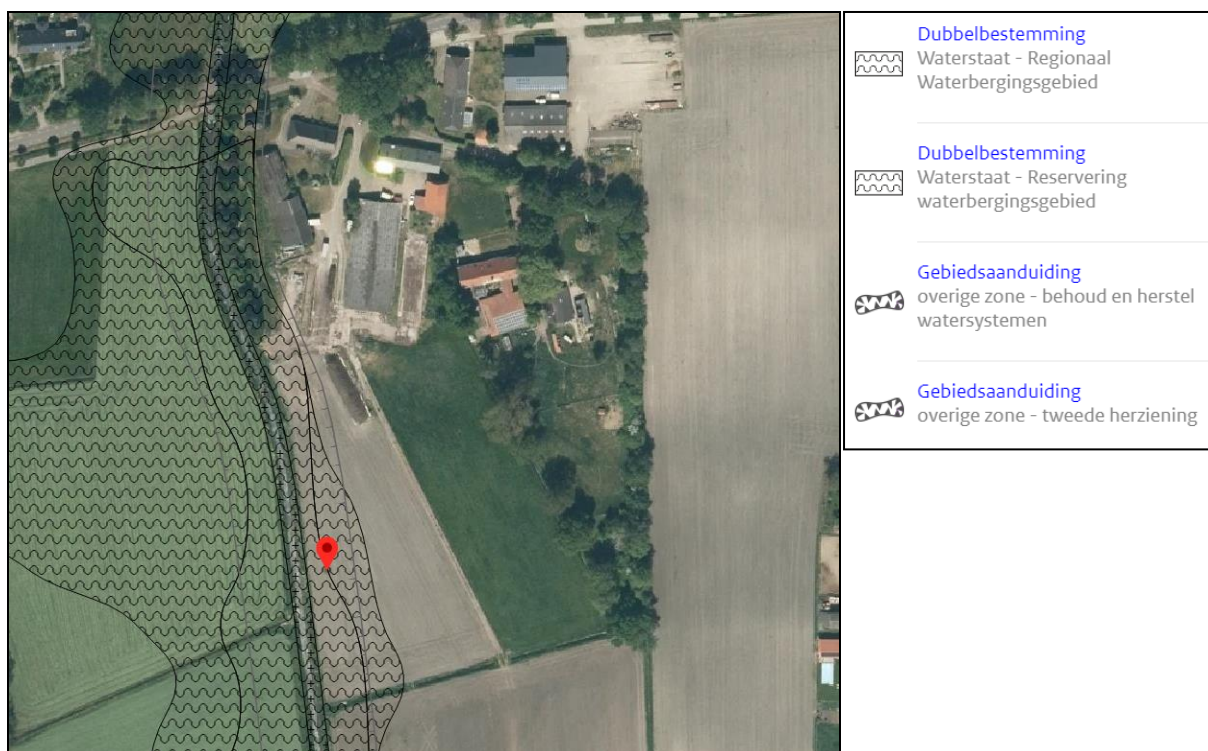
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018' is het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 maart 2019. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014' is nog grotendeels van toepassing. Navolgende figuur geeft de huidige planologische situatie weer voor beide deellocaties.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' locatie Heuvel 8

Het plangebied ter plaatse van Heuvel 8 is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' met bouwvlak en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4'. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone – groenblauwe mantel', 'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' en 'overige zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone'.

Aan Heuvel 6 wordt enkel het woonbestemmingsvlak van vorm veranderd zonder het te vergroten.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018'

Ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018' zijn voor de locatie dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen toegevoegd ten behoeve van het waterbeleid, te weten 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied', 'Waterstaat - Reservering waterbergingsgebied', 'overige zone - behoud en herstel watersystemen' en 'overige zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone'.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' locatie Heuvel ong.

De locatie Heuvel ong. is bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'overige zone – terreinen met esdek'.

De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening is derhalve noodzakelijk.

1.5 Leeswijzer

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

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Omgeving van het plangebied

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in Hoogeloon. De ontginningen van Hoogeloon zijn geïsoleerd gelegen ten opzichte van de band met nederzettingen (Eersel, Hapert en Bladel) op een lange zandrug meer zuidelijk gelegen. De ontginningen lagen aanvankelijk als kleine enclaves in de uitgestrekte bossen en moerassen. Door een steeds intensiever gebruik en een hoge begrazingsdruk werden de bossen omgevormd tot uitgestrekte heidevelden. Gaandeweg worden ook de lagere delen van het landschap, zoals beekdalen en laagtes, ontgonnen en omgezet in grasland. In de late middeleeuwen is daarbij een sterke uitbreiding van de nederzettingen middels 'dochternederzettingen' aan de randen van het ontgonnen gebied waar te nemen. In Hoogeloon zijn deze dochternederzettingen te vinden aan de oostkant (Heuvel en Hoogcasteren, Broekenseind), aan de zuidzijde (Landorp) en aan de noordwestzijde (Heieind). De ligging aan de randen van de akkers komt tot uiting in het achtervoegsel, -eind. Een groot akkercomplex is gelegen tussen Hoogeloon en de Kleine Beerze. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de historische kaart van het plangebied en de omgeving rond de periode 1900, waarbij het plangebied is aangeduid met blauwe cirkel.



Figuur 8: Historische kaart rond 1900

Het plangebied is gelegen aan een weg die de kernen Hoogeloon en Knegsel met elkaar verbond en nog steeds verbindt. Op de kaart is te zien dat Heuvel destijds op een knooppunt van routes lag. De noord-zuid verbinding parallel aan de Kleine Beerze is thans niet meer aanwezig.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Heuvel is te kenmerken als een landelijk bebouwingslint. De meeste bebouwing staat aan de zuidkant van de weg. In de jaren is het lint aan zowel de west- als oostzijde verlengd. In het verleden kenmerkte Heuvel zich met name als een agrarisch lint met agrarische gemengde bedrijven. Thans resteren er nog weinig agrarische functies en voeren woonfuncties de boventoon.

2.2 Plangebied

De locatie Heuvel 8 is ingericht ten behoeve van een melkveebedrijf. Op het perceel zijn een tweetal stallen aanwezig en een schuur. De grond rondom de melkveestal zijn ingericht met sleufsilo's en verharding. In totaal is ter plaatse 1.470 m² stallen aanwezig en een schuur van 150 m².

De bedrijfswoning betreft een karakteristieke langgevelboerderij anno 1935 die direct aan de weg is gelegen. Direct ten westen van het bouwvlak stroomt de Beerze. De aangelegen gronden bestaan uit cultuurgrond. Navolgende figuren geven een beeld van de locatie.



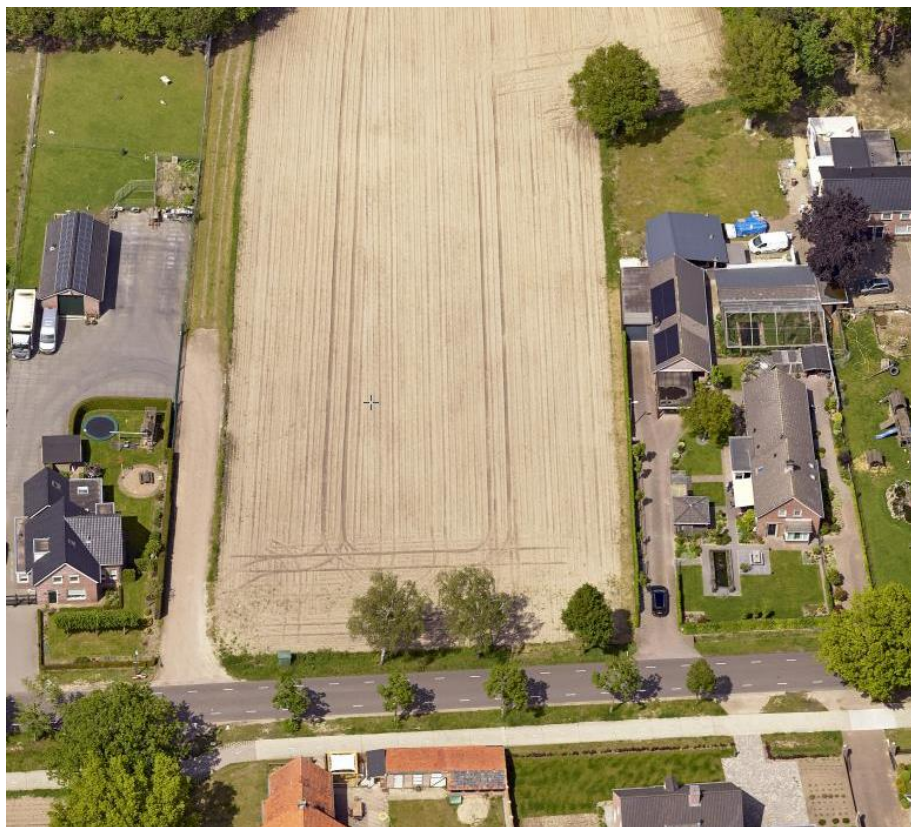
Figuur 9: Heuvel 8 (bedrijfswoning)



Figuur 10: Luchtfoto van de locatie Heuvel 8

Heuvel 6 betreft een reguliere burgerwoning, gelegen tussen de bedrijfswoning, stallen van het melkveebedrijf en een nutsvoorziening. De woonbestemming loopt door tot de Kleine Beerze. De woonbestemming wordt van vorm veranderd ten behoeve van een logischere scheiding tussen de woonfuncties en de Kleine Beerze.

De locatie Heuvel ongenummerd is in gebruik als cultuurgrond en is dan ook onbebouwd. Van opgaande beplanting is evenmin sprake. Achter de beoogde bouwka­vel ligt een bosje, van een doorzicht is geen sprake. Navolgende figuren geven een beeld van de locatie.



Figuur 11: Beeld locatie Heuvel ongenummerd



Figuur 12: Locatie Heuvel ong. vanaf de Heuvel gezien

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Beoogd wordt het agrarisch bedrijf aan Heuvel 8 te her te bestemmen naar een woonfunctie. De agrarische opstallen en voorzieningen worden gesaneerd. Beoogd wordt aan Heuvel ongenummerd een extra bouwka­vel te realiseren ten behoeve van één vrijstaande woning. Om de woningbouw te realiseren wordt gebruik wordt gemaakt van de regeling maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant. Beide locaties worden landschappelijk ingepast. Ten behoeve van een logischere perceelsindeling en scheiding van de loop van de Kleine Beerze wordt het woonbestemmingsvlak van Heuvel 6 van vorm veranderd. Verder vinden hier geen wijzigingen plaats. Daarom wordt deze ontwikkeling louter toelicht in deze toelichting indien dit ruimtelijk relevant wordt geacht.

Een deel van de gronden aangrenzend aan de Kleine Beerze wordt overdragen aan Waterschap De Dommel. Navolgend wordt een en ander verder toegelicht.

3.2 Randvoorwaarden woningbouw Heuvel ong.

Aan de Heuvel ongenummerd wordt één woningbouwka­vel toegevoegd. Met de uitwerking van dit plan is rekening gehouden met de randvoorwaarden zoals gesteld door Buro Hofsteden. Ten aanzien van de beoogde woning worden de volgende stedenbouwkundige- en landschappelijke randvoorwaarden gesteld.

3.2.1 Landschappelijke randvoorwaarden

Om voldoende landschappelijke meerwaarde te creëren zullen de volgende landschappelijke eenheden moeten worden gerealiseerd.

- *Doortrekken van de ontwikkeling tot aan de noordzijde van kadastraal perceel nummer 38;*
- *Het noordelijk deel invullen met een bosschage, het bosje is circa 27 bij 28 meter groot;*
- *Het kavel voor de woning is circa 1.000 m²;*
- *Tussen het bosje en de woningbouwka­vel komt een boomgaard;*
- *Aan de westzijde van het perceel komt een houtwal, deze loopt vanaf de voorgevelrooilijn van de woning naar het noorden en dient minimaal 6 meter breed te zijn;*
- *De laanstructuur dient te worden hersteld;*

Op navolgende figuur is een en ander inzichtelijk.



