

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Bladel

Bestemmingsplan

“Akkerstraat 15 Hoogeloon”



Gemeente Bladel

Bestemmingsplan

“Akkerstraat 15 Hoogeloon”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1728.BPH3023Akkerstr15-VAST

d.d. : 25-11-2016

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker

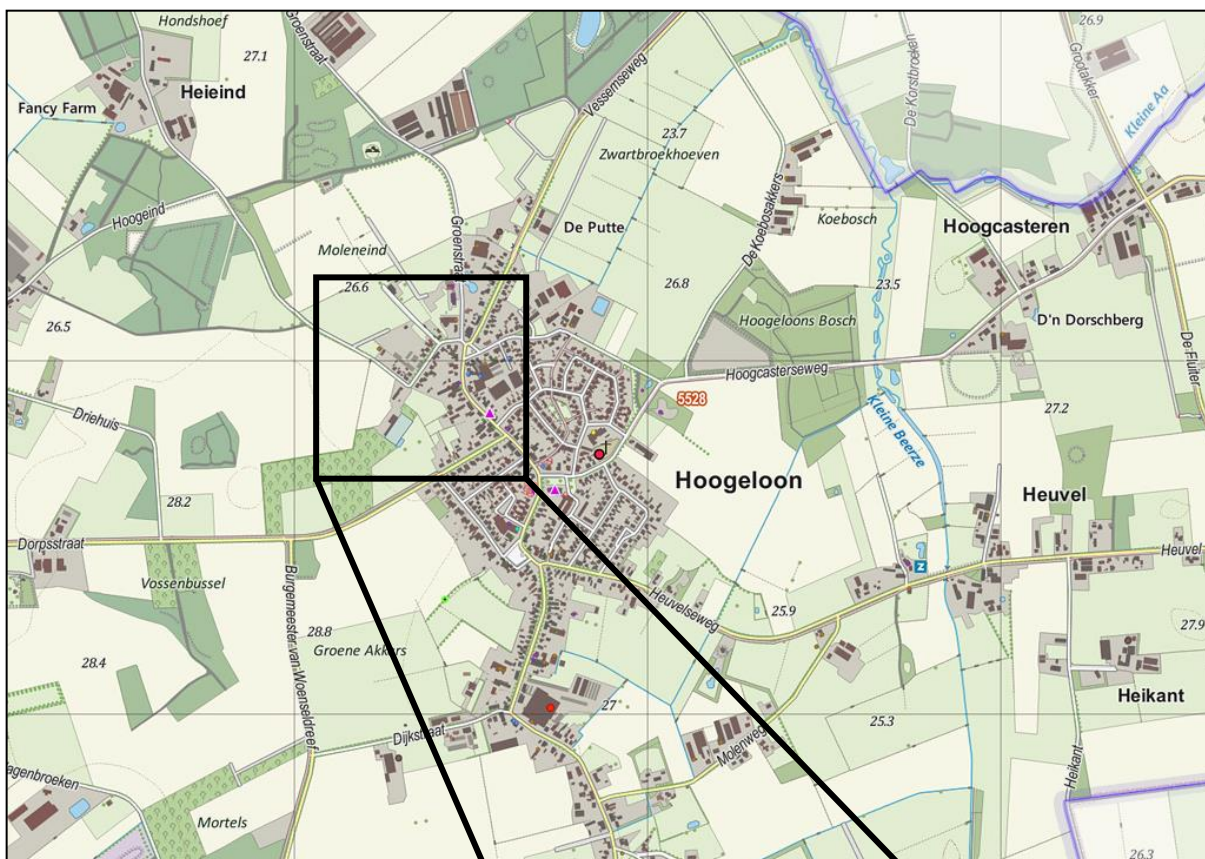
Status: vastgesteld op 10 november 2016

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	8
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	9
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Nationaal beleid	9
2.3	Provinciaal beleid.....	12
2.4	Gemeentelijk beleid	24
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	27
3.1	Inleiding.....	27
3.2	Omgeving van het plangebied	27
3.3	Huidige situatie plangebied	28
4	PLANBESCHRIJVING	29
4.1	Planopzet.....	29
4.2	Bebouwingsstructuur en programma.....	30
4.3	Verkeer en parkeren	30
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	31
5.1	Inleiding.....	31
5.2	Bodem.....	32
5.3	Waterhuishouding	32
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	36
5.5	Natuur	39
5.6	Akoestiek	42
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	43
5.8	Externe veiligheid	43
5.9	Kabels en leidingen	46
5.10	Luchtkwaliteit	46
5.11	Toetsing Besluit m.e.r.	47
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	49
6.1	Inleiding.....	49
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	49
7	JURIDISCHE ASPECTEN	51
7.1	Algemene opzet.....	51
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan	51
7.3	Bestemmingsplanregels	51
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55
8.1	Inleiding.....	55
8.2	Planologische procedure	55

Bijlagen



Het dorp Hoogeloon en omgeving weergegeven op een topografische kaart.



Uitsnede topografische kaart. Met een rode contour is de ligging van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Achtergrond

De gemeente Bladel streeft naar het versterken van het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de diverse woonkernen in de gemeente, waaronder Hoogeloon. Belangrijke factoren die op deze wens van invloed zijn betreffen een lichte bevolkingsafname (krimp), de geboorte van minder kinderen (ontgroening) en het feit dat we steeds ouder worden (vergrijzing). Het bevolkingsaantal daalt wel op termijn, maar omdat huishoudens steeds kleiner worden (een grotere groep alleenstaanden), zijn er nog steeds nieuwe woningen nodig binnen de gemeente. Daarbij geldt zowel voor bestaande inwoners van de gemeente als voor nieuwe inwoners dat ze een specifieke voorkeur hebben voor het wonen in één van de kernen. De gemeente zet daarom in op het bouwen van woningen in alle kernen. Om het aantrekkelijke woonklimaat te behouden, wordt nieuwe woningbouw niet meer voorzien door middel van grootschalige dorpsuitbreidingen maar door kleinschalige woningbouwprojecten, zoveel mogelijk in of aan de bestaande dorpskernen. De gemeente waakt daarbij voor een te grote verdichting en daarmee aantasting van het dorpse karakter.

Aanleiding

Door initiatiefnemer is in 2003 een concreet verzoek gedaan aan de gemeente Bladel tot herontwikkeling van het perceel aan de Akkerstraat 15. Voorgesteld is om het agrarisch bedrijf te beëindigen en daarvoor in de plaats één of meerdere woningen te realiseren, in lijn met het gemeentelijke streven tot kleinschalige woningbouw. In eerste instantie zou dit verzoek worden betrokken bij de herontwikkeling van het perceel aan de Akkerstraat 10. Dit is uiteindelijk niet doorgegaan. In 2006 is vervolgens door initiatiefnemer een verzoek ingediend in het kader van de provinciale pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' (BBSC). Dit verzoek is na beoordeling van de gemeente en de provincie Noord-Brabant, onder meer omdat het huidige agrarische bedrijf dan wordt opgeheven, betrokken bij het bestemmingsplan "Hoogeloon" (2006) en heeft geleid tot opname van een wijzigingsbevoegdheid welke toeziet op de realisatie van maximaal twee woningen.

Door persoonlijke omstandigheden van de initiatiefnemer is deze niet in staat geweest om de overeengekomen realisatie van woningen binnen de looptijd van de pilot BBSC (2003 tot en met medio 2009) ter hand te nemen. In 2010 is door initiatiefnemer een hernieuwd verzoek aan de gemeente gedaan om gebruik te maken van de in het kader van de pilot opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De gemeente Bladel heeft dit verzoek destijds afgewezen omdat, na afloop van de pilot, de realisatie van nieuwe woningen in de kernen dient te passen binnen het woningbouwprogramma. In tegenstelling tot het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid tijdens de pilot, waarbij niet behoefde te worden getoetst aan een woningbouwprogramma, dient de gemeente zich nadien wel te conformeren aan dit programma. In 2011 heeft initiatiefnemer een hernieuwd verzoek gedaan. Ook hierbij is door de gemeente aangegeven dat er op basis van het woningbouwprogramma geen medewerking kan worden verleend aan het bouwen van extra woningen. Aangegeven is echter wel dat de gemeente Bladel woningbouw op de locatie niet uitsluit en dat zo snel er ruimte binnen het vastgestelde woningbouwprogramma beschikbaar komt, er mogelijkheden bestaan tot het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Eind 2013 heeft de gemeente Bladel aan initiatiefnemer te kennen gegeven dat de gewenste ruimte in het woningbouwprogramma is ontstaan doordat enkele andere woningbouwprojecten

(voorlopig) geen doorgang vinden. De gemeente Bladel is bereid om de wijzigingsbevoegdheid te benutten, daarbij als uitgangspunt hanterende dat aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van woningbouw op de locatie sinds de opname van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan niets is gewijzigd. Bij de planvoorbereiding in 2014 is gebleken dat in de vigerende provinciale Verordening ruimte 2014 het plangebied, ondanks de provinciale instemming inzake de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze locatie in de pilot BBSC (van toepassing verklaren van het bundelingsbeleid), niet is opgenomen als zijnde 'bestaand stedelijk gebied'. Derhalve is het niet mogelijk het gemeentelijke woningbouwprogramma, nu daar eindelijk ruimte is, voor deze locatie toe te passen. Begin 2015 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven herbegrenzing van het regime 'bestaand stedelijk gebied' ter plaatse van de Akkerstraat 15 mogelijk te willen maken, mits dit leidt tot een logische stedenbouwkundige afronding.

In het kader van het logisch afronden van het 'bestaand stedelijk gebied' van Hoogeloon is in overleg tussen initiatiefnemer, de gemeente Bladel en de provincie Noord-Brabant gekozen voor een stedenbouwkundige opzet welke bestaat uit twee vrijstaande bouwvolumes (twee woningen) op ruime kavels en een grootschalige groenaanleg (landschappelijke inpassing in het kader van art. 3.1 van de Verordening ruimte 2014). Hoewel de opname van een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van groen, bijvoorbeeld in een separate bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing', niet passend is in de geformuleerde wijzigingsbevoegdheid, zou het op basis van jurisprudentie (ABRvS, 3 september 2014, 201308390/1/R2, r.o. 5.5.1) mogelijk zijn om hier in een wijzigingsplan toch in te voorzien. Omdat gekozen is voor de aanleg van groenvoorzieningen buiten de grenzen van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid, zodat een ruimere en meer passende planopzet ontstaat, wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid maar wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld. De regels van dit bestemmingsplan sluiten aan bij de regels van het bestemmingsplan 'Hoogeloon 2010'.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De voorgenomen herontwikkeling van het perceel aan de Akkerstraat 15, is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Hoogeloon" uit 2010. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient voor deze gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning ten westen van de te behouden woning aan de Akkerstraat 15;
- het juridisch-planologisch wijzigen van de status van de woning aan de Akkerstraat 15 van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning;
- het juridisch-planologisch verzekeren van het amoveren van de overtollige voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, tot een oppervlakte van 90 m² per woning (buiten het bouwvlak) resteert. In totaal is er, gelet op de toevoeging van één woning, sprake van maximaal 180 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak en binnen het plangebied;
- het juridisch-planologisch verzekeren van de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing rondom de te behouden en de te realiseren woning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen nabij de kern Hoogeloon. Hoogeloon is een dorp in de regio Kempen, gelegen ten noorden van de verstedelijkte rij kernen Reusel – Bladel – Hapert – Eersel. Hoogeloon heeft, in tegenstelling tot de andere voornoemde kernen, nog in belangrijke mate het plattelandskarakter behouden. Het plangebied is gelegen in de westelijke rand van de kern Hoogeloon, daarvan afgescheiden door de Akkerstraat. Het plangebied aan de Akkerstraat 15 wordt in het noorden begrensd door deze Akkerstraat, in het oosten door de zijdelingse perceelsgrens met een toegangsweg welke leidt naar een zuidelijker gelegen agrarisch bedrijf (containervelden) en in het zuiden en westen door onbebouwde gronden met een agrarische bodemexploitatie. In het plangebied bevindt zich de bebouwing van het agrarische bedrijf met de daarbij behorende bedrijfswoning.