Figuur 13: Landschappelijke inpassing

3.2.2 Randvoorwaarden bebouwing

3.2.2.1 Algemeen

- *Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap vormen het uitgangspunt.*
- *Ingrepen op begane grond niveau mogen de harmonie van de individuele gevel als geheel niet verstoren.*
- *De positionering en uitstraling van op- of aanbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm.*

3.2.2.2 Kavel en bebouwing

Algemeen

- *Het woonperceel dient circa 25 meter breed te zijn en circa 40 meter diep;*
- *De nieuwe woning dient in de zelfde rooilijn te worden gebouwd als de belendende woningen;*
- *De nieuwe woning dient aan weerszijden minimaal 5 meter uit te perceelsgrens te worden gebouwd;*
- *De woning ligt met de nokrichting parallel aan de straat;*
- *Het volume betreft maximaal anderhalve bouwlaag met kap.*

Kleur- en materiaalgebruik

- *De woning dient qua kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten op bebouwing in de omgeving;*
- *(Subtiële) afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend bij de karakteristieken van de omgeving;*
- *Het gebruik van natuurlijke materialen in gedekte kleuren vormt het uitgangspunt;*
- *De materialisering, detaillering en het kleurgebruik bij aan- en bijgebouwen dient in relatie te staan tot het hoofdgebouw.*

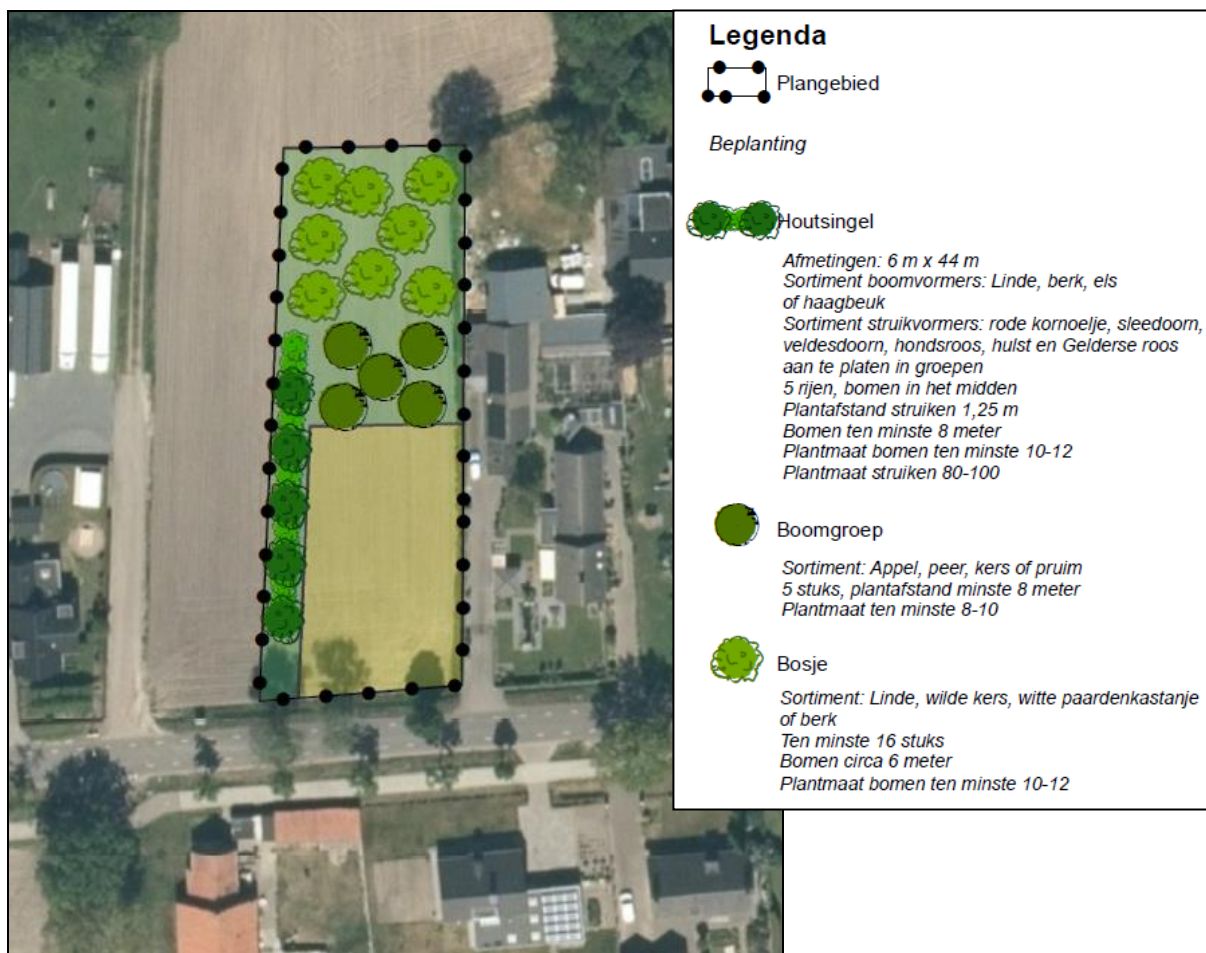
Massa en hoogte bijgebouwen

- De goothoogte bedraagt maximaal 3,20 meter;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,50 meter;
- De oppervlakte bedraagt maximaal 100 m².

3.3 Beplantingsplan

De landschappelijke randvoorwaarden zijn vertaald in het beplantingsplan. Navolgend worden de beplantingsplannen voor beide deelloccaties weergegeven.

Aan Heuvel ongenummerd vindt landschappelijke inpassing plaats doormiddel van een houtsingel, met daarachter een bosje. De woonbestemming wordt aan de noordzijde begrenst met een boomgroep fruitbomen.



Figuur 14: Beplantingsplan Heuvel ongenummerd

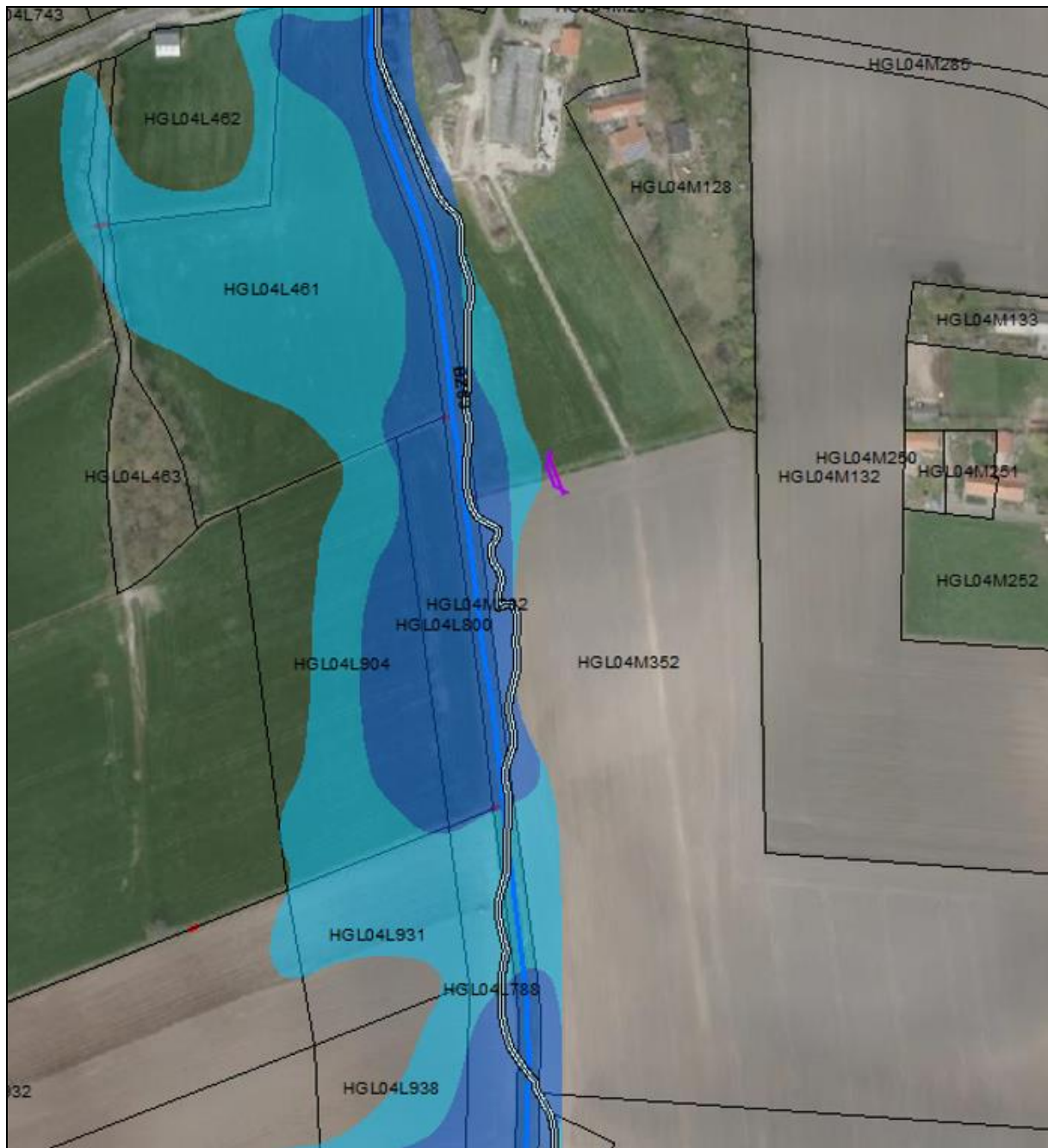
De gronden aan Heuvel 8 worden deels overgedragen aan het waterschap. De achtergelegen gronden blijven in gebruik als cultuurgrond. Om het zicht op het beekdal te behouden wordt voor de landschappelijke inpassing gekozen voor een lage geschoren haag en een rij landschapsbomen op de achterste perceelsgrens.



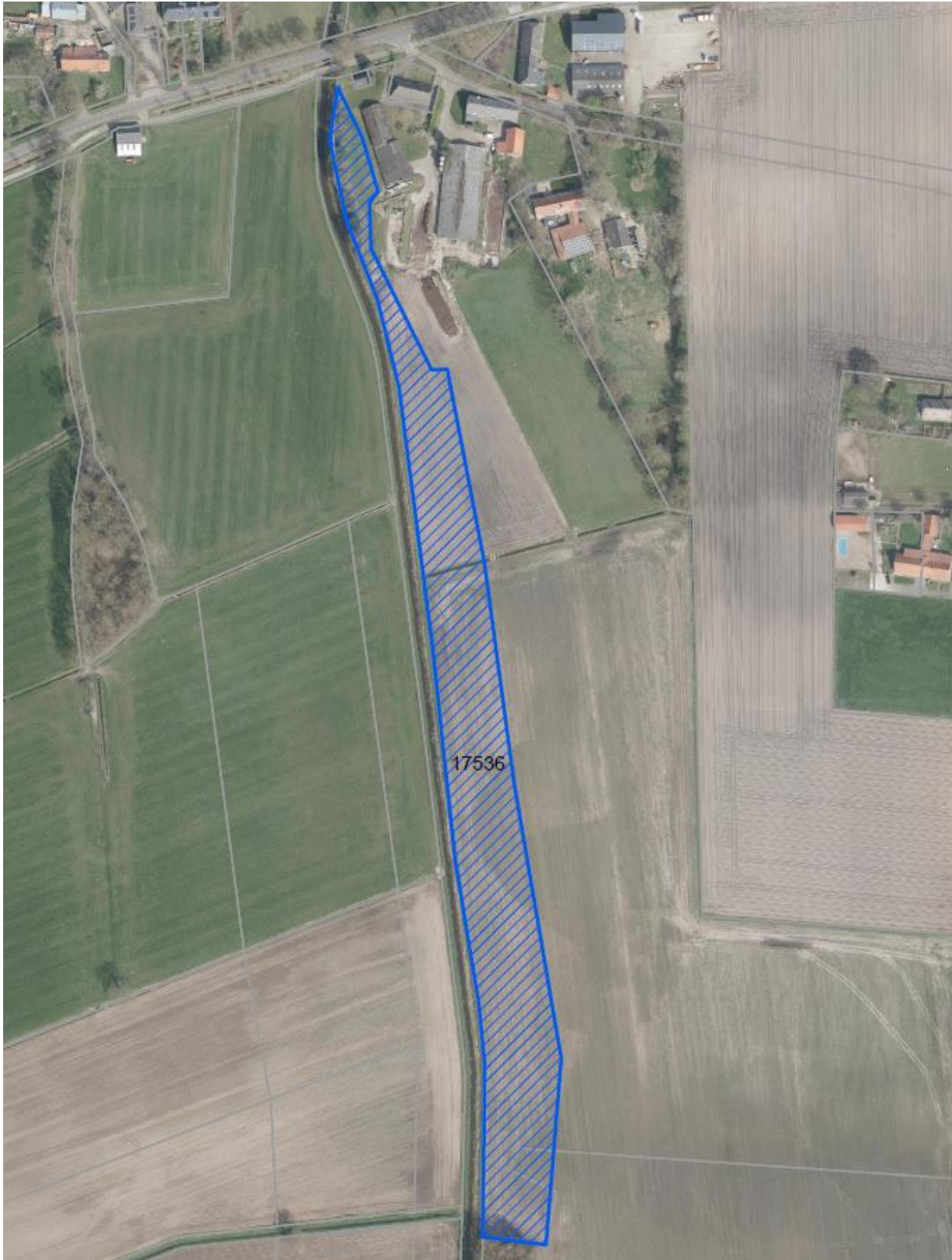
Figuur 15: Bepantingsplan

3.4 Ruimte voor het beekdal Kleine Beerze

Een deel van de gronden langs de Kleine Beerze zullen worden ingezet voor een natuurlijke inrichting. Deze gronden worden hiertoe overgedragen aan het waterschap. Geomorfisch gezien liep de Kleine Beerze vroeger over de gronden van de initiatiefnemer. Met de herinrichting kan dit mogelijkwerwijs worden hersteld en kunnen de gronden vernat worden. Op navolgende figuren is de oude loop te zien en het deel van de gronden dat wordt overgenomen door het waterschap.



Figuur 16: Oude loop Kleine Beerze



Figuur 17: Verwerving gronden waterschap De Dommel

3.5 Planologische situatie

3.5.1 Inleiding

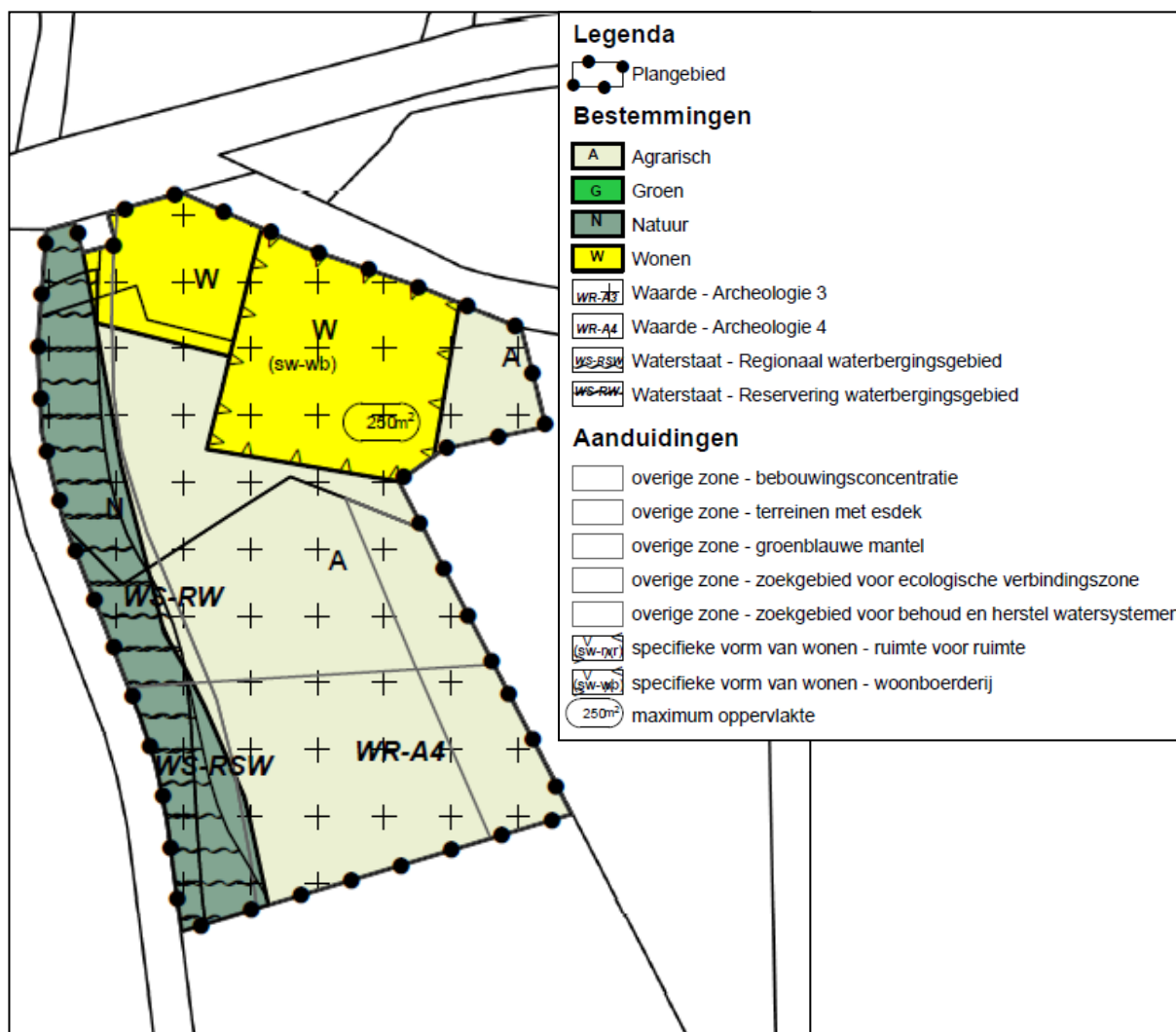
Navolgend wordt de beoogde planologische situatie per deellocatie beschreven.

3.5.2 Heuvel 6 en Heuvel 8

Beoogd wordt het agrarische bedrijf aan Heuvel 8 te herbestemmen naar een woonbestemming. De aangelegen gronden krijgen een agrarische bestemming.

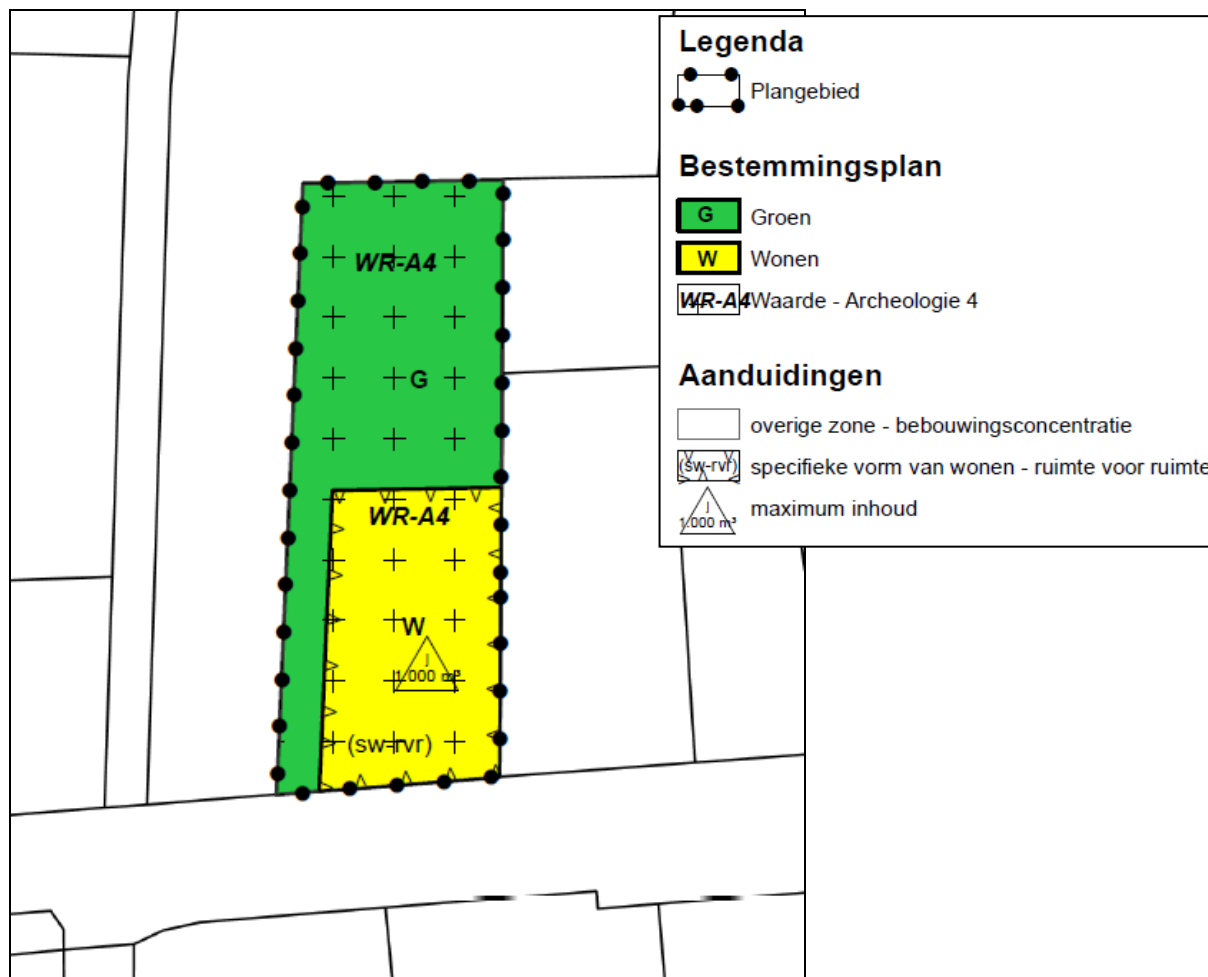
Aan Heuvel 6 wordt het bestemmingsvlak van vorm veranderd zonder het vlak te vergroten. Hierdoor vindt een betere scheiding van het beekdal plaats. Verder vinden er geen wijzigingen plaats.

De relevante aanduidingen en de dubbelbestemmingen worden overgenomen uit de thans vigerende bestemmingsplannen worden overgenomen. Navolgend wordt de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 18: Beoogde situatie Heuvel 8

Beoogd wordt aan Heuvel ong. een woonbestemmingsvlak toe te voegen voor één vrijstaande woning. Deze woning dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak. De aangelegen gronden krijgen de bestemming 'Groen' teneinde de groene inpassing te verzekeren.



Figuur 19: beoogde planologische situatie

3.6 Verkeer en parkeren

Aan Heuvel 8 het agrarisch bedrijf gesaneerd en wordt de bedrijfswoning bestemd als burgerwoning. De vervoersbewegingen van het agrarisch bedrijf, zoals voer- mest- en melktransport komen te vervallen.

De nieuwe woning aan Heuvel ong. wordt ontsloten op de Heuvel. Realisatie van de woning leidt tot een beperkte toename van verkeersbewegingen met personenauto's behorende bij gebruik van deze woning. Dit leidt gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling niet tot een substantiële toename van de verkeersdruk. Vanaf de locatie gaan verkeersbewegingen direct op in het heersende verkeersbeeld.

Binnen het plangebied worden per woning twee parkeerplaatsen, exclusief garage op eigen terrein gerealiseerd. De kavels bieden hiertoe ruimschoots de ruimte.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De geformuleerde nationale belangen hebben, vanwege de omvang en aard van de beoogde ontwikkeling, geen betrekking op de beoogde ontwikkeling welke onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de ruimtelijke onderbouwing de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, 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.”