Satellietfoto van de locatie Akkerstraat 15. Met een rode lijn zijn globaal de contouren van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Voor het plangebied vigeert ten eerste het bestemmingsplan “Hoogeloon 2010”, welk plan op 27 april 2010 door de gemeenteraad van Bladel is vastgesteld. In dit bestemmingsplan vigeren voor het plangebied de bestemmingen ‘Agrarische doeleinden’ en ‘Verkeersdoeleinden’. Binnen de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ zijn uitsluitend toegestaan agrarische bedrijven met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een bedrijfswoning. Binnen de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf toegestaan alsmede parkeervoorzieningen. Op het gehele plangebied is eveneens ‘wijzigingsbevoegdheid 4’ van toepassing. De strekking van deze wijzigingsbevoegdheid is als volgt.

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen voor zover het betreft het gebied op de verbeelding aangeduid met ‘wijzigingsbevoegdheid 4’ in die zin dat de bestemmingen ‘Agrarische doeleinden’ en ‘Verkeersdoeleinden’ worden gewijzigd in de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ ten behoeve van de bouw van twee nieuwe woningen, mits:

- a. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- b. dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;

- c. de bebouwingstypologie 'open bebouwing' betreft, met dien verstande dat uitsluitend sprake mag zijn van twee vrijstaande woningen;
- d. de voorgevels van de woningen moeten worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van de woning Akkerstraat 15;
- e. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- f. de (nok)hoogte niet meer bedraagt dan 8 m;
- g. de voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen dienen te worden afgebroken tot een oppervlakte van maximaal 90 m² per woning resteert."



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Hoogeloon", zoals vastgesteld op 2 februari 2006.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Hoogeloon 2010", zoals vastgesteld op 27 april 2010.



Uitsnede uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014", zoals vastgesteld op 13 maart 2014. Het deel van het plangebied gelegen binnen dit bestemmingsplan betreft een strook van circa 2,5 meter ten westen van het perceel aan de Akkerstraat 15.

De in het bestemmingsplan "Hoogeloon 2010" opgenomen bestemmingsregeling komt overeen met het bestemmingsplan "Hoogeloon", dat is vastgesteld op 2 februari 2006 door de gemeenteraad en dat op 29 augustus 2006 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Bij vaststelling van het bestemmingsplan "Hoogeloon 2010" heeft binnen het

plangebied één wijziging plaatsgevonden. Deze wijziging betreft het vergroten van de wijzigingsbevoegdheid. Waar de wijzigingsbevoegdheid voorheen uitsluitend gold voor de bestemming 'Agrarische doeleinden', geldt deze sinds 2010 tevens voor de belendende bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Deze vergroting van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid geldt is weergegeven op de onderstaande uitsneden van de verbeeldingen van beide voornoemde bestemmingsplannen.

Ten tweede vigeert voor een deel van het plangebied het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014", welk plan op 13 maart 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel. In dit bestemmingsplan vigeert voor het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden'. Het plangebied is over een strook van circa 2,5 meter breed gelegen binnen dit bestemmingsplan (gemeten vanaf de grens van de wijzigingsbevoegdheid). Weliswaar strekt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' tot het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden, waaronder landschappelijke inpassing, de regeling biedt geen mogelijkheden om de aanleg en instandhouding van landschapselementen ook daadwerkelijk publiekrechtelijk te verzekeren middels een voorwaardelijke verplichting. Om die reden dienen deze gronden in het plangebied te worden betrokken.

Beoordeling

Het voorliggende plan is zowel strijdig met het vigerende bestemmingsplan met betrekking tot de bouwregels als de gebruiksregels. Ten aanzien van het bouwen is het realiseren van een nieuw hoofdgebouw niet mogelijk binnen de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het niet mogelijk het aantal woningen binnen de bestemming 'Agrarische doeleinden' te vermeerderen en is bewoning van woningen door 'burgers' (derden) niet toegestaan omdat de Akkerstraat 15 is aangemerkt als bedrijfswoning. De aanleg van groenvoorzieningen met als doel landschappelijke inpassing is in beginsel niet in strijd met de bestemming. Echter bevat het vigerende bestemmingsplan onvoldoende waarborgen om de landschappelijke inpassing ook juridisch-planologisch te verzekeren.

Ten aanzien van de op het plangebied rustende wijzigingsbevoegdheid en de daaraan gestelde voorwaarden kan worden gesteld dat het voorliggende plan hieraan kan voldoen, als volgt:

- a. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen, dit wordt nader uiteengezet in Hoofdstuk 5;
- b. de ontwikkeling is inpasbaar vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt, dit is nader uiteengezet in Hoofdstuk 4;
- c. de bebouwingstypologie betreft 'open bebouwing' doordat twee vrijstaande woningen worden opgericht;
- d. de voorgevel van de nieuwe woning is gesitueerd in de rooilijn van de woning aan de Akkerstraat 15;
- e. de goothoogte van de nieuw op te richten woning bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- f. de bouwhoogte van de nieuw op te richten woning bedraagt niet meer dan 8 meter;
- g. de voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Ten aanzien hiervan is een voorwaardelijke verplichting tot het slopen van de overtollige bebouwing in het bestemmingsplan opgenomen. Uitsluitend indien de overtollige bebouwing is gesloopt, mag de nieuw te realiseren woning in gebruik worden genomen.

Gesteld kan worden dat het voorliggende plan voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden, maar dat het plan niet geheel gelegen is binnen de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid. Het plangebied 'overlapt' over een breedte van 2,5 meter met het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" om op die wijze de landschappelijke inpassing beter vorm te kunnen geven. Om die reden wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief in strijd is met de bouw- en gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan en dat derhalve een nieuwe juridisch-planologische regeling opgesteld dient te worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze regeling. Er is gekozen voor het opstellen van een nieuwe bestemmingsplan in plaats van een wijzigingsplan, ondanks dat wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden, omdat de landschappelijke inpassing gedeeltelijk de plangrens overschrijdt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 3 wordt in het kort de bestaande situatie in het dorp en in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht en in hoofdstuk 8 de resultaten uit de planologische procedure.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

De gemeente Bladel heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

2.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. In het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht, waarin het plangebied is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte van 113

meter voor windturbines. Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten van windturbines. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

In de definitiebepaling voor ‘stedelijke ontwikkeling’, als opgenomen in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’ is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de ‘omstandigheden van het geval’ en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Er is recente jurisprudentie inzake een ruimtelijke ontwikkeling met nagenoeg dezelfde ‘omstandigheden van het geval’ als in de onderhavige situatie, waarbij de ruimtelijke ontwikkeling niet werd aangemerkt als ‘stedelijke ontwikkeling’. Met andere woorden: de ontwikkeling was dermate kleinschalig dat deze niet werd aangemerkt als ‘woningbouwlocatie’ en derhalve niet als ‘stedelijke ontwikkeling’. Aldus is

dit type ontwikkeling door de ABRvS als ondergrens aangenomen. De ontwikkeling, als gewogen in de jurisprudentie van de ABRvS van 18 december 2013 (201302867/1/R4), betrof een ruimtelijke ontwikkeling van zes woningen (waarvan drie rechtstreeks en drie via een wijzigingsbevoegdheid) buiten bestaand stedelijk gebied, maar wel aansluitend daaraan. De te realiseren woningen grenzen aan een open buitengebied, maar werden in de vorm van lintbebouwing langs een bestaande weg opgericht. Gelet op de aard en omvang van de onderhavige ontwikkeling (toevoeging van één woning en omzetten van een bestaande bedrijfswoning in burgerwoning), de structuur van de omgeving (kernrand, grenzende aan open buitengebied, bestaande weg) en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling (deze is beperkt door het toepassen van een relatief extensieve (lint)bebouwingsopzet en omvangrijke landschappelijke inpassing door middel van groenvoorzieningen), kan deze gelijk worden gesteld aan de voornoemde ontwikkeling. Derhalve is geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' en behoeft niet te worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling dermate kleinschalig is dat geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'; de ondergrens zoals deze door de ABRvS is gesteld wordt niet overschreden. Er behoeft niet te worden getoetst aan de drie tredes van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (2014)

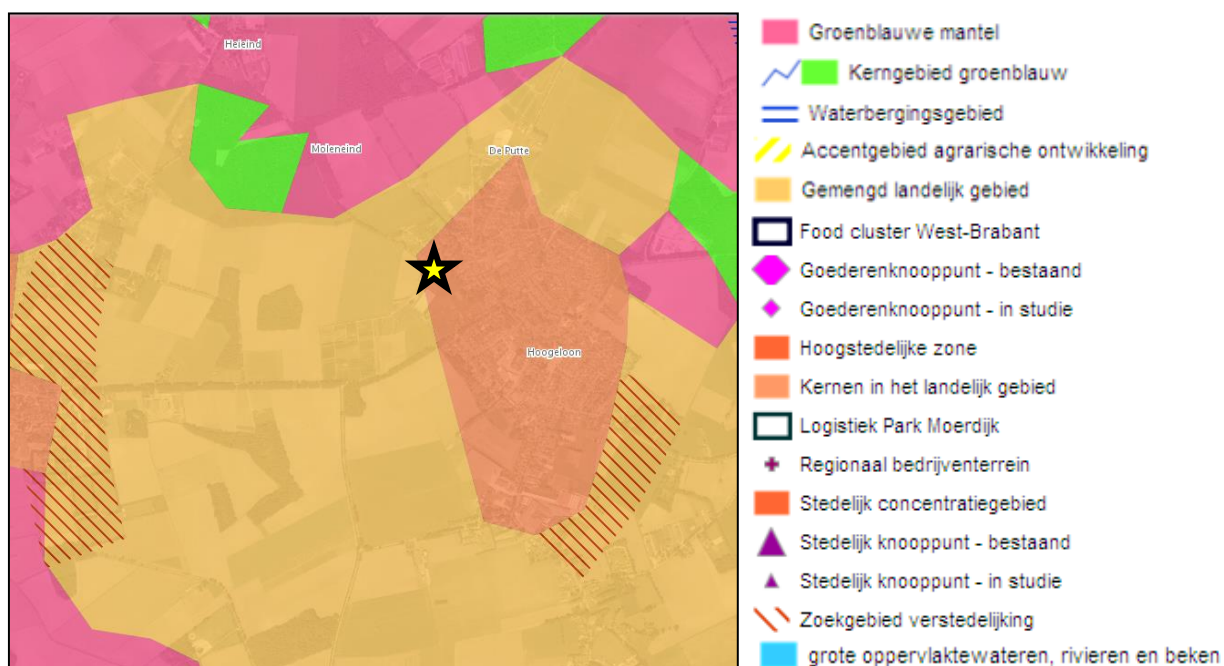
Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesochte natuurgebieden. 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 partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel

mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Beoordeling

Voor het plangebied gelegen aan de kern Hoogeloon geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Hoogeloon onder valt en waartoe het plangebied behoort, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.