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

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

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling van een woning niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse omgevingsvisie

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

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

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

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

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

4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.3.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse

Omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpunten en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit. Hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening.

4.2.3.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

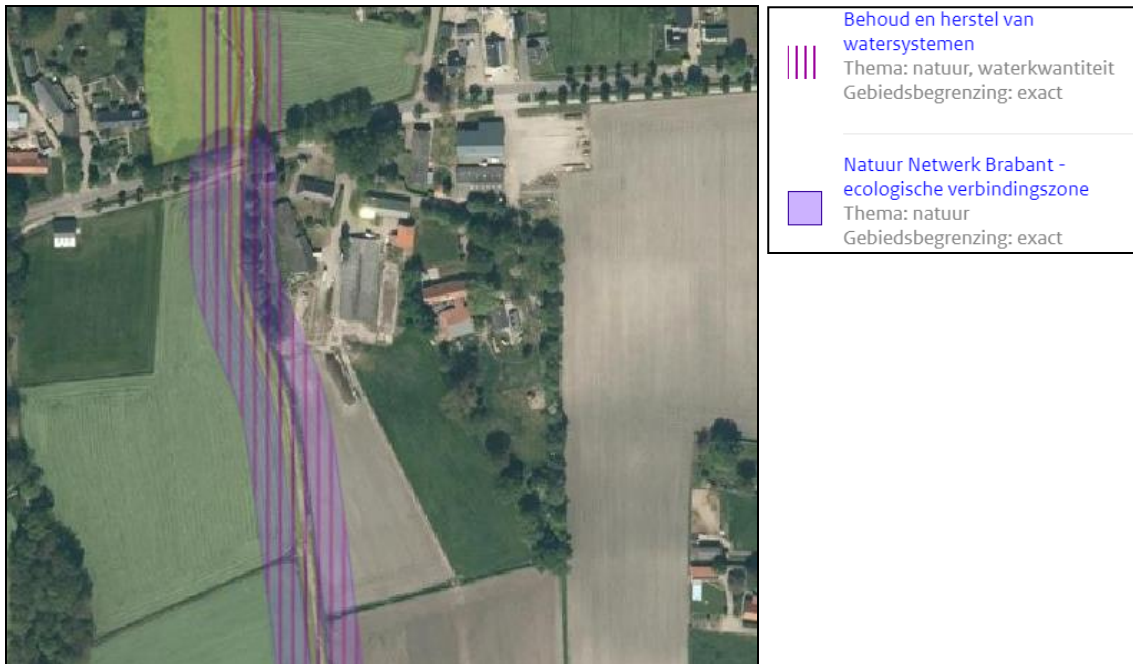
Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduidingen ter plaatse van het plangebied (aangeduid met rode pijlen) in de Interim omgevingsverordening.



Figuur 20: Uitsnede kaart 6: 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied'

Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied', de locaties Heuvel 6 en 8 zijn gelegen in de subzone 'Groenblauwe mantel, Heuvel ongenummerd in de subzone 'Gemengd landelijk gebied'.

Het plangebied is ook aangeduid als gelegen binnen 'Stalderingsgebieden'. Binnen deze aanduiding gelden extra randvoorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen. Middels deze voorwaarden wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en aan het tegengaan van leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. Voor onderhavige ontwikkeling is deze aanduiding niet relevant.



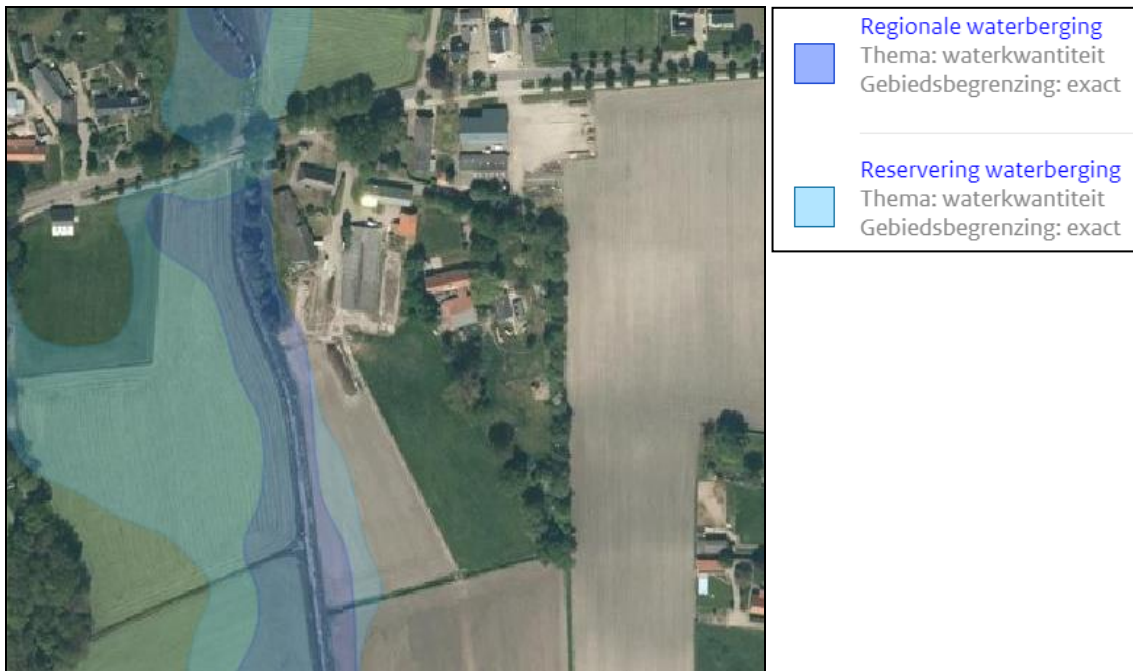
Figuur 21: Kaart 4: Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

De locaties Heuvel 6 en 8 kennen gedeeltelijk de aanduidingen 'behoud en herstel watersystemen' en 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingzone'.

Binnen de zone 'behoud en herstel watersystemen' is het beleid vanuit een regionaal belang gericht op behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem. Binnen de gebieden zijn of worden maatregelen uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Daarom is ook ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen goed uit te kunnen voeren. Met onderhavige ontwikkeling wordt hieraan bijgedragen. Een deel van de gronden wordt overgedragen aan het waterschap en een veehouderijbedrijf wordt gestaakt.

Voor de ecologische verbindingzones geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming. Dit is binnen de gestelde regels mogelijk mits in het bestemmingsplan concrete begrenzing van de gerealiseerde ecologische verbindingzone wordt opgenomen met een daarbij passend beschermingsregime. Bij een ecologische verbindingzone gaat het namelijk niet alleen om de aanleg, maar ook om het behoud en beheer.

Het saneren van het agrarisch bedrijf heeft een positieve invloed op flora en fauna en er zijn betere mogelijkheden voor natuurontwikkeling en afronding van de EVZ.



Figuur 22: Kaart 5: Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

Een deel van het plangebied kent de aanduidingen 'Regionale waterberging' en 'Reservering waterberging'. Ter plaatse worden regels gesteld welke toezien op het beperken van functies en activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. Onderhavige ontwikkeling is hierin niet mee in strijd maar draagt juist in positieve mate bij aan deze activiteiten.

4.2.3.3 Regels Interim omgevingsverordening

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. De realisatie van een nieuwe woning wordt gezien als 'nieuwvestiging', maar behoort conform het artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening tot de mogelijkheden, in afwijking van artikel 3.6, dat gebruik gemaakt moet worden van een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Deze rood-met-groen-koppeling is vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel heeft besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is bij rood voor groen regelingen nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de rood voor groen regelingen zelf al voorzien in kwaliteitsverbetering. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen. De beoogde ontwikkeling van de woningen voldoet dan ook reeds aan 'Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap'.

Artikel 3.68 en 3.69 Wonen in Landelijk gebied

Binnen het Landelijk gebied worden in principe enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen wordt in artikel 3.68 uitgesloten. In artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening geeft een aantal uitzonderingen op het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Het gaat daarbij om vervangende bouw binnen het bouwperceel als overvloedige bebouwing wordt gesloopt en de bestaande woning feitelijk en juridisch wordt opgeheven, de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en om bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning. Binnen het plangebied wordt één extra woning gerealiseerd met toepassing van de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. In navolgende sub-paragraaf wordt dit nader toegelicht.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

De beoogde ontwikkeling omvat de oprichting van een vrijstaande woning aan Heuvel ongenummerd. Deze woning wordt mogelijk gemaakt op grond van 'Artikel 3.78. De ontwikkeling van een woning biedt dus de mogelijkheid voor de bouw van een incidentele woning of als dat passend is in de omgeving enkele woningen op aanvaardbare plekken in het buitengebied. Deze regeling is niet bedoeld om grotere clusters van woningen te ontwikkelen of een stedelijke ontwikkeling.

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;*
- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overvloedige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;*
- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;*
- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*
- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*
- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit , onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Beoogd wordt binnen het plangebied een vrijstaande woning toe te voegen. Hiertoe wordt het melkveebedrijf gesaneerd. Dit draagt aan zich bij aan een algehele ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De sloop wordt geborgd in dit bestemmingsplan. De ontwikkeling van het plangebied past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied 'Heuvel'. Voorheen was sprake van een gebied met veelal agrarische omgeving welke de laatste jaren steeds meer is getransformeerd naar een woongebied.

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:*
 - 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;*
 - 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit , qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en*
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;*
- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;*
- c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:*
 - 1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;*
 - 2. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;*
 - 3. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;*
 - 4. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed ;*

5. *wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;*
 6. *zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en*
 7. *is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.*
- d. *als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.*

De woning wordt opgericht binnen een aanvaardbare locatie. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.3.4. De fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit wordt in omvang gelijk gesteld aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel. Een berekening hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De vergunning voor het houden van dieren wordt ingetrokken en de ammoniakrechten worden ingetrokken.

De ontwikkeling van een landgoed is niet aan de orde. Het plangebied is niet gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied.

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. *de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- b. *of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.*

De locatie is aangemerkt als bebouwingsconcentratie.

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. *artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;*
- b. *artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en*
- c. *artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.*

Voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in dit artikel.

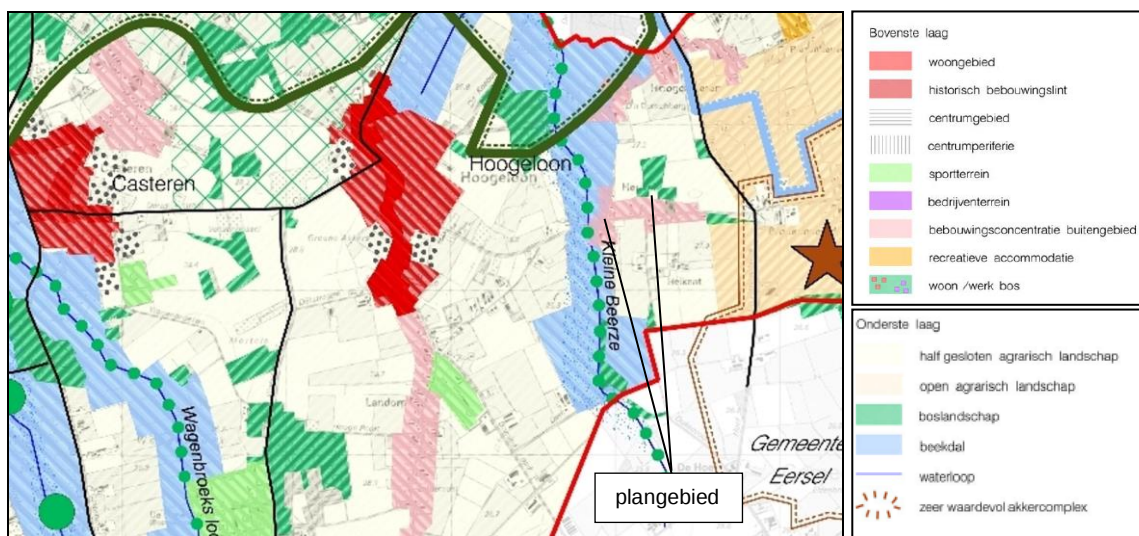
4.2.4 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. De Interim omgevingsverordening geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt. Gedeputeerde Staten hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Dit ontwerp heeft vanaf 9 april 2021 tot en met 20 mei ter inzage gelegen voor het indienen van reacties. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet in werking.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Bladel

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



Figuur 23: Uitsnede kaartbeeld Ruimtelijk Casco, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco aangeduid als gelegen in een bebouwingsconcentratie-buitengebied. De zone 'bebouwingsconcentratie buitengebied' betreft de linten, bebouwingsclusters en kernrandzones in het buitengebied. Als voorbeelden voor ruimtelijke verbetering worden onder andere de sloop van bebouwing en de versterking van natuur- en landschapswaarden genoemd. Aan beide voorwaarden wordt tegemoet gekomen. De ontwikkeling is passend binnen de Structuurvisie Bladel.