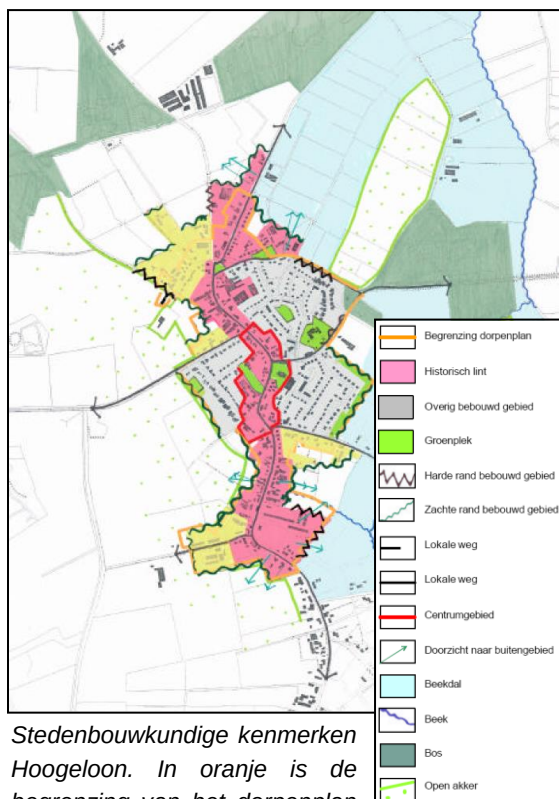
Het plangebied maakt formeel geen onderdeel uit van het 'bestaand stedelijk gebied' van de kern Hoogeloon. In die zin is er geen sprake van inbreiding. Gelet op de planhistorie van het initiatief, waarbij de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief en de voornoemde 'ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten' reeds zijn gewogen ten opzichte van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, kan het plangebied wel als 'bestaand stedelijk gebied' worden beschouwd. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van woningbouw in het plangebied als onderdeel van het

bundelingsbeleid is onderzocht in het kader van de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' (BBSC). Deze pilot heeft in het begin van de eeuw plaatsgevonden om het aantal woningen binnen de gemeente te vergroten. De in 2001 vastgestelde gemeentelijke volkshuisvestingsnota 'Meer dan alleen een dak boven je hoofd' en het 'Dorpenplan' hebben aan de basis gestaan van nadere afspraken tussen de gemeente en de provincie Noord-Brabant. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in de provinciale nota 'Bouwen binnen strakke contouren', van toepassing op de gemeente Bladel en nog zes andere gemeenten. Kern is dat transformatie en herstructurering van binnenstedelijke locaties de vrije ruimte krijgen zonder kwantitatieve woningbouwbeperkingen vooraf. Hier staat tegenover dat gedurende de pilot werd afgezien van grootschalige uitleglocaties. Met andere woorden: er mag op inbreidingslocaties ongelimiteerd gebouwd worden, mits wordt afgezien van woningbouw op uitbreidingslocaties. Bij aanvang van de pilot zijn daartoe contouren aangelegd. In 2002 heeft de gemeente Bladel met de Provincie Noord-Brabant een convenant afgesloten. Dit convenant was de basis voor deelname aan de provinciale pilot 'Bouwen binnen strakke contouren (BBSC)'. De start van de pilot was mei 2003 en het einde is 26 mei 2009. Alle woningbouwplannen die voldeden aan de voorwaarden en binnen deze periode juridisch ruimtelijk zijn veiliggesteld, konden zonder beperkingen ten aanzien van contingentering gerealiseerd worden. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen deze strakke contouren en maakte onderdeel uit van deze pilot.

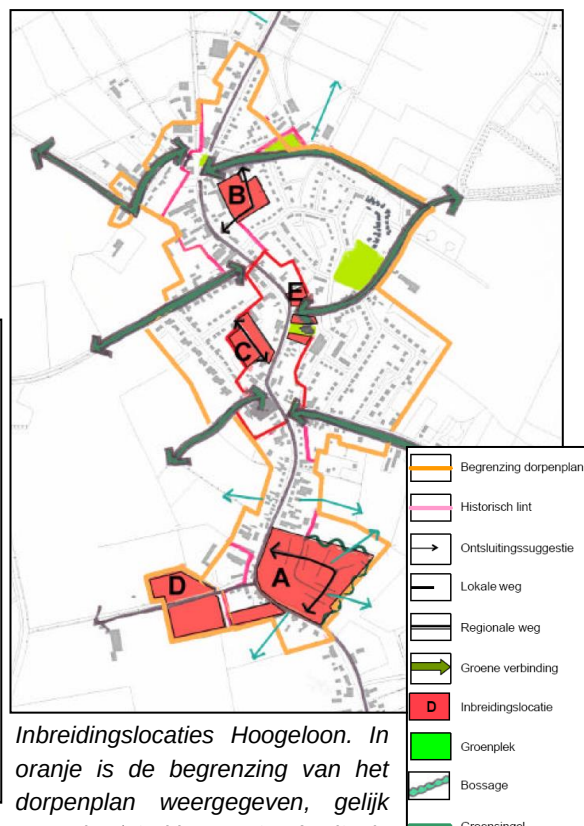
Tijdens de pilot-periode is binnen de gemeente Bladel een aanzienlijk woningbouwprogramma geformuleerd. Ondanks de afronding van de pilot per 2008 en de stevige productie in deze jaren, zijn nog niet alle plannen uit het 'pilot-woningbouwprogramma' gerealiseerd. Deze 'rest-plancapaciteit' dient als een van de belangrijkste uitgangspunten voor het gemeentelijke woonbeleid dat is vastgelegd in de woonvisie 'Wonen is meer dan alleen een woning' (2010). Er is nog een flinke voorraad met woningbouwplannen. Dit zijn woningen die binnen de kaders van de pilot planologisch juridisch veiliggesteld zijn en dus zonder goedkeuring van de provincie gebouwd mogen worden. Het ontstaan van deze 'planvoorraad' is niet vreemd. Veel plannen spelen op en in complexe locaties en situaties, dat kost veel voorbereidingstijd. Daarnaast heeft de huidige crisis ook zijn invloed op de woningmarkt en uit zich in teruglopende nieuwbouw en woningverkoop en daardoor stagnatie in woningbouwproductie.

Kijkend naar het aantal woningen gerealiseerd en nog te realiseren kan geconcludeerd worden dat de gemeente Bladel nog heel wat te realiseren heeft. Met de Provincie is overeengekomen dat de woningen die in het kader van de pilot zijn veiliggesteld ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Hiermee wordt rekening gehouden in de subregionale woningbouwafspraken Kempengemeenten in het kader van het Woningbouwprogramma 2010-2019 SRE. In het de pilot afrondende document 'Eindrapportage' is opgenomen dat per saldo er circa 650 zogenaamde categorie I woningen gepland staan (dit zijn woningen in plannen die voor 26 mei 2009 ter inzage zijn gelegd) en nog eens circa 550 woningen in plannen waarvan de ter inzage legging is vertraagd (de categorie II woningen). Over deze laatste categorie, eventueel aangevuld met nog enkele andere plannen, is in de Eindrapportage opgenomen dat afstemming dient plaats te vinden tussen de gemeente en de Provincie. Vooralsnog wordt er in de gemeentelijke woonvisie van uitgegaan dat in de periode 2009 tot en met 2019 bijna 1.000 nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Navolgend wordt het voorliggende initiatief getoetst aan het 'Dorpenplan', welk plan de ruimtelijke component vormde in de afweging welke plannen en gebieden opgenomen konden worden in de pilot.

Het Dorpenplan gemeente Bladel, welke aan de basis heeft gestaan bij het vastleggen van de strakke contouren uit de pilot BBSC, is vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel op 3 juli 2003 en herzien op 29 januari 2004.



Stedenbouwkundige kenmerken Hoogeloon. In oranje is de begrenzing van het dorpenplan weergegeven, gelijk aan de 'strakke contour' uit de pilot.



Inbreidingslocaties Hoogeloon. In oranje is de begrenzing van het dorpenplan weergegeven, gelijk aan de 'strakke contour' uit de pilot.

Op de in het Dorpenplan opgenomen kaarten, waarvan de twee belangrijkste kaarten hierboven zijn afgebeeld, is de begrenzing van het dorpenplan opgenomen. Zichtbaar is dat het onderhavige plangebied is gelegen binnen deze begrenzing. De uiteindelijk voor de pilot vastgestelde strakke contouren zijn gebaseerd op deze begrenzing. Het plangebied is niet aangewezen als inbreidingslocatie, doch wel als zodanig aan te merken door de ligging binnen de begrenzing. Niet alle woningbouwplannen uit de pilot zijn namelijk gelegen op de genoemde 'feitelijke inbreidingslocaties'. Als duidelijk voorbeeld hiervan kan genoemd worden de locatie 'D' zoals aangegeven op de hierboven opgenomen kaart. Deze locatie is gelegen tussen het 'feitelijk bestaande stedelijke gebied' en de 'strakke contour' en is beschouwd als inbreidingslocatie. Het onderhavige plangebied is opgenomen in het Dorpenplan om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren. Het uitoefenen van een agrarisch bedrijf met dieren op dergelijke korte afstand van de kern Hoogeloon is uit stedenbouwkundig en milieukundig oogpunt ongewenst. Door woningbouw op de locatie toe te staan verbeterd de situatie ter plaatse.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat volgens de SVRO – actualisatie 2014 het plangebied niet als inbreidingslocatie is aan te merken, maar dat op basis van gedetailleerde uitwerkingen voor de onderhavige locatie (welke hebben plaatsgevonden in het kader van de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren') het plangebied wel kan worden beschouwd als zijnde 'bestaand stedelijk

gebied'. Het initiatief leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en draagt bij aan het behoud van de 'ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten' van de omgeving.

Verordening ruimte 2014 (2014)

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. Een gewijzigde Verordening ruimte is in werking getreden op 15 juli 2015.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Verordening ruimte 2014.