4.3.2 Omgevingsvisie 1.1

Op 20 september 2018 heeft de gemeenteraad van Bladel de Omgevingsvisie 1.1 vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de Omgevingsvisie 1.0 en vormt een tussenstap naar een volwaardige en complete Omgevingsvisie voor de gemeente Bladel. Met de aankomende Omgevingswet (geplande invoering 2019) is het de bedoeling dat er meer eenduidigheid komt in het beleid rond de fysieke leefomgeving. In deze tweede versie is het Plattelandsbeleid opgenomen. Dit beleid gaat in op ruimtelijke zaken in het buitengebied. Voorheen was dit beschreven in de Plattelandsnota 2013. De komende jaren zal tegelijk met het actualiseren steeds meer beleid worden ingebed in de Omgevingsvisie, met als resultaat dat steeds een nieuwe geconsolideerde versie (met een nieuwe versie-aanduiding) 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.

Het beleid binnen de gemeente is in de omgevingsvisie uitgesplitst in drie thema's:

1. Milieu en Leefomgeving; onderwerpen die betrekking hebben op de groene leefomgeving.
2. Economische activiteiten; onderwerpen die betrekking hebben op de economische sector.
3. Mens en Maatschappij: onderwerpen die betrekking hebben op maatschappelijke elementen zoals wonen en zorg.

De beoogde ontwikkeling van een extra woning valt onder het 'Mens en Maatschappij'. In de Omgevingsvisie 1.1 is aangegeven dat het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied niet is toegestaan, tenzij het een speciale burgerwoning betreft zoals een Ruimte voor Ruimte woning. Over Ruimte voor Ruimte woningen is het volgende aangegeven:

“Nieuwe woningen op basis van de Ruimte voor Ruimteregeling en de landgoedregeling blijven mogelijk indien aan de criteria uit de Verordening ruimte wordt voldaan. Deze woningen zijn alleen toegestaan, mits zij op ruimtelijk acceptabele plaatsen worden gesitueerd.”

De locatie Heuvel ong. betreft een aanvaardbare locatie in het 'Landelijk Gebied'. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Heuvel'. De beoogde bouwlocatie is stedenbouwkundig afgewogen en geschikt bevonden. De ontwikkeling zorgt voor een inbreiding die past binnen het bebouwingsritme en structuur van het bebouwingslint. Het plangebied is gelegen op een planologisch aanvaardbare locatie binnen de bebouwingsconcentratie. De beoogde ontwikkeling is dan ook passend binnen het beleid zoals omschreven in de Omgevingsvisie 1.1.

4.3.3 Kempische visie op wonen 2019-2023

In maart 2019 is door de samenwerkende Kempengemeenten Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden de 'Kempische Visie op wonen 2019-2023' vastgesteld. Door de gemeente Bladel is dit op 21 maart 2019 gebeurd. Deze visie vervangt de individuele woonvisies van deze gemeenten die tot dan het geldend beleidskader vormden. De provincie vraagt van iedere subregio in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) van iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen wordt dit subregionaal perspectief gegeven.

De woningmarkt heeft grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich in bevond is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt. Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De Kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.

De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de Kempengemeenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Voor de komende jaren zien de Kempengemeenten vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.
2. Behoud voor betaalbaar wonen.
3. Zorg voor elkaar faciliteren.
4. Wij zijn klaar voor de toekomst (klimaatbeleid)
5. Werken én wonen.

Dit plan ziet toe op een individueel woningbouwproject met één kavel voor een vrijstaande woning en het herbestemmen van de bestaande boerderijwoning in een burgerwoning. Hiermee wordt niet aangesloten bij ambities uit het woningbouwprogramma in de Kempen. In de omgeving van het plangebied staan veelal vrijstaande woningen op ruime percelen. Dit initiatief sluit aan bij het karakter en de typologie in de omgeving. Realisatie van deze woningen draagt wel bij aan doorstroming op de plaatselijke woningmarkt, hoe klein ook.

4.3.4 Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentratie Gemeente Bladel

In de 'Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties Gemeente Bladel' worden voor de bebouwingsconcentraties in de gemeente Bladel een analyse van de huidige situatie en een visie voor de toekomst gegeven. Bebouwingsconcentratie 'Heuvel' wordt omschreven als een solitair gelegen historisch bebouwingslint. De agrarische functie is in de huidige situatie beperkt geworden en de bebouwing bestaat inmiddels met name uit burgerwoningen. 'De bebouwingsconcentratie wordt gekenmerkt door openheid afgewisseld met struweel in duidelijk waarneembare laagten'. Vanuit het lint zijn doorzichten naar het beekdal aanwezig en langs de doorgaande wegen zijn bomenlanen aanwezig. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de analysekaart van bebouwingsconcentratie 'Heuvel' waarbinnen het plangebied is aangeduid.



Figuur 24: Uitsnede uit de analysekaart van bebouwingsconcentratie 'Heuvel'

Het beekdal is op deze kaart aangegeven met een lichtblauwe kleur. In de visie voor de bebouwingsconcentratie wordt onder andere aangegeven dat de van oudsher aanwezige agrarische functies in de huidige situatie voor een belangrijk deel al zijn omgeschakeld naar woonfuncties. De toevoeging van woningen is mogelijk binnen de bebouwingsconcentratie. Er wordt belang gehecht aan het behoud van het kleinschalige karakter van de bebouwingsconcentratie, grootschalige functies en bouwvolumes worden om die reden uit het bebouwingslint geweerd. De bouwlocatie ligt op voldoende afstand van het beekdal. Hierdoor is er geen directe (ruimtelijk-visuele) relatie met het beekdal. Door het toevoegen van een woning worden geen zichtlijnen verstoord. Met het saneren van de agrarische bedrijfslocatie wordt extra open zicht langs het beekdal gecreëerd in zuidelijke richting en worden de natuurwaarden versterkt.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Agrarische bedrijvigheid

5.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

5.1.2 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijbedrijven gelegen. Het betreft het melkveebedrijf Heuvel 1 en de paardenhouderij Heikant 1-3. Beide bedrijven zijn gelegen op een afstand van meer dan 240 meter tot het plangebied.

5.1.3 Voormalige agrarische bedrijfswoning

De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van een veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien die woning is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit geldt eveneens voor de Ruimte voor Ruimte woning die op het huidige agrarische bouwvlak gerealiseerd wordt. De naar burgerwoning te herbestemmen bedrijfswoning maakte deel uit van een veehouderij die in gebruik was op of na 19 maart 2000 en is gelegen buiten de bebouwde kom. Op grond van de Wgv dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot omliggende veehouderijbedrijven.

Het meest dichtbij gelegen veehouderijbedrijf is gelegen op meer dan 50 meter tot het plangebied. De omliggende veehouderijbedrijven vormen derhalve voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar. Tevens geldt dat de omliggende veehouderijbedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad omdat de geursituatie niet verandert in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.

5.1.4 Woon- en leefklimaat

5.1.4.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor het woon- en leefklimaat, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied beschouwd.

5.1.4.2 Voorgrondbelasting

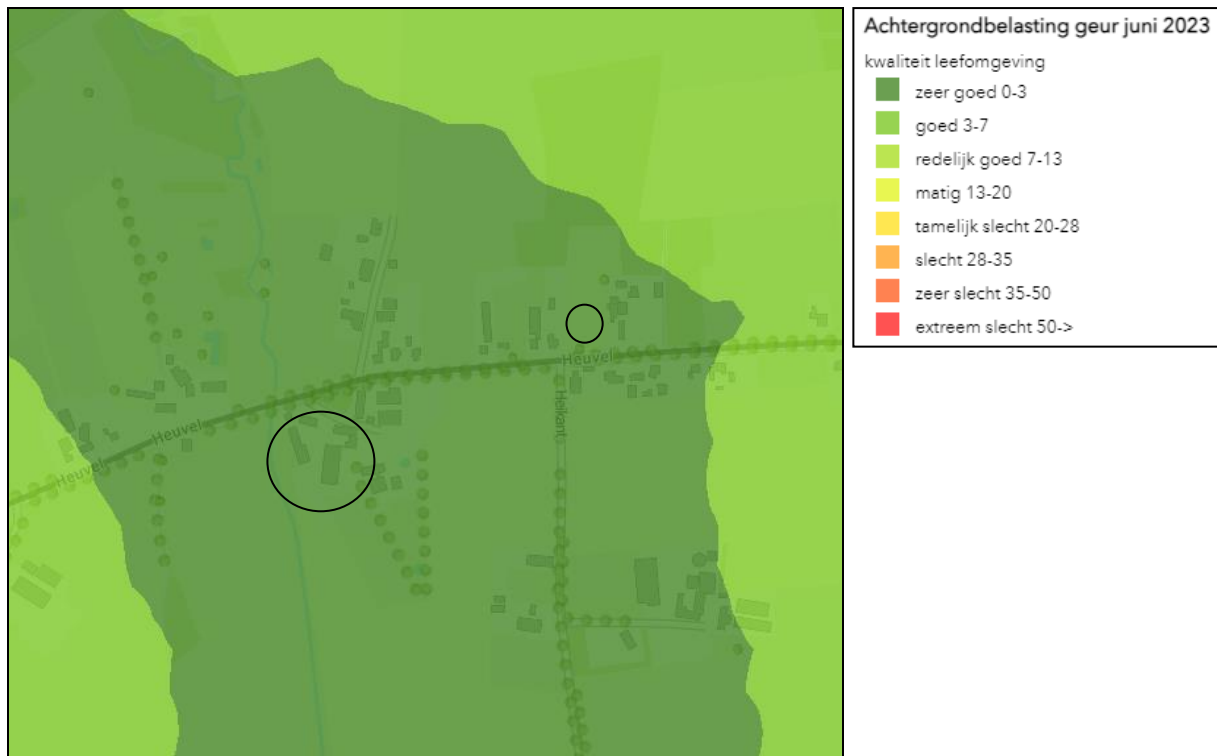
Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Aangezien in de omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn gelegen waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld wordt de voorgrondbelasting niet berekend. De achtergrondbelasting zal maatgevend zijn voor het woon- en leefklimaat.

5.1.4.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. In de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' is navolgende tabel opgenomen, welke de relatie tussen de achtergrondbelasting en het leefklimaat weergeeft.

Achtergrondbelasting	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
≤ 3	< 5	Zeer goed
3 – 7	5 - 10	Goed
7 – 13	10 - 15	Redelijk goed
13 – 20	15 - 20	Matig
20 – 28	20 - 25	Tamelijk slecht
28 - 38	25 - 30	Slecht
38 -50	30 - 35	Zeer slecht
≥ 50	35 - 40	Extreem slecht

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de achtergrondbelasting (peildatum juni 2023) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij beide deellocaties met een zwarte cirkel zijn aangeduid.



Figuur 25: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied en omgeving

Ter plaatse van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³. Er is derhalve op basis van de achtergrondbelasting sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

5.1.4.4 Conclusie woon- en leefklimaat

Op basis van de achtergrondbelasting kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een 'zeer goed' en dus aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van het woon- en leefklimaat geen bezwaar.