Uitsnede uit het kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte 2014. In rood is het regime 'bestaand stedelijk gebied' weergegeven en in oranje is het regime 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' weergegeven.



Uitsnede uit het kaartbeeld 'Agrarische ontwikkeling' van de Verordening ruimte 2014. In geel is het regime 'gemengd landelijk gebied' weergegeven.

Hoofdstuk 3: Structuren

Artikel 7.1 / 7.7: Beschrijving gemengd landelijk gebied / Wonen

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een gemengd landelijk gebied wijst op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen grond aan dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling

van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. De toelichting bevat hierover een verantwoording. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat nieuwbouw van burgerwoningen niet is toegestaan.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied. Gelet op de ligging in een kernrandzone met daarnaast diverse andere functies is er sprake van een gemengde plattelandseconomie. Nieuwbouw van woningen is binnen deze structuur niet toegestaan, behoudens met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Gelet op de planhistorie van het initiatief dient niet deze regeling maar het normale bundelingsbeleid van toepassing te worden verklaard. Gelet hierop is het onderhavige artikel niet van toepassing. Op 5 november 2015 heeft de Provincie een vooroverlegreactie gegeven waarin wordt bevestigd dat het niet mogelijk is een woning mogelijk te maken in het gemengd landelijk gebied zonder gebruikmaking van een specifieke regeling. Er wordt gebruik gemaakt van art. 4.12, de toetsing hieraan is hieronder weergegeven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beleid ten aanzien van het gemengd landelijk gebied niet van toepassing is op de onderhavige locatie en dat daarvoor in de plaats het bundelingsbeleid van verstedelijking dient te gelden.

Artikel 4.12: Wijziging grenzen bestaand stedelijk gebied op verzoek

Toetsingskader

Het College van Burgemeester en Wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van het 'bestaand stedelijk gebied' te wijzigen mits het een beperkte afronding van een bestaand stedelijk gebied betreft die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt en er tevens toepassing is gegeven aan kwaliteitsverbetering conform artikel 3.2. Daarbij is de procedure als bedoeld in art. 36.5 van toepassing.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief kan worden beschouwd als een beperkte afronding van het bestaande stedelijke gebied. De beperktheid van de afronding is met name gelegen in de geringe oppervlakte die wordt toegevoegd en daarnaast in de geringe schaalgrootte van de voorziene ontwikkeling. De herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied leidt tot een logische stedenbouwkundige afronding om de volgende redenen:

- de kern Hoogeloon kent een dusdanige stedenbouwkundige opzet dat de bebouwingsdichtheid afneemt van het hart van het dorp (lint) naar de randen toe. Gelet op de ligging van het plangebied aan de rand van het dorp, dient in een het plangebied een relatief lage bebouwingsdichtheid te worden gerealiseerd. Door in plaats van twee nieuwe woningen (welke op grond van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn) één nieuwe woning te realiseren naast de te behouden bestaande woning is er sprake van een lage bebouwingsdichtheid;
- de toe te voegen woning voegt zich qua positionering en maatvoering in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Zo wordt de woning in de rooilijn van de woning aan de Akkerstraat 15 gebouwd en mag de maximale goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 en 8 meter;

- de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen aan de Akkerstraat 15 worden geamoveerd en de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd, zodat er geen milieuhinder meer ontstaat voor de aangrenzende woongebieden. Hierdoor wijzigt ook het ruimtelijk karakter van het plangebied;
- er wordt voorzien in een ruime aanleg van landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen. De aard en omvang van de groenvoorzieningen is afgestemd op hetgeen te doen gebruikelijk voor de dorpsrand van Hoogeloon. Daarnaast wordt bij de realisatie van de woning rekening gehouden met kenmerken van de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voorziet in een beperkte afronding die leidt tot een logische stedenbouwkundige opzet. In het licht van de beleidsmatige opgave tot het van toepassing verklaren van het bundelingsbeleid voor verstedelijking, zoals uiteengezet bij de toetsing aan de provinciale structuurvisie, kan er een herbegrenzing plaatsvinden van het bestaand stedelijk gebied. De herbegrenzing vindt plaats met toevoeging van de gronden die zijn gelegen binnen de bestemming 'Wonen' op de verbeelding. Deze gronden zijn in de bestemmingsregeling geduid met de gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte toe te voegen bestaand stedelijk gebied'.

Artikel 4.2 / 4.3: Bestaand stedelijk gebied / Nieuwbouw van woningen

Toetsingskader

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied komt, door middel van de voornoemde herbegrenzingsprocedure, te liggen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. De Verordening ruimte bevat specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 4.3 lid 1 onder a). In artikel 4.3 lid 1 onder a worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

Beoordeling

In het voorliggende plan wordt de realisatie van één extra woning mogelijk gemaakt. Zoals voornoemd wordt hierbij het gebruik van de gronden geïntensiveerd, zodat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De te realiseren woning valt binnen de regionale woningbouwafspraken die zijn gemaakt in het RRO Zuidoost-Brabant. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De realisatie van één nieuwe woning is mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied en is tevens passend binnen de regionale woningbouwafspraken.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient toepassing te worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik geldt in ieder geval dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen laten plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de betrokken gronden en de omgeving en dient de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de betrokken gronden en de omgeving, doordat de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen worden geamoveerd en daarvoor in de plaats één in het straat- en landschapsbeeld passende woning wordt gerealiseerd. De milieuhinder ten gevolge van de agrarische bedrijfsexploitatie voor de omgeving verdwijnt hierdoor. De nieuwe woning is passend in de omgeving, doordat deze wat betreft positionering en maatvoering overeenkomt met aangrenzende woningen. Zo wordt de woning gebouwd in de rooilijn met de bestaande woning aan de Akkerstraat 15. Voorts wordt voorzien in een ruime landschappelijke inpassing van het initiatief.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is beschouwd dat het plangebied onderdeel is van de zone die de overgang vormt tussen de dorpskern van Hoogeloon en het buitengebied. Deze zone wordt in Hoogeloon gekenmerkt doordat de dorpsrand een grotendeels aaneengeschakelde groene zoom vormt. Zicht op deze dorpsrand laat soms delen van bebouwing zien, die subtiel uit de groene omzoming steken. Dit halfverdekte karakter ontstaat doordat de percelen die met hun achterzijde aan het buitengebied liggen ingericht zijn met een halfopen beplantingsvorm. Hierdoor zijn er zichten tussen de bebouwing en het buitengebied. De groene zoom om het dorp wordt aangesterkt door de aanwezigheid van de lanen die het dorp met andere dorpen verbinden. Op dit moment vormt het plangebied een relatief open plek in deze groene zoom. Dit betekent dat er een weids zicht is op het buitengebied, maar dat vanuit het buitengebied de bebouwing in het plangebied ook volledig zichtbaar is.

De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling bestaat uit eisen voor de perceelsinrichting. De voorziene ontwikkeling gaat uit van de toevoeging van één woning ten noordwesten van de bestaande woning. Uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing is de positie die het plangebied heeft ten opzichte van het dorp. De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het dorp, daar waar de structuur van bomenlanen de groene zoom om Hoogeloon treft.



Landschappelijke karakteristieken van de omgeving van Hoogeloon: een groene omzoming met sporadisch zichtbare woningen, dorpen verbonden middels bomenlanen



De groene zoom om Hoogeloon en het plangebied (rode lijn)

Beeld huidige situatie plangebied: relatief open relatie met het omliggende landschap

De landschappelijke inpassing van het te ontwikkelen perceel is een voortzetting van de halfverdekte groene zoom om Hoogeloon heen. Dit houdt in dat aan de achterzijde van het perceel houthaksingels met openingen richting het landschap gesitueerd worden. Deze halfopen structuur kadert de zichten in op bijvoorbeeld de naastgelegen maïsvelden. Ook zoekt de inpassing een aansluiting met de bestaande bomenlaan. Met enkele solitaire landschapsbomen wordt de bomenlaan doorgezet tot op de hoek van de Akkerstraat. Hier vormt een haag de zachte erfscheiding, waarmee een overgang wordt gecreëerd tussen de open voortuinen met groenstrook ten westen van het plangebied en de voortuinen met hagen ten noorden van het plangebied. De landschappelijke inpassing vindt plaats in een groenstrook langs de rand van het perceel, en tussen de twee toekomstige percelen in. Dit gebied beslaat in totaal 1012 m² en wordt ingericht met pakketten uit het Stimuleringskader Groenblauwe Diensten Noord Brabant. De hakhoutsingels en het hakhoutbosje bestaan uit inheemse soorten die goed gedijen op de zandgrond. Voor de inrichting van het plangebied is gekozen voor een palet aan soorten die samen een divers beeld opleveren. Het sortiment voor de singels en het bosje bestaat uit bomen en opgaand struweel van: Ruwe berk (*Betula pendula*); Veldesdoorn (*Acer campestre*); Gewone Hazelaar (*Corylus avellana*); Gelderse roos (*Viburnum opulus*); Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*). De planten worden in klein verband (1 x 1m) in groepen van ongeveer 5 aangeplant. Tussen de plantgroepen wordt bewust ruimte gelaten voor de

doorzichten richting het landschap. Voor de doorzetting van de bomenlanen worden de gebiedseigen soort Zomereik (*Quercus robur*) gebruikt wegens de volle en hoge kroon. De hagen worden beplant met Veldesdoorn (*Acer campestre*) met een plantafstand van 0,25m zodat er een dichte haag ontstaat.

De landschappelijke inpassing kan als volgt worden samengevat:

Landschappelijke inpassing	Hoe?	
Inpassing in groene zoom	Halfopen beplanting aan achterzijde perceel. Mix van inheemse bomen en planten	
Inpassing in straatbeeld bomenlaan	Doorzetten bomenlaan in voortuin van het perceel. Open voortuin met groenstrook	
Inpassing in dorps straatbeeld	Perceelsovergang bestaande woning met hagen	

De ruimtelijke weergave van de landschappelijke inpassing is weergegeven in een landschappelijk inpassingsplan dat is bijgesloten in de bijlagen bij de bestemmingsplanregeling. De navolgende afbeelding betreft een weergave van de te realiseren landschappelijke inpassing.



Ruimtelijke weergave van de te realiseren landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing is onderdeel van de bestemmingsregeling.

Ten aanzien van het aspect zorgvuldig ruimtegebruik kan worden gesteld dat hiervan sprake is doordat een herbegrenzing van het 'bestaand stedelijk gebied' plaatsheeft. Door de ligging van het plangebied binnen het 'bestaand stedelijk gebied' is er sprake van inbreiding, herstructurering en intensivering van het ruimtegebruik. Meerdere vormen van zorgvuldig ruimtegebruik worden derhalve toegepast. Gelet op de koppeling van de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering en de realisatie van de nieuwe woning is het financieel en feitelijk niet mogelijk om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling elders te doen laten plaatsvinden.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en omgeving is in Hoofdstuk 5 omschreven dat het er geen belemmeringen zijn om de woning te realiseren. In Hoofdstuk 4 is beschreven dat de realisatie van één woning wat betreft aard en omvang passend is in de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in voldoende mate invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 3.1 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied

waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

In 2011 is, in navolging en detaillering van art. 3.2 van de Verordening ruimte, de “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling” door de provincie Noord-Brabant opgesteld. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Door de samenwerkende gemeenten in De Kempen is in 2012 een uitwerking van deze regeling opgesteld. In deze ‘Landschapsinvesteringsregeling De Kempen’ (LIR) wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de in de handreiking genoemde methodes telkens in een andere mate van toepassing zijn.