5.1.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de woonbestemmingen mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. De naar burgerwoning te herbestemmen bedrijfswoning maakte deel uit van een veehouderij die in gebruik was op of na 19 maart 2000. De bedrijfswoning blijft feitelijk gezien als het ware een bedrijfswoning bij een veehouderijbedrijf. Feitelijk wijzigt hiermee dan ook niets. Voor de nieuwe woning geldt een afstand van tenminste 50 meter tot omliggende veehouderij bedrijven. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Tevens liggen tussen het plangebied en de omliggende veehouderijbedrijven reeds geurgevoelige objecten. Van een extra belemmering voor omliggende agrarische bedrijven kan dan ook geen sprake zijn.

5.2 Bodem

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

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor beide deellocaties. Navolgend worden beide samenvattingen weergegeven.

Heuvel ongenummerd

"Samenvatting"

In verband met de nieuwbouw van een woning aan de Heuvel ong. te Hoogeloon en de hiermee samenhangende ruimtelijke procedure, is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek (aanleiding A) kon de hypothese "onverdachte, niet lijnvormige locatie" worden gesteld.

Met deze onderzoeksstrategie werden 8 boringen, verricht tot 0,5 m-mv. Twee van de boringen zijn doorgezet tot 1 m-mv. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Zintuiglijk werden in de grondmonsters geen bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen.

Ook andere afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur zijn niet geconstateerd. Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Eerder is reeds een peilbuis geplaatst, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 1,05 meter minus maaiveld aangetroffen.

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat :

- de bovengrond verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarde (AW) voor PAK;*
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW voor de onderzoeksparameters;*
- het grondwater licht verontreinigd is met koper en nikkel.*

De verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. De verhoging met PAK in de bovengrond kan niet worden verklaard op basis van de zintuiglijke waarnemingen. Mogelijk wordt de verhoging veroorzaakt door een enkel puindeeltje in de grondmonsters.

Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als geschikt voor de bodemfunctieklassen wonen worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Bladel.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de nieuwbouw van de woning op het perceel uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

Heuvel 8

"Samenvatting

In verband met de sloop van stallen en de wijziging van de bestemming, is een verkennend onderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd en een verkennend onderzoek asbest in de bodem volgens NEN 5707 uitgevoerd in verband met de aanwezigheid van asbestverdachte drupzones op een locatie aan de Heuvel 8 te Hoogeloon.

Op de locatie zijn in totaal 15 boringen tot 0,5 m-mv verricht. Drie van de boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Hiervan zijn drie mengmonsters samengesteld. Op de locatie is eerder een peilbuis geplaatst, waaruit grondwatermonsters zijn genomen. De grondwaterstand werd op ongeveer 1,74 m-mv aangetroffen.

Na analyse van de grond(meng)monsters en grondwatermonsters bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor zink of minerale olie worden overschreden;*
- in de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;*
- in het grondwater lichte verontreinigingen met barium, cadmium, lood en nikkel zijn aangetroffen, alsmede een matige verontreiniging met koper.*

De verhogingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. Formeel gezien is een nader onderzoek noodzakelijk naar de verspreiding van koper in het grondwater. Gezien de schaalgrootte van de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem, zal dit geen nieuwe informatie opleveren. Een nader onderzoek is ons inziens daarom niet noodzakelijk.

De verhoging met minerale olie in een gedeelte van de bovengrond kan niet worden verklaard op grond van de zintuiglijke waarnemingen. Gezien het gehalte is geen nader onderzoek noodzakelijk. In verband met het onderzoek asbest in de bodem bij drie asbestverdachte drupzones, zijn per drupzone gaten van 30x30 cm gemaakt tot 0,1 m-mv. In de bovengrond werden geen bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Per drupzone is een mengmonster samengesteld en deze zijn geanalyseerd op asbest. Uit de resultaten van de analyses blijkt dat de concentratie asbest bij M1 lager is dan de detectielimiet. Bij M2 en M3 wordt de restconcentratie van 100 mg/kg ds overschreden. Hiervoor is een nader onderzoek en een bodemsanering noodzakelijk.

Ook zijn bij M2 en M3 zijn indicatief vrije vezels geconstateerd in de fijne fractie. Ook hiervoor is een nader onderzoek noodzakelijk. Ook zijn bij de drie drupzones boringen verricht tot 0,1 m-mv en deze zijn geanalyseerd op PCB's. Hierbij zijn geen verhogingen t.o.v. de AW aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat er vanwege de asbestverontreiniging bij M2 en M3 een nader onderzoek noodzakelijk is. Dit betekent dat er vooralsnog belemmeringen zijn geconstateerd in verband met de realisatie van de nieuwe bestemming op het perceel. Ook de sloop van de betreffende stal dient te worden aangehouden, totdat de bodemverontreiniging is gesaneerd.

5.3 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Het hoofddoel van de Wgh is het beschermen van de mens tegen geluidhinder.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een geluidzone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van een geluidgevoelig object binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh).

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan Heuvel ongenummerd is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder blijkt:

Weg	Voorkeurs-grenswaarde	Maximale ontheffings-waarde	Overschrijding voorkeurs-grenswaarde	Dove gevel	Hogere waarde
Heuvel	48 dB	53 dB	5 dB	-	53 dB
Heikant	48 dB	53 dB	-	-	n.v.t.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

5.4 Gezondheid

5.4.1 Endotoxine

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en

maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

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

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. De meest dichtbij gelegen bedrijven betreffende de varkensbedrijven aan Molenweg 5-5a te Hoogeloon en Broekenseind 4A. beide zijn gelegen op meer dan 600 meter en het plangebied bevindt zich dan ook ruimschoots buiten de gestelde endotoxine contouren.

5.4.2 Geitenhouderijen

Mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, hebben meer kans op longontsteking dan gemiddeld. Het gaat om een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen. Een eerdere studie, over de periode 2007-2013, gaf dit verband al aan. Het nieuwste onderzoek naar Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (rapportage VGO 3, september 2018) bevestigt deze bevindingen voor de jaren 2014-2016 in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd door het Nivel in samenwerking met IRAS/UU, WUR en het RIVM.

Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij.

Binnen de gemeente Bladel worden geen geiten gehouden. In de naastgelegen gemeente Eersel, welke binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied gelegen is, worden op een drietal locaties geiten gehouden; Vondereind 4a, Meervan 2a en Knegselsedijk 13. Deze bedrijven zijn allen op grotere afstand dan 2 kilometer van het plangebied gelegen. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van geitenhouderijen dan ook geen bezwaar.

5.4.3 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt.

Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied is geen sprake van spuit-activiteiten in het kader van gewasbescherming. De locatie Heuvel ongenummerd wordt reeds begrenst door burgerwoningen.

De gronden ten zuiden van Heuvel ongenummerd zijn in eigendom van initiatiefnemer of worden gebruikt voor de loop van de Kleine Beerze en aangelegen natuurgronden. Dit aspect vormt derhalve geen bezwaar.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Inleiding

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

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

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

5.5.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dat staat in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn regels gesteld. In dit Besluit is aangegeven wanneer sprake is van een NIBM bijdrage. Een project is niet in betekenende mate als de bijdrage van het project maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) is. In de praktijk vertaalt dit naar een jaargemiddelde bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeft geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Binnen het plangebied worden maximaal twee wooneenheden mogelijk gemaakt. Het agrarisch bedrijf ter plaatse wordt gesaneerd. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

5.5.3 Blootstelling aan verontreiniging

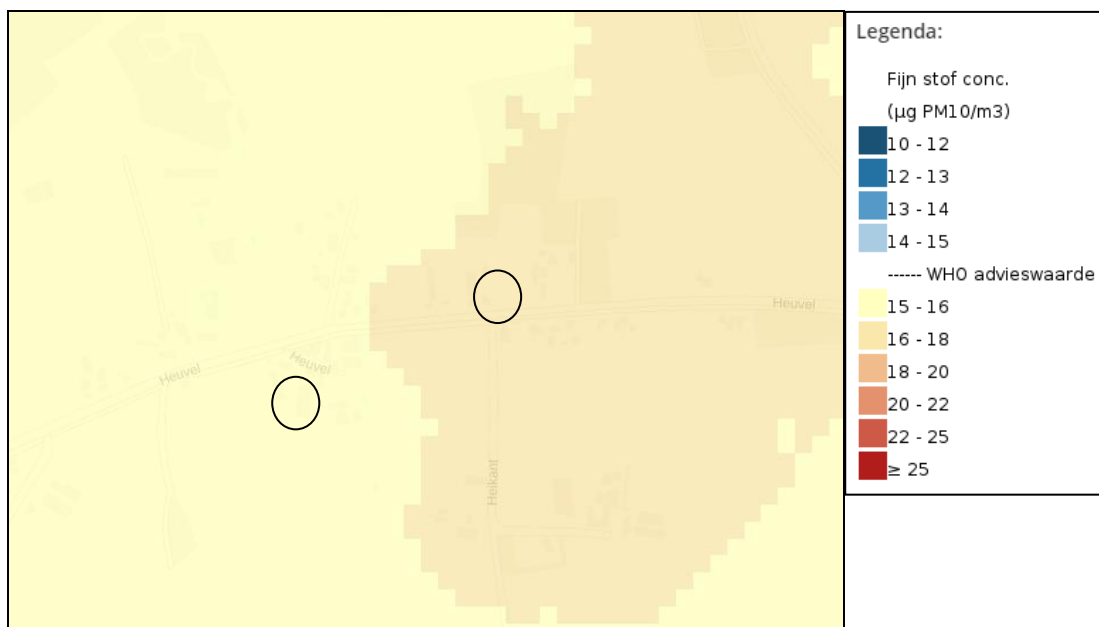
5.5.3.1 Inleiding

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

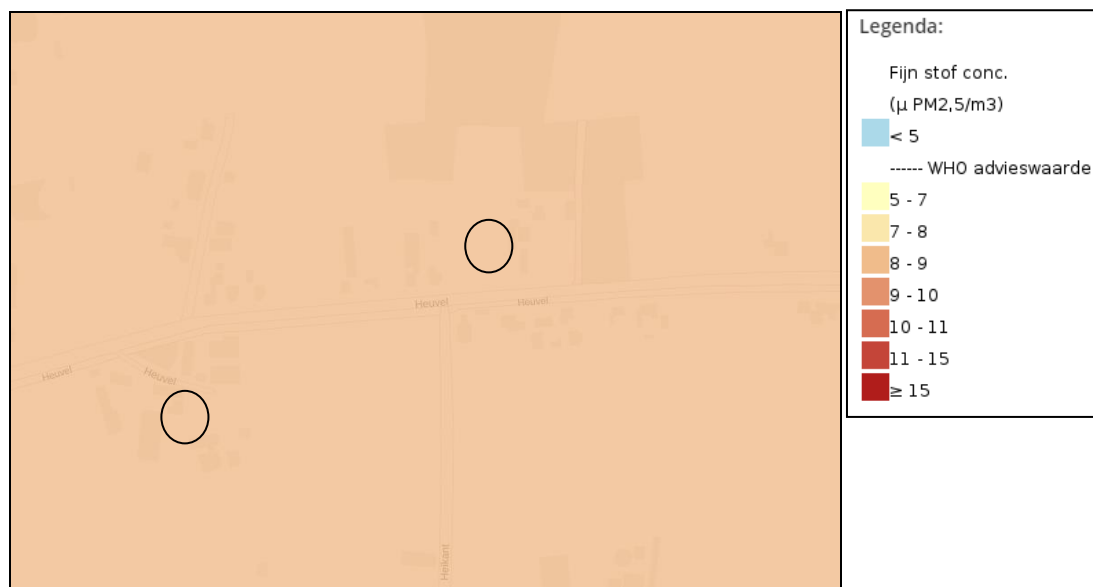
5.5.3.2 Fijnstof

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

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



Figuur 26: Jaargemiddelde concentratie PM10



Figuur 27: Jaargemiddelde concentratie PM2,5

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 15-18 μg/m³ (bron: Atlas Leefomgeving). De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 8-9 μg/m³ (bron: Atlas Leefomgeving). De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 μg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.5.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10-12 μg/m³ (bron: Atlas Leefomgeving). Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

5.6.2 Gebiedstypering

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

5.6.3 Toets beoogde ontwikkeling

In de omgeving van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreft de locatie Heuvel 12. Ter plaatse wordt een agrarisch technisch hulpbedrijf bedrijf gevoerd (voor onderhoud, reparatie en revisie van hoofdzakelijk landbouw werktuigen, wegenbouwmachines, rijwerk en graafbakken) en akkerbouw als nevenactiviteit. Het betreft een bedrijf in milieucategorie 2. De grootste richtafstand binnen een gemengd gebied bedraagt 10 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt 10 meter (Heuvel 8) en circa 160 meter (Heuvel ong.). Voor de locatie Heuvel 8 is van belang dat het gros van de bedrijfswerkzaamheden aan Heuvel 12 inpandig plaatsvinden in de daarvoor bestemde loods. Deze loods is gelegen op circa 35 meter van de boerderijwoning. Bovendien betreft de woning in de huidige situatie reeds een gevoelige functie. Tussen beide functies ligt de bedrijfswoning met tuin van Heuvel 12. Voldaan wordt aan de richtafstanden.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook niet belemmerend voor de planontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.7.2 Risico's

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

Plaatsgebonden risico

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

contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

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

5.7.3 Beleidskader

5.7.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

5.7.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

5.7.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

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

5.7.4 Beoordeling plangebied

5.7.4.1 Bedrijven

Het plangebied is op de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

5.7.5 Transport

5.7.5.1 Vervoer over het spoor

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

5.7.5.2 Vervoer over de weg

Inleiding

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grote doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de A67. Het plangebied is gelegen op een afstand van 3,4 kilometer van de A67.

Plaatsgebonden risico

In het Bevt wordt voor het plaatsgebonden risico van een weg een veiligheidszone gehanteerd. Dit is een zone langs een weg waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het midden van de weg en begrensd door de maximale 10-6/jaar contour. Ten aanzien van de A67 dient ter plaatse van het plangebied een veiligheidsafstand van 28 meter te worden aangehouden. Het plangebied ligt buiten deze veiligheidszone op een afstand van circa 3,7 kilometer.

Groepsrisico

In het Bevt is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen.

Op een afstand van meer dan 200 meter van de snelweg kan worden volstaan met een algemene verantwoording van het groepsrisico. In de zone buiten 200 meter van de A67 zijn vooral de invloedsgebieden van toxische vloeistoffen/-gassen maatgevend. Indien een ruimtelijk plan is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van een snelweg en tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

In artikel 7 van het Bevt is bepaald dat een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen moet worden verantwoord indien een plangebied binnen het invloedsgebied van een transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt op een afstand van circa 3,5 kilometer van de A67 en ligt daarmee binnen het invloedsgebied van 4 kilometer.

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid op een afstand van meer dan 200 meter van de snelweg is geen relevant onderwerp. Er is geen sprake van de toename van het aantal personen. De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden bijzonder klein.

Op een afstand van meer dan 200 meter van de snelweg speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron. Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt schuilen de beste wijze van bescherming. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Vanaf 200 meter van de snelweg vindt alleen blootstelling plaats bij specifieke weersomstandigheden (bijvoorbeeld pasquillklasse F 1,5:

nagenoeg windstil, weinig vermenging met schone lucht) die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van toxisch gas. Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

5.7.5.3 Vervoer over het water

Binnen de gemeente Bladel vindt geen transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.7.5.4 Vervoer via buisleidingen

Circa 725 meter ten zuiden van het plangebied zijn een tweetal buisleidingen gelegen, te weten buisleidingen Z-506-01 en Z-506-04. Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 600 meter. Daarmee is het plangebied buiten de PR 10-6/jaar contouren, 100% letaalzones en 1% letaalzones (grootste EV-zones) van deze buisleidingen gelegen.

5.7.6 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Ten zuiden van het plangebied is een hoogspanningslijn van 150 kV aanwezig. Deze hoogspanningslijn kent een indicatieve zone van 60 meter aan weerszijden. Het plangebied ligt op een afstand van circa 1,8 kilometer buiten deze indicatieve zone.

5.8 Archeologie

5.8.1 Inleiding

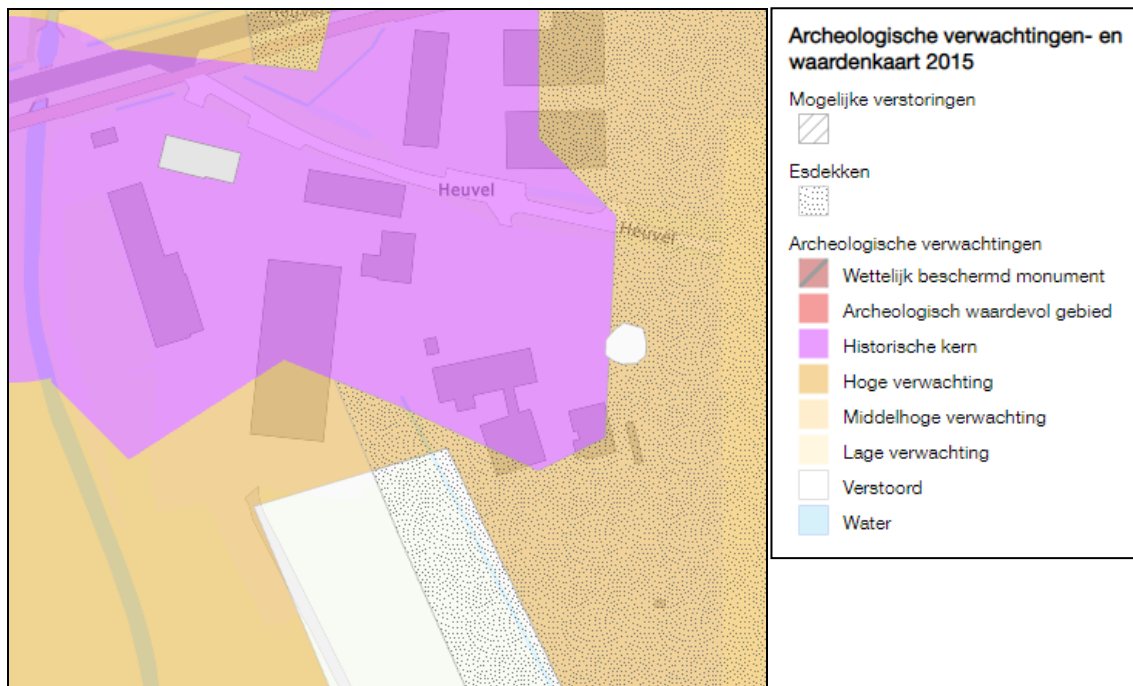
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op archeologie (op het land en onder water), museale objecten, musea en monumenten. Het uitgangspunt van de Erfgoedwet is een zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed. Voor wat betreft de archeologie staat hierin het verdrag van Malta (Valetta) en de uitwerking hiervan in de voormalige Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) centraal. Met de invoering van de Wamz in 2007 hebben gemeenten veel meer bevoegdheden gekregen inzake beheer en behoud van archeologische (rijks)monumenten en overige archeologische (verwachtings)waarden, deze bevoegdheden zijn in de Erfgoedwet behouden. Om een goede uitvoering te geven aan deze bevoegdheden en de bijbehorende verantwoordelijkheden hebben de meeste gemeenten archeologiebeleid ontwikkeld.

5.8.2 Archeologiebeleid gemeente Bladel

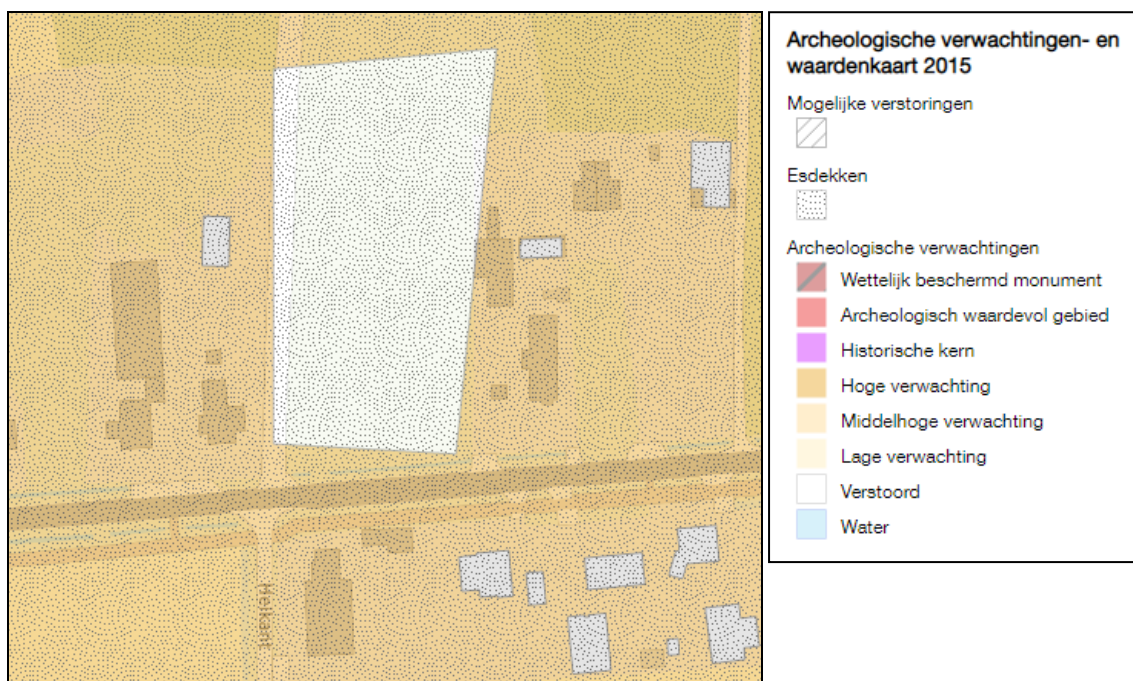
5.8.2.1 Beleidskaders

De vijf Kempengemeenten Eersel, Bladel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst

opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Navolgende figuren betreffen uitsneden van de archeologische verwachtingen- en waardenkaart.



Figuur 28: Uitsnede archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied Heuvel 8



Figuur 29: Uitsnede archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied Heuvel ong.

Het plangebied is ter hoogte van Heuvel 8 op de beleidskaart deels aangeduid als 'Historische kern' en deels als 'Hoge verwachting' en gedeeltelijk als 'Esdek'.

Bij gronden met een aanduiding 'Historische kern' is bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden, die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m, een archeologisch onderzoek noodzakelijk voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Bij gronden met een hoge archeologische verwachting is bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden, die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden, een archeologisch onderzoek noodzakelijk voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

De locatie Heuvel ong. is grotendeels aangemerkt als 'Verstoord'. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

5.8.2.2 Toets

Op de locatie Heuvel 8 vindt in beginsel geen verstoring plaats van ongeroerde gronden. De stallen worden gesloopt, maar deze gronden zijn reeds geroerd. Een gedeelte is van de bedrijfsgebouwen is eveneens onderkelderde. Voor het uitgraven van de funderingen heeft reeds bodemverstoring plaatsgevonden. Dat betekent dat er in principe geen verstoring van ongeroerde gronden plaatsvindt.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.9 Cultuurhistorie

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

De regio van cultuurhistorisch belang betreft de 'Kempen'. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio 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. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de regio.

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

Op de Erfgoedkaart is het plangebied aangeduid als gelegen binnen het cultuurhistorisch ensemble 'Hoogcasteren-Heuvel'. De boerderijwoning aan Heuvel 8 dateert uit 1935 en is aangemerkt als Historische bouwkunst.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de sloop van stallen, maar deze zijn niet behoudenswaardig. De woning Heuvel 8 blijft behouden.