Beoordeling

Het onderhavige initiatief behoort tot categorie 3 van de LIR, dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd. De investering op basis van de landschapsinvesteringsregeling komt als volgt tot stand:

Huidige functie	oppervlak m2	waarde/m2	totaal
Agrarisch bouwblok	1961	€ 25,00	€ 49.025,00
bedrijfswoning	117	€ 70,00	€ 8.190,00
Agrarisch onbebouwd	171	€ 7,00	€ 1.197,00
totaal			€ 58.412,00
Nieuwe functie			
Woning 1	0	€ 265,00	€ -
Tuin woning 1	593	€ 132,50	€ 78.572,50
Woning 2	500	€ 265,00	€ 132.500,00
Tuin woning 2	36	€ 132,50	€ 4.770,00
Groen	1120	€ 1,00	€ 1.120,00
totaal			€ 216.962,50

Waardevermeerdering € 158.550,50

Basisinspanning landschappelijke inpassing 20% € 31.710,10

Sloop vrijstaand bijgebouw € 10.100,00-

Bijdrage na sloop € 21.610,10

Van dit te investeren bedrag van € 21.610,10 wordt € 4.259,01 aangewend voor landschappelijke inpassing van het initiatief. Het resterende bedrag van € 17.351,09 wordt gestort in een landschapsfonds. De gedetailleerde berekening van de kwaliteitsverbetering en de berekening van de kosten van de landschappelijke inpassing is bijgesloten in de bijlagen bij deze toelichting.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de regels inzake kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals deze regels zijn uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bladel (2008)

Toetsingskader

Door de gemeenteraad van Bladel is op 22 mei 2008 een gemeentelijke integrale structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie vormt het centrale beleidsdocument voor integrale visievorming voor de lange termijn, brengt belangen bijeen en weegt deze (inhoudelijk en procesmatig) en vormt daarnaast een toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen. Op basis van het toepassen van de lagenbenadering en daarnaast het uitvoeren van een thematische analyse is een ruimtelijke visie opgesteld. De analyse en ruimtelijke visie zijn verwerkt in een ruimtelijk casco. Dit ruimtelijke casco is leidend bij het sturen op ruimtelijke dynamiek. Een aantal onderdelen van de Structuurvisie Bladel zijn, met het vaststellen van het nieuwe beleid in de Plattelandsnota 2013, niet meer actueel. Dit betreft met name de onderdelen die toezien op de ordening van het buitengebied.



Uitsnede plankaart 'ruimtelijk casco' Structuurvisie gemeente Bladel, 2008. Met een oranje cirkel is het plangebied weergegeven.

Het plangebied ligt op het kaartbeeld van het 'ruimtelijk casco' in het woongebied van Hoogeloon. Realisatie van woningen op deze locatie wordt passend geacht in de ruimtelijke structuur, hierbij is de locatie gewogen op basis van de lagenbenadering. Ten aanzien van dorpsontwikkeling gaat de aandacht in kwantitatief opzicht vooral uit naar de kernen Hapert en Bladel, welke onderdeel uitmaken van de hoofdstructuur van de gemeente Bladel. Deze kernen hebben gezien hun goede bereikbaarheid en concentratie van voorzieningen, de meeste potentie voor grotere planmatige uitbreiding. In de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon (dorpenstructuur) domineert de kleinschaligheid. Dit betekent dan ook dat hier slechts bescheiden schaal nieuwe bouwontwikkelingen dienen plaats te vinden. Gebieden die aansluiten op de bestaande bebouwing en waar geen specifieke waarden uit de onderste lagen

voorkomen behoren in principe tot het afweegbare gebied voor dorpsuitbreiding. Het zijn de plekken waar geen duurzame kwaliteiten voorkomen die zich verzetten tegen uitbreiding voor functies als wonen en werken. Of deze gebieden daadwerkelijk benut zullen worden, hangt uiteindelijk af van de programmatische behoefte en de mate waarin alternatieven in de bebouwde kom voor handen zijn. Een aandachtspunt vanuit het landschappelijk oogpunt is de versterking van de relatie tussen het landschap en de dorpen. Hierbij kan gedacht worden aan aanpassing van de dorpsranden, zodat er een geleidelijke overgang ontstaat tussen landschap en dorp of juist een sterk contrast. Daarnaast is het van belang zichtrelaties en verbindende groenstructuren te behouden, omdat deze het dorp als het ware verankeren in het landschap.

Ten aanzien van Hoogeloon is het wenselijk bedrijven die niet passen binnen de schaal van het dorp te verplaatsen. Dergelijke locaties zijn potentiële inbreidingslocaties. Daarnaast is er ruimte voor dorpsuitbreidingen op plaatsen waar geen natuur- en landschapswaarden aanwezig zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om het leefgebied voor kwetsbare diersoorten dat ten noorden van de Casterseweg ligt. Het leefgebied omvat landbouwgronden en andere gronden waarop zeldzame planten of dieren voorkomen die hoge eisen stellen aan de inrichting en het gebruik van hun omgeving. In de leefgebieden ligt uitbreiding van het dorp niet voor de hand. Tussen de bestaande komgrens en het leefgebied is echter nog wel een zone over waar uitbreiding afweegbaar is. Het gaat dan om de iets wat verrommelde oksel Akkerstraat/Hoofdstraat. Dit gebiedje kent geen specifieke waarden uit de zogenaamde onderste lagen en maakt geen onderdeel uit van de landschappelijke openheid van het achterliggende gebied. Dorpsontwikkeling zou de kwaliteit en functionaliteit van het gebied kunnen vergoten zonder dat de landschappelijke dan wel stedenbouwkundige karakteristiek aan te tasten.

Beoordeling

Gelet op de ligging van het plangebied in het 'woongebied' binnen het ruimtelijk casco kan worden aangegeven dat de locatie als inbreidingslocatie dient te worden beschouwd. Te meer daar inbreiding met name wordt voorzien door het verplaatsen van bedrijven die niet passen binnen de schaal van het dorp en aan de Akkerstraat 15 een dergelijk bedrijf aanwezig is. Het aangrenzende gebied tussen de Akkerstraat en de Casterseweg wordt beschouwd als een 'rommelig gebied' waar geen waarden aanwezig zijn. Hier is tevens dorpsuitbreiding mogelijk. Gelet op de lage waarden van de gronden grenzend aan het plangebied (onder meer vanwege de aanwezigheid van containervelden), kan worden gesteld dat de realisatie van het initiatief op de inbreidingslocatie aan de rand van het dorp daarom geen afbreuk doet aan waarden in dit aangrenzende gebied. Aan de westelijke zijde van het plangebied is het open buitengebied aanwezig, hier zijn wel waarden. Door de aanleg van groenvoorzieningen aan de westelijke rand van het perceel ontstaat hier een kwalitatieve verbetering van de dorpsrand in de richting van het open buitengebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige initiatief passend is binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

Landschapsbeleidsplan Bladel, 2011

Toetsingskader

In 2011 is door de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan Bladel vastgesteld. Het integraal ontwikkelingsplan doet zowel dienst als inspiratiekader als toetsingskader. De nadruk ligt hierbij op het beoordelen van projecten. In het landschapsontwikkelingsplan wordt een koppeling

gemaakt met de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant waar de juridische basis ligt voor het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit door middel van de zogenaamde Landschapsinvesteringsregel. Het plangebied is gelegen in het in het plan onderscheiden 'agrarisch gebied Bladel Noord - Casteren – Hoogeloon. Dit gebied is het grootst binnen de gemeente en landschappelijke en functioneel het meest gevarieerd. Alle landschapskarakteristieken komen in meer of mindere mate voor. Het gebied in de driehoek Casteren, Hoogeloon en Hapert bestaat grotendeels uit oude akkers die in het verleden een afwisselend open en besloten karakter hadden. Het beleid is gericht op het versterken van de fijne dooradering met landschapselementen in het gebied van de oude akkers.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied grenst aan de oude akkers ten westen van Hoogeloon. In het landschappelijk inpassingsplan wordt uitgegaan van de aanleg van landschapselementen in het gebied van de oude akkers. In het onderhavige plan wordt hier een bijdrage aan geleverd door verschillende landschapselementen toe te voegen als landschappelijke inpassing van het initiatief. Hiermee wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan het herstel van het landschapsbeeld van de oude akkers, maar wordt tevens een investering gedaan in het versterken van de groene omzoming van Hoogeloon.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan.

3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

3.2 Omgeving van het plangebied

Van Hoogeloon is voor het eerst melding gedaan in 1186. De oudste bebouwing van het middeleeuwse kerkdorp bevond zich op de westoever van het dal van de Kleine Beerze, waarbij geen bebouwing direct om de 'eenzame kerk' stond. Omstreeks 1850 telde Hoogeloon circa 65 woningen. Rond 1900 bestond Hoogeloon uit losse bebouwing langs de wegen, voornamelijk in de noord- zuid richting. Deze kleine, langwerpige kern in het agrarische landschap is een typisch lintdorp, ontstaan aan de verbindingsweg van Vessem naar Hapert. Deze bebouwing is vervolgens verdicht. In 1840 was er een uitgebreid akkergebied in de buurt van de Dijkstraat. Bij de groei van de kern is de lintbebouwing van Landrop in zuidelijke richting voortgezet. Industrialisatie kwam later tot ontwikkeling dan in Hapert. Een van de belangrijkste ontwikkelingen was de oprichting van de melkfabriek in 1916. Daarnaast hebben zich kleinschalige sigarenfabriekjes in het dorp gevestigd (nu alle gesloten). Na de Tweede Wereldoorlog is tot de jaren zestig de omvang van het dorp niet beduidend toegenomen. In de laatste decennia hebben nieuwe woonbuurten de ruimte tussen de oudere lintbebouwingen aan weerszijden van het centrum gevuld. Het dorp heeft een groene uitstraling aangezien de bebouwingsrand voor het grootste deel schuil gaat achter bomen en struiken. Omdat Hoogeloon een kleine kern is, is op veel plekken het buitengebied zichtbaar, zeker bij lintbebouwing ten noorden en ten zuiden van het centrum.

Het oude bebouwingslint (Vessemseweg, Hoofdstraat, Breestraat) is de ruggengraat van Hoogeloon. Vanaf het lint lopen, tussen de uitbreidingswijken door, zijwegen naar buiten. Langs deze verbindingen is in meer of mindere mate groen aanwezig. Door, waar nodig, dit groen structureel te versterken wordt zorg gedragen voor een goede relatie tussen het centrale lint en het buitengebied. Op deze manier wordt het buitengebied in Hoogeloon duidelijker beleefbaar. De zijstraten scheiden de verschillende uitbreidingswijken van elkaar. Er is sprake van een duidelijke opbouw van het dorp, waarbij de bebouwing gesloten of halfopen is in de centrale delen van het dorp en opener wordt aan de randen van het dorp.



Bebouwingstypologieën in Hoogeloon (peildatum 2004). Rood = gesloten typologie. Oranje = halfopen typologie en Geel = open typologie

3.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Akkerstraat. De Akkerstraat is één van de zijwegen die vanaf het oude bebouwingslint naar het westen loopt. Het deel van de Akkerstraat dat het dichtste bij het oude bebouwingslint is gelegen is aan weerszijden bebouwd met woonbebouwing. Voormalige agrarische bebouwing en naoorlogse vrijstaande bebouwing op ruime bouwpercelen wisselen elkaar af. Daar waar de Akkerstraat een 'knik' maakt en in plaats van een westelijk verloop een verloop naar het noorden krijgt, stopt de bebouwing van Hoogeloon. In het verlengde van de Akkerstraat is het plangebied gelegen. Vanuit de straat, gezien van de kern, is er zicht op het hoofgebouw en de bijbehorende bouwwerken die zich bevinden op het perceel.

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bouwblok. Centraal op het perceel is, over lengterichting van het perceel bebouwing aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning met aanbouwen aan de straatzijde en daarachter de agrarische bedrijfsbebouwing. De bebouwing kent een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 meter en 8 meter. Het oostelijke deel van het perceel is verhard en ingericht als erf. Via het erf zijn de bedrijfsgebouwen alsmede een vrijstaand bijgebouw bereikbaar. Het westelijke deel van het perceel is in gebruik als gazon. Door de wijze van bebouwen kan de morfologie van het gebied worden bestempeld als 'open'.



Zicht op het plangebied, gezien vanaf de Akkerstraat en uit de richting van de dorpskern. Ter plaatse van het plangebied maakt de straat een scherpe bocht naar het noorden.



Zicht op het plangebied, gezien vanaf de Akkerstraat en uit de richting van het buitengebied. Ter plaatse van het plangebied maakt de straat een scherpe bocht naar het oosten. Het plangebied is midden op de foto gelegen, rechts van de weg.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planopzet

Het voorliggende initiatief betreft het omzetten van de bedrijfswoning aan de Akkerstraat 15 naar een burgerwoning en daarnaast het toevoegen van één vrijstaande woning ten westen van de bestaande en te behouden woning. Gelet op de planhistorie van het initiatief zijn er drie uitgangspunten waarop het initiatief is gebaseerd. Ten eerste dient de planopzet te leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie. De ruimtelijke kwaliteit wordt op twee verschillende wijzen verbeterd. Dit gebeurt ten eerste door de aanleg van groenvoorzieningen aan de oostzijde, zuidzijde en westzijde van het perceel. De omvang en ligging van de groenvoorzieningen zorgt voor zowel een passende afronding van de dorpskern als het versterken van de landschapselementen van de aangrenzende oude akkers. Door een brede groenzone aan de oostzijde van het plangebied wordt de zichtlijn vanuit de dorpskern richting het buitengebied niet verstoord. Ten tweede wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door het amoveren van de op het perceel aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing. Het tweede uitgangspunt voor de planopzet betreft het realiseren van een bebouwingsstructuur die passend is in de omgeving. Zoals voornoemd bestaat de omgeving uit een 'open bebouwingstypologie' bestaande uit vrijstaande woningen. Het voorliggende plangebied dient hier op aan te sluiten en daarnaast 'lucht' te bieden aan de woningen. Dit houdt in dat de realisatie van bijgebouwen (al dan niet vergunningvrij) niet mag leiden tot een verminderde relatie van de dorpskern met het buitengebied. Door twee vrijstaande woningen op ruime kavels (612 m² en 517 m²) te realiseren wordt deze 'lucht' in het plan gerealiseerd. Deze bebouwingsopzet zorgt daarnaast voor het creëren van courante kavels, welke bij een andere bebouwingsopzet niet mogelijk zou zijn geweest vanwege de diagonaal lopende zijdelingse perceelsgrens. Deze 'lucht' is ook noodzakelijk om voldoende opstelplaatsen op eigen terrein te kunnen realiseren. Een derde uitgangspunt vormt de beperking van de maatvoering van de te realiseren woning. Er wordt hierbij aangesloten bij de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast mag per woning (buiten het bouwvlak) 90 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.



Planopzet

4.2 Bebouwingsstructuur en programma

Het morfologisch patroon van het plangebied wordt dusdanig gewijzigd dat bebouwing van het perceel niet langer in de lengterichting van het perceel aanwezig is, maar juist in de breedterichting van het perceel. Door het amoveren van de het landschap in strekkende agrarische bedrijfsgebouwen en het daarvoor in de plaats realiseren van één burgerwoning naast de bestaande bedrijfswoning ontstaat een lintbebouwd karakter. Een lintbebouwde morfologische structuur is een passende afronding van de dorpskern van Hoogeloon. Om de lintbebouwing, ondanks de verschillen in bouwperiode tussen de hoofdgebouwen, een uniform aanzicht te geven worden maatvoerings- en situeringseisen aan de nieuw te bouwen woning gesteld. Zo wordt de nieuwe woning opgericht in de rooilijn met de bestaande woning aan de Akkerstraat 15 en wordt een gelijke goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 meter en 8 meter aangehouden. De nokrichting van de nieuwe woning verloopt evenwijdig aan de straat, hiermee wordt het lintbebouwde karakter van het plangebied geaccentueerd. Per bouwperceel mag maximaal 90 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd (buiten bouwvlak).

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op de onderhavige locatie wordt aan de rand van Hoogeloon (weinig stedelijk) één extra woning gerealiseerd. Voor deze woning kan ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking een kengetal van 6,9 motorvoertuigbewegingen per etmaal worden gehanteerd. Deze bewegingen vinden plaats via de Akkerstraat. Voor de nieuwe woning worden extra inritten toegestaan op de Akkerstraat. De inrit van de bestaande woning aan de Akkerstraat 15 blijft daarbij behouden. De intensiteits- / capaciteitsverhouding van deze straat is zodanig, dat deze dit extra aantal verkeersbewegingen kan bergen. Geconcludeerd kan worden dat de extra verkeersbewegingen als gevolg van de planontwikkeling niet zorgen voor verkeersproblemen.

Parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Bladel zijn parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004; actualisatie 2012). Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. De locatie van het plangebied is volgens de gebiedstypologie van het ASVV ‘weinig stedelijk’; de locatie is gelegen in de categorie ‘rest bebouwde kom’. De normen ten aanzien van ‘koop, vrijstaand’ zijn van toepassing op het onderhavige plan.

Beoordeling

De toe te voegen woning dient conform de van toepassing zijnde CROW-norm minimaal te beschikken over 1,9 parkeerplaats en maximaal over 2,7 parkeerplaatsen. De gemeente Bladel hanteert voor de onderhavige locatie ten minste de minimale norm. Dit houdt in dat twee opstelplaatsen dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein. Binnen het plangebied is er op eigen terrein voldoende ruimte om de opstelplaatsen te realiseren.

Conclusie

Er kan worden voorzien in parkeren op het eigen perceel.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.10 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998 en het Besluit m.e.r.

5.2 **Bodem**

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Econsultancy is in maart 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn die aanleiding geven tot het verwachten van een asbestverontreiniging op de locatie. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met koper, lood en zink. De verontreinigingen zijn waarschijnlijk te relateren aan het gebruik als agrarisch erf. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging bestaat er geen reden voor nader onderzoek.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de functie 'wonen'.

5.3 **Waterhuishouding**

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse

lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening en hanteert een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet. Het plan concentreert zich op de nieuwe uitdagingen in de toekomst, de uitgangspunten daarbij zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, samen met de partners uit te voeren.

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water', wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn voldoende water voor landbouw en natuur, wateroverlast en hittestress in het stedelijk gebied, het sluiten van kringlopen, verwijderen van ongewenste stoffen zoals medicijnen en het vergroten van het waterbewustzijn.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Keur Waterschap De Dommel

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur

opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 2000 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels waterschap Brabantse Delta. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m² wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen westelijk van de kern Hoogeloon en maakt onderdeel uit van een kernrandzone.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Brabant.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De agrarische gronden rond het plangebied worden omgeven door (droogvallende) kavelsloten of greppels. Het betreft hier echter geen watergangen die in beheer zijn bij het waterschap De Dommel.

Riolering

De bebouwing wordt voor wat betreft de hemelwaterafvoer en de vuilwaterafvoer middels een gescheiden stelsel aangesloten op de bestaande riolering van de gemeente Bladel.

Hemelwaterafvoer

Ten aanzien van het verhard oppervlak kan worden gesteld dat in het kader van onderhavig plan bestaande bebouwing en verharding geamoveerd wordt. In totaal gaat het hier om circa 237 m² in de vorm van agrarische bedrijfsbebouwing (208 m²) en een bestaand vrijstaand bijgebouw (29 m²). Daarnaast wordt minimaal 150 m² verharding van het voormalige boerenerf geamoveerd (achterste deel erf, grenzend aan deze bebouwing). Dit houdt een totale verhardingsafname van 387 m² in. De nieuw te bouwen woning heeft een maximaal grondoppervlak van 96 m² (grote bouwvlak). Daarnaast mag bij de nieuwe woning 90 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd; bij de bestaande te behouden woning mag eveneens 90 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Dit houdt een totale bebouwingstoename van 276 m² in. Ten aanzien van nieuw toe te voegen verharding bij de nieuwe woning, gelet op het realiseren van opstelplaatsen en terras, wordt uitgegaan van een verhardingstoename van circa 100 m². Dit houdt een totale verhardingstoename in van 376 m². Geconcludeerd kan worden dat de totale hoeveelheid bebouwing en verharding in het plangebied afneemt, waardoor er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Ten aanzien van nieuw aan te leggen verharding kan worden gesteld dat aan de voorzijde (oprit en voortuin) daar waar mogelijk middels halfverharding er voor gezorgd wordt dat het hemelwater kan infiltreren in de bodem. Het hemelwater wordt op een natuurlijke wijze afgevoerd. Naast de realisatie van halfverharding (gedeeltelijk) wordt hemelwater geloosd op de sloot langs de Akkerstraat, noordwestelijk van de nieuw te realiseren woning.

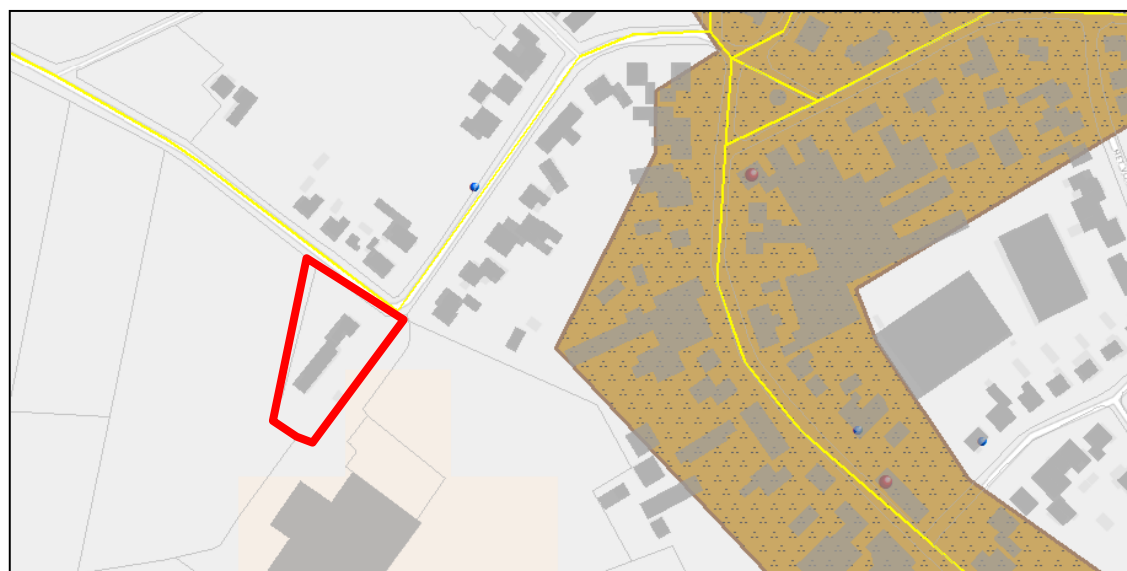
Vuilwaterafvoer

De vuilwaterafvoer van de nieuwe woning zal in de beoogde situatie geschieden op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Met de ontwikkeling is geen grote toename van de vuilwaterafvoer gemoeid. Er zijn echter geen capaciteitsproblemen te verwachten op dit vlak. De nabij de Akkerstraat aanwezige riolering is van voldoende omvang om de toename van de vuilwaterafvoer aan te kunnen.

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwe projecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen. Voor onderhavig project wordt het water zoveel mogelijk op natuurlijke wijze afgevoerd. Indien nodig zal aansluiting worden gezocht op een bestaand nabijgelegen afvoersysteem. Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt, conform het gemeentelijke beleid en het convenant duurzaam bouwen, geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, waardoor uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat aan de uitgangspunten van het waterschap en de gemeente Bladel wordt voldaan.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-

Archeologische Monumenten

-

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een rode contour. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

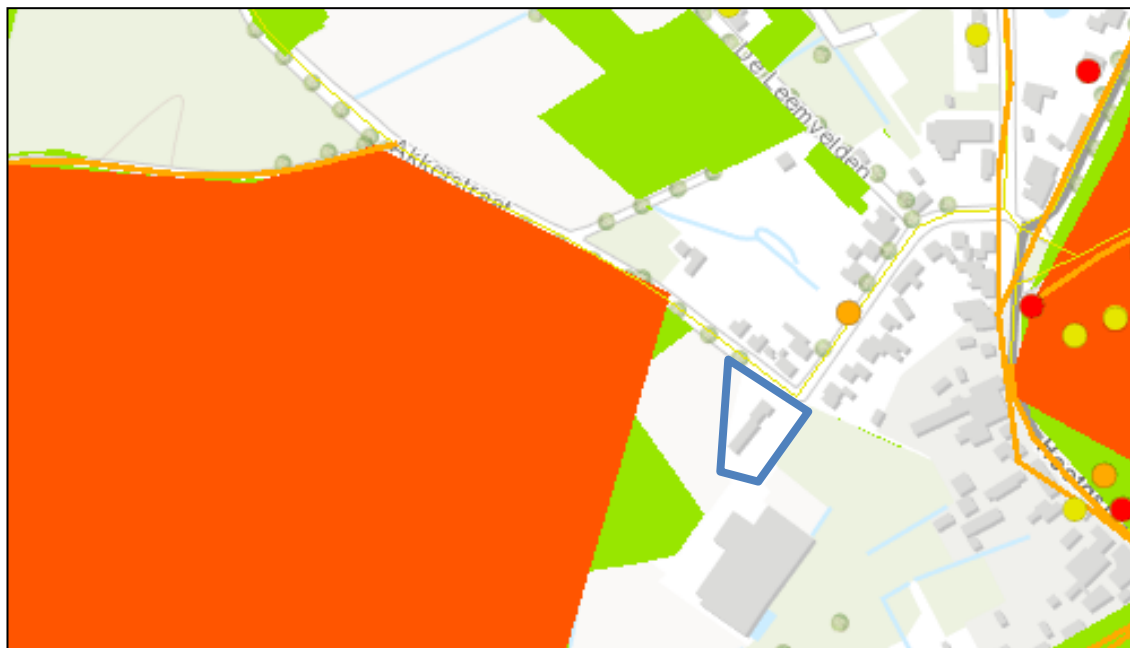
Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te

worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Categorie 1: Beschermde cultuurhistorische monumenten.

- ■ Cultuurhistorische objecten of gebieden die vanuit nationaal of gemeentelijk oogpunt behouden dienen te blijven en daarom als monument beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988 (voor Rijksmonumenten) of de gemeentelijke Erfgoedverordening. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste versturende activiteiten, tenzij de Minister van OC&W of het College van B&W van de gemeente hiervoor vooraf vergunning verleent.

Categorie 2: Object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde.

- ■ Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

Categorie 3: Object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde.

- ■ Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart. De ligging van het plangebied is weergegeven met een blauwe contour.

Beleid provincie Noord-Brabant en gemeente Bladel

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. In 2011 heeft daarnaast de gemeenteraad van Bladel op basis van een erfgoedkaart een cultuurhistorische beleidsvisie vastgesteld. Daarbij is niet alleen aandacht voor archeologie, maar ook voor historische bouwkunst, historisch groen en het historisch landschap. Op 7 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Bladel de erfgoedverordening vastgesteld.

Beoordeling

Uit de toetsing aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat zich in het plangebied geen cultuurhistorische waarden bevinden. De Akkerstraat is aangemerkt als lijn van redelijk hoge waarde. Het voorliggende initiatief leidt niet tot aantasting van deze waarde. Op de Cultuurhistorische Beleidskaart van de gemeente Bladel blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een gebied waarvoor cultuurhistorisch beleid is vastgesteld.

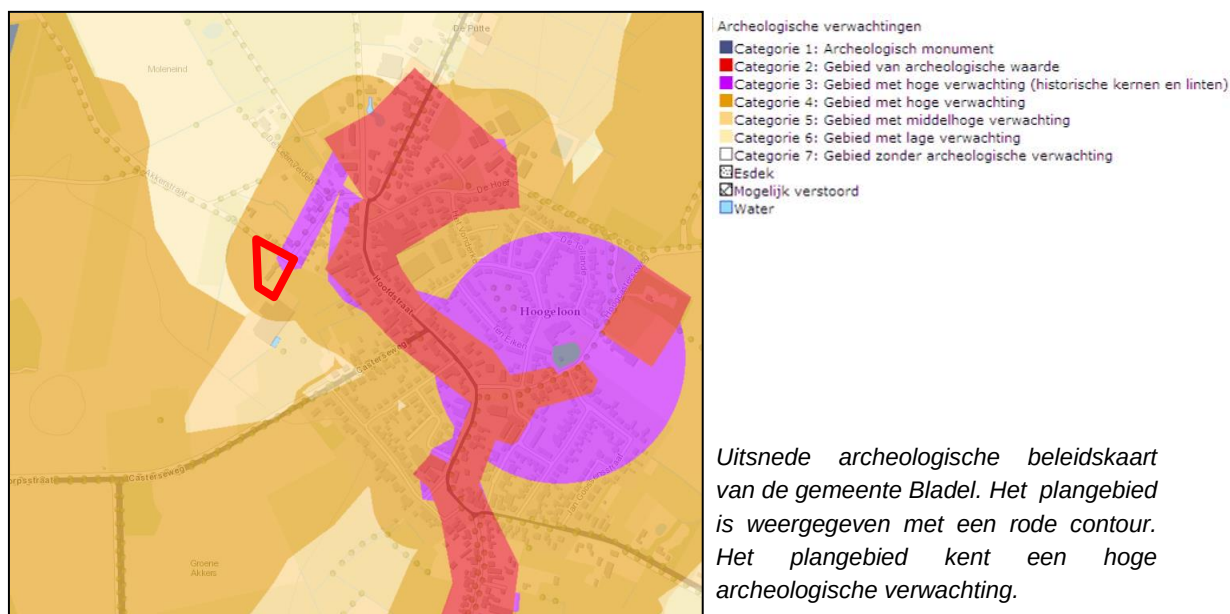
Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan geen aantasting vormt van in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke verwachtingenkaart op te stellen. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart en ze te beschermen middels regels.



Beleid gemeente Bladel

In 2009 is voor de Kempengemeenten door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant een gezamenlijke erfgoedkaart opgesteld met daaraan gekoppeld het archeologiebeleid. Dit archeologiebeleid maakt in de gemeente Bladel onderdeel uit van de cultuurhistorische beleidsvisie, die op 3 november 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op 7 oktober 2012

heeft de gemeenteraad van Bladel de erfgoedverordening vastgesteld. Onderdeel van de cultuurhistorische beleidsvisie vormt de archeologische beleidskaart. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 4). Hiervoor geldt een onderzoeksplicht voor ontwikkelingen groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 m² (vanwege afwezigheid esdek). Aangezien de beoogde ontwikkeling deze normen overschrijdt, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Beoordeling

Het onderhavige initiatief omvat de bouw van één vrijstaande woning. Deze woning heeft een oppervlak van maximaal 96 m² (grootte bouwvlak). Daarnaast kunnen bij deze woning en bij de bestaande woning bijgebouwen worden geplaatst van in totaal 180 m². Gesteld kan worden dat de ondergrens van 500 m² niet worden gehaald. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Op de gronden wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat, gezien de oppervlakte van de te roeren gronden, het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 Natuur

Gebiedsbescherming

Toetsingskader

Een aspect van de bescherming van de natuur in Nederland is de zogenoemde gebiedsbescherming. Gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is in werking getreden op 1 oktober 2005 en laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2015 in het kader van het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS). Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermde Natuurmonument. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is een doorvertaling van de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG, 2 april 1979) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992). Beide Europese richtlijnen hebben tot doel de leefgebieden van in het wild levende dieren en planten in stand te houden. De Beschermde Natuurmonumenten zijn natuurgebieden die vanwege nationale belangen als beschermd natuurgebied zijn aangewezen. Per 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS) in werking getreden. Tevens heeft reeds een partiële herziening van het programma plaatsgevonden, welke in werking is getreden op 15 december 2015. Het PAS betreft een programma op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West, welke is gelegen op een afstand van 1,35 km. Het dichtstbijzijnde Beschermde Natuurmonument betreft Zwartven bij Hooge Mierde en is op grote afstand gelegen. Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van één woning. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van een toename van relevante emissies ten opzichte

van de uitgangssituatie. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. De onderzoekslocatie is op circa 375 meter afstand van een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur gelegen. Door de voorgenomen plannen op de onderzoeklocatie (woningbouw als vervanging voor het houden van varkens) zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de EHS wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een belemmering.

Soortenbescherming

Toetsingskader

Een aspect van de bescherming van de natuur in Nederland is de zogenoemde soortenbescherming. Soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet is in werking getreden op 1 april 2002. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden. Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht. Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Ten aanzien van het aspect soortenbescherming is door Econsultancy in maart 2015 onderzocht of binnen het plangebied een geschikte habitat aanwezig is voor verschillende soorten en soortgroepen. De resultaten van het onderzoek, welk onderzoek is bijgesloten in de bijlagen, zijn samengevat in de onderstaande tabel:

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	Afhankelijk van nader onderzoek	heeft betrekking op mogelijke aanwezigheid van huismusnesten onder de daken van de voormalige varkensstallen
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	geschikte woning blijft behouden
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van mogelijk aanwezige algemene soorten
Amfibieën		minimaal	incidenteel mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van mogelijk aanwezige algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelde soorten		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natuurbeschermingswet		op ± 1,3 km	nee	nee	nee	-
EHS		op ± 375 m	nee	nee	nee	-
Groenblauwe mantel		op ± 340 m	nee	nee	nee	-

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen plannen een areaalafname van het potentiële functionele leefgebied van een eventueel ten noorden van de Akkerstraat broedende steenuil in kunnen houden. Om er voor te zorgen dat dit potentiële leefgebied blijft behouden wordt in de toekomstige situatie het plangebied op een steenuilvriendelijke manier ingericht op basis van de maatregelencatalogus 'Steenuilen onder de pannen' van de Vogelbescherming of Landschapsbeheer Nederland. Deze maatregelen komen overeen met de in het plangebied aan te leggen landschapselementen in het kader van de landschappelijke inpassing van het initiatief. Qua inrichting kan worden gerefereerd aan het aanleggen van gazon met enkele en het aanleggen van een houtwal. Door het toepassen van dergelijke steenuilvriendelijke maatregelen, kan de locatie deel uit blijven maken van het foerageergebied van de steenuil en wordt een eventuele overtreding van de Flora- en faunawet op voorhand voorkomen.

Met betrekking tot de sloop van de varkensstal dient tijdig, middels twee aanvullende veldbezoeken in de periode april – half mei, duidelijk te zijn of er sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus. De eventuele aanwezigheid van één of meerdere nesten van de huismus vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Indien van toepassing kunnen middels het aanvragen van een ontheffing en het tijdig treffen van de juiste maatregelen de voorgenomen sloop alsnog worden uitgevoerd. Aangezien de mogelijk te treffen maatregelen relatief eenvoudig binnen het plangebied zelf kunnen worden toegepast, zijn er geen bezwaren ten aanzien van het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing. Verder is te allen tijde de algemene zorgplicht van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen belemmering vormt voor het aspect gebiedsbescherming. Ten aanzien van het aspect soortenbescherming geldt dat aanvullende

maatregelen dienen te worden getroffen om het potentiële functionele leefgebied van de steenuil te beschermen en dat nader onderzoek naar de huismus dient plaats te vinden voorafgaand aan de sloop van de varkensstal. Gelet op de ruimte op het perceel om maatregelen voor de steenuil én de huismus te treffen en daarnaast de voorwaardelijke verplichting om een aantal van deze maatregelen in de vorm van landschappelijke inpassing uit te voeren, is het aannemelijk dat kan worden voldaan aan de Flora- en Faunawet.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

In het voorliggende plan wordt één woning, welke kan worden aangemerkt als een geluidsgevoelig object, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het plangebied is niet gelegen binnen een onderzoekszone van een weg. Alle wegen in de omgeving van het plangebied kennen een snelheidsregime van maximaal 30 km/u. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk in het kader van de Wet geluidhinder. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek kan noodzakelijk zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, indien het type wegverharding en de hoogte van de verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven. Ter plaatse van het plangebied bestaat de Akkerstraat uit klinkerverharding. Gelet op de relatief lage verkeersintensiteit op de Akkerstraat is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.7 **Bedrijven en milieuzonering**

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

Ten zuidoosten van het plangebied is een containerveld gelegen. Een containerveld is een werk niet zijnde bouwwerk bestaande uit grond afgedekt met plastic, antiworteldoek en/of beton, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten. Volgens de VNG-brochure dient een containerveld te worden aangemerkt als een (akkerbouw)bedrijf (SBI-2008: 011, 012, 013). Een akkerbouwbedrijf kent een richtafstand van 30 meter (geluid). De afstand tussen de grens van het containerveld en de nieuw te bouwen woning bedraagt 38 meter. Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de geldende richtafstand en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast dient het agrarische bedrijf rekening te houden met de bestaande woning aan de Akkerstraat 15; deze is maatgevend.

Ten aanzien van het aspect geur geldt dat in de wijde omgeving van het plangebied geen veehouderijen met een relevante geuremissie zijn gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.8 **Externe veiligheid**

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*Toetsingskader*

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de

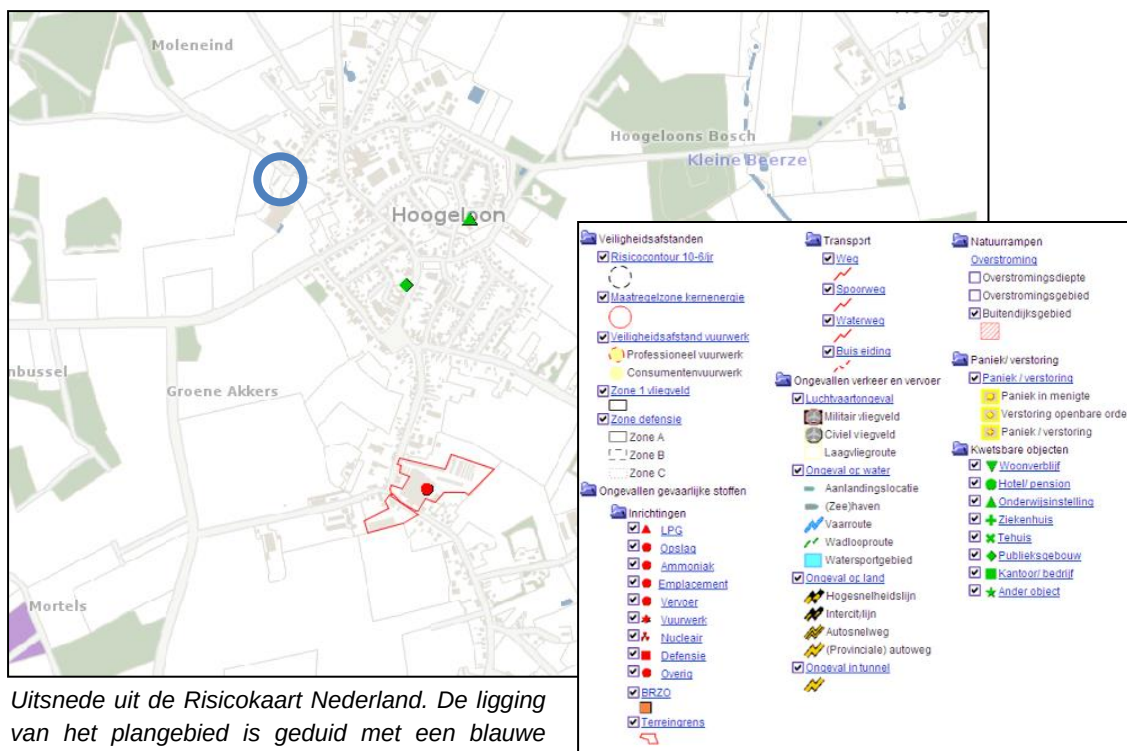
nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.



Uitsnede uit de Risicokaart Nederland. De ligging van het plangebied is geduid met een blauwe cirkel.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden en daarmee het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en de weg vindt vanaf deze datum plaats aan de hand van de Wet Basisnet. Hierin zijn grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Wat de berekening van het groepsrisico betreft dient voor bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen e.d. die ter inzage worden gelegd en die betrekking hebben op de omgeving van de in de bijlagen van de in de regeling Basisnet genoemde transportassen, uit te worden gegaan van de in de bijlage vermelde vervoerscijfers.

¹ Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Die vervoerscijfers zijn gebaseerd op een maximale benutting van de groeiruimte voor het vervoer. Bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling Basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor basisnet weg geldt bijvoorbeeld dat daar waar in bijlage II de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

5.9 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).
2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor

overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;

- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

De beoogde functie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking. De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Deze grens wordt niet gehaald; waardoor de ontwikkeling als NIBM is aan te merken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.11 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Hoogeloon wordt de ontwikkeling van één vrijstaande woning voorgestaan. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze functie dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk

ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan onderzochte aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied is niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van één woning, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente Bladel sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

Conclusie

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

7.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de in de gemeente Bladel gehanteerde bestemmingsplansystematiek voor het bestaand stedelijk gebied van Hoogeloon en de gestelde voorwaarden aan het benutten van de wijzigingsbevoegdheid.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Groen – Landschappelijke inpassing

Binnen deze bestemming wordt voorzien in landschappelijke inpassing. Middels een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat de inpassing als vastgelegd in het inrichtingsplan landschappelijke Inpassing dat is bijgesloten in de bijlagen bij de regels dient te zijn aangelegd alvorens de te realiseren woning in gebruik mogen worden genomen.

Wonen - 1

De tot 'Wonen - 1' bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen in de vorm van open, bebouwing. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, behoudens ter plaatse van de op verbeelding weergegeven aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1'. Hier is de bouw van één vrijstaande woning mogelijk. Onder voorwaarden en uitsluitend met het afwijken door middel van omgevingsvergunning zijn bedrijf-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A, toegestaan. Op de verbeelding zijn bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. Tevens is de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. In deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het slopen van de voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Akkerstraat 15. De nieuwe vrijstaande woning mag pas in gebruik worden genomen nadat de agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt.

Waarde – Archeologie 4

De gronden die binnen het plangebied zijn gelegen zijn niet archeologisch onderzocht. Voor deze gronden geldt dat de aanvrager van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen) voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en bouwwerken die dieper gaan dan 0,3 meter onder het maaiveld, een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien uit het voornoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weigeren of één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning: de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden of de verplichting tot het doen van opgravingen; de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing: ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken, ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen, ter waarborging van de verkeersveiligheid, ter waarborging van de sociale veiligheid, ter waarborging van een blijvend goed woon- en leefklimaat en ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik. Daarnaast is een regeling opgenomen voor het regelen van het parkeren. Middels een voorwaardelijke verplichting is bepaald dat er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied dienen te worden aangelegd en in stand gehouden.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bevoegd gezag om beperkte overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels is vastgelegd welke procedures worden gevolgd bij het toepassing