Er vindt geen wijziging plaats in het verkavelingspatroon of wegenstructuur. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zijn dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.

5.10 Natuur

5.10.1 Inleiding

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

5.10.2 Gebiedsbescherming

5.10.2.1 Inleiding

In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft een uitloper van het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 40 meter ten oosten van het plangebied.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing.

5.10.2.2 Potentiële externe effecten, niet zijnde stikstof

Gezien de ontwikkeling, het saneren van een agrarisch bedrijf aan Heuvel, zijn negatieve effecten op het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' uit te sluiten.

5.10.2.3 Stikstof

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben. Met Aerius Calculator wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling berekend.

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. De wet bevat de resultaatverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitatypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Om de resultaatverplichtingen te halen, geeft de Stikstofwet de opdracht om een programma van maatregelen op te stellen waarmee de reductie kan worden bereikt en de natuur kan herstellen.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is met Aerius Calculator een Aerius-berekening uitgevoerd. Als gevolg van het initiatief, waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd, treedt er geen toename van stikstofdepositie op ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het initiatief uitvoerbaar.

5.10.3 Soortenbescherming

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

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

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van deze QuickScan weergegeven.

"Samenvatting"

Overtredingen van de wet- en regelgeving van de Wet natuurbescherming en de Interim omgevingsverordening NB met betrekking tot de gebiedsbescherming zijn niet aan de orde. Mogelijk wordt door het bevoegd gezag een Aeriusberekening gevraagd om aan te tonen dat bij de bouw- en sloopwerkzaamheden geen overtreding plaats vindt van de huidige stikstofwetgeving.

Met het oog op een niet geheel uit te sluiten aanwezigheid van kleine marterachtigen dienen bij sloop en opruimwerkzaamheden met een goedgekeurde gedragscode gewerkt te worden.

Als verder de voorzorgsmaatregelen die het volgende hoofdstuk (6) vermelden in acht worden genomen, wordt geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht.”

5.11 Water

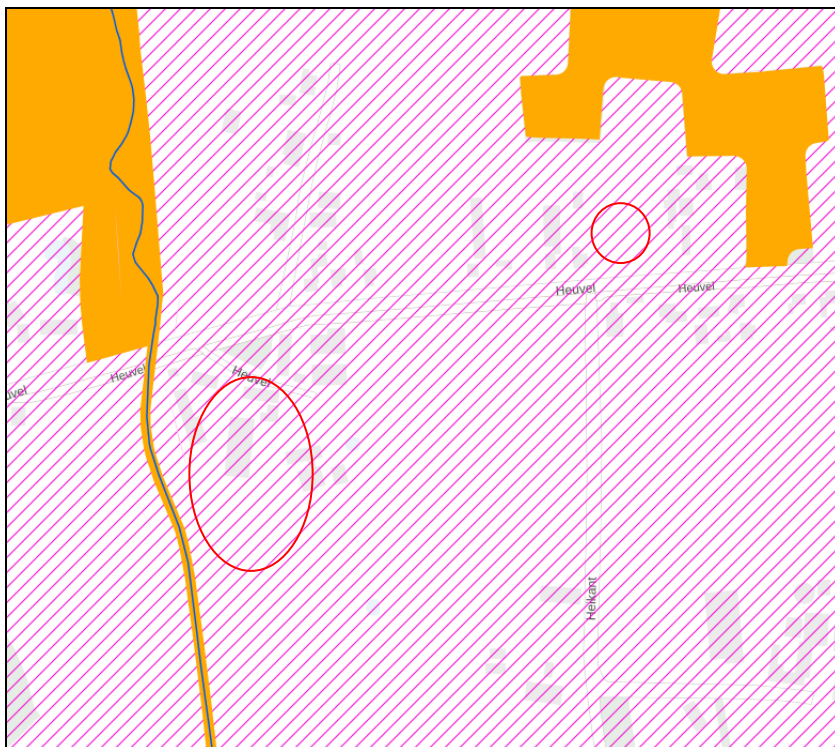
5.11.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.11.2 Beleidskader

5.11.2.1 Keur Waterschap De Dommel 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart 'Keur 2015 Beschermde gebieden', waarop het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 30: Uitsnede kaart 'Keur 2015 Beschermde gebieden'

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in een beschermd gebied. Wel is de Kleine Beerze, direct aansluitend aan het plangebied aangeduid als beschermd keurgebied. Het saneren van het agrarisch bedrijf betekent een positieve ontwikkeling voor dit beschermd gebied.

5.11.2.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). Dit Waterbeheerprogramma is een echte koersverandering van het waterschap. De Dommel is op een andere manier gaan denken over omgaan met water. Dat is nodig om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in ons klimaat en in onze omgeving.

In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

Het klimaat verandert, daardoor is het watersysteem van Midden-Brabant kwetsbaar geworden. Daarbij speelt mee dat het weer extremer wordt, de vraag naar ruimte toeneemt en er meer (grond)water wordt verbruikt. Bovendien is ons water, ondanks alle inspanningen, nog steeds niet schoon genoeg. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave. Het watersysteem speelt een cruciale rol in ál deze uitdagingen.

De komende zes jaar maakt het waterschap het verschil door de focus in de aanpak te verleggen. De ambitie en de verandering zijn gericht op:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar het beekdal;
- van een sectorale aanpak naar een integrale aanpak; samen met overheden en gebiedspartners werken we aan meerdere doelen in het gebied;
- van 'water afvoeren' naar 'elke druppel telt'; we richten het waterbeheer in op maximaal water vasthouden, we gaan minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

De Dommel wil samen met partners en andere watergebruikers werken aan concrete uitvoeringsplannen, waarin samen gezocht wordt naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Het waterschap wil meer water vasthouden in het gebied, dit water benutten voor gebruik in droge periodes én voor de noodzakelijke aanvulling van het grondwater. Ook werkt De Dommel aan een betere waterkwaliteit in ons gebied. Naast de wateropgaven, ziet het waterschap kansen om opgaven in het gebied slim met elkaar te verbinden.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt of er sprake is van afkoppelen. Deze uitgangspunten zijn op 26 maart 2021 geactualiseerd onder de titel 'Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringstelsel. Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering

De waterschappen vragen aan initiatiefnemers deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn.

Omdat niet alle plannen een door het waterschap goedgekeurde waterparagraaf hebben, ziet het waterschap de noodzaak een grens te benoemen. De waterschappen maken bij het beoordelen van

plannen met een toegenomen of afgekoppeld verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Het gaat dan om plannen met een toename van verhard oppervlak vanaf 500 m² tot en met 10.000 m². Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken. Onderhavig plan voorziet in een aanzienlijke afname van verhard oppervlak.

5.11.3 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

5.11.3.1 Bodem en grondwater

Het plangebied bestaat ter plaatse van Heuvel 8 deels uit lage enkeerdgronden; lemig fijn zand en deels uit hoge enkeerdgronden; lemig fijn zand. Heuvel ong. bestaat eveneens uit hoge enkeerdgronden.

Ter hoogte van de locatie Heuvel 8 fluctueert de hoogte grondwaterstand sterk. Deze varieert van 0-160 cm-mv. De gronden langs de Kleine Beerze, waar sprake is van een hoge grondwaterstand, gaan in eigendom over naar het Waterschap.



Figuur 31: Grondwaterstand ter hoogte van Heuvel 8

De GHG ter plaatse van de beoogde bouwlocatie aan Heuvel ong. bedraagt 100-120 cm-mv. Dit biedt voldoende mogelijkheden voor een adequate waterberging op eigen perceel.



Figuur 32: Grondwaterstand ter hoogte van Heuvel 8

5.11.3.2 Benodigde infiltratiecapaciteit

Aan Heuvel 8 is sprake van een sprake van een significante afname in verhard oppervlak. Ter plaatse wordt dan ook niet direct voorzien in nieuwe bebouwing. Op de woningbouwlocatie Heuvel ongenummerd wordt een toename in verhard oppervlak verwacht van circa 450 m² voor hoofdgebouw, bijgebouw(en) en erfverharding.

Voor de bouwlocatie dient bij een verwachte toename van het verhard oppervlak van 450 m² zorggedragen te worden voor $(450 \times 0,06) = 27 \text{ m}^3$ aan berging ten behoeve van regenwater.

5.11.3.3 Hemelwaterafvoer

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woningen en de bijgebouwen worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een bergingsvoorziening. De bergingsvoorziening zal boven de GHG worden gerealiseerd. Gezien de relatief lage GHG is ter plaatse van de beoogde woning zowel bovengrondse als ondergrondse bergingsvoorzieningen mogelijk. Vanwege de omvang van het plangebied wordt desalniettemin voorgesteld te werken met een bovengrondse bergingsvoorziening zoals een zaksloot of een infiltratieveld dan wel poel. Bovengrondse voorzieningen zijn minder foutgevoelig. Het water moet op eigen terrein worden geborgen. Een versnelde afvoer naar a- of b-watgangen is niet toegestaan.

5.11.3.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

5.11.4 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie

Het afvalwater afkomstig van het plangebied wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Indien het rioolstelsel ten behoeve van de beoogde ontwikkeling dient te worden aangepast, dan worden deze kosten verhaald op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt eveneens zorg voor de aansluitingskosten.

5.12 Besluit MER

5.12.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een mer moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een mer te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarden dient een mer te worden opgesteld.

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

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

5.12.2 Toets beoogde ontwikkeling

Het toevoegen van woningen is opgenomen op de lijst D onder 11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

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

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

6.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen (dubbel)bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend in de vorm van erfafscheiding waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.

6.4.2 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het Landschappelijke inpassingsplan opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels; water en waterhuishoudkundige doeleinden.

6.4.3 Natuur

De op de verbeelding voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarden en/of ecologische waarden, waaronder tevens wordt begrepen het beheer en het onderhoud van waterlopen en waterpartijen.

6.4.4 Wonen

Ten behoeve van de woonfuncties is een woonbestemming toegekend. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Ter plaatse van Heuvel 8 wordt een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan van maximaal 250 m².

6.4.5 Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

6.4.6 Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

6.4.7 Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied

De voor 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied.

6.4.8 Waterstaat - Reservering waterbergingsgebied

De voor 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het mogelijk in de toekomst noodzakelijke gebruik om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan en deze bestemming strekt daarom mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel worden zijn het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Navolgende worden de reacties beknopt weergegeven. Het ontwerpbestemmingsplan is grotendeels aangepast op deze punten.

Provincie Noord-Brabant

De bewijsstukken van de maatwerkregeling moeten nog worden vervolledigd.

In de planregels onder de Agrarische bestemming lezen wij dat 30 meter van de agrarische gronden rondom de woonbestemming kan worden gebruikt als tuin. Een tuin behoort echter als voorziening bij de woning en moet worden vervat in het bouwperceel.

Afsluitend vragen wij nog uw aandacht voor de borging van de te slopen bebouwing en de te verwijderen voorzieningen ten behoeve van de fysieke tegenprestatie. Wij verzoeken u hiertoe in de planregeling een voorwaardelijke bepaling op te nemen.

Waterschap De Dommel

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Natuur (Artikel 5.1) staan de volgende bepalingen “c. agrarisch natuurbeheer” en d. “zandpaden ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik”. Dit is voor de bestemming Natuur in dit plan niet aan de orde. Daarom vraag ik u om deze functies te verwijderen uit de bestemmingsomschrijving.

Bij het afwijken van de bouwregels (artikel 5.3) is de bouw van een hoogzit toegestaan. Dit is voor de bestemming Natuur in dit plan niet aan de orde. Daarom vraag ik u deze mogelijkheid om af te wijken van de bouwregelen te verwijderen uit de bestemmingsomschrijving.

8.3 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd worden met de omwonenden van het plangebied. Een kort verslag is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Er is één zienswijze ingediend, door provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze zag er op toe dat de maatwerk bouwtitel nog niet was aangekocht en dat de milieurechten nog niet waren doorgehaald. Inmiddels is de bouwtitel als bijlage bij deze toelichting opgenomen en is de milieuvergunning ingetrokken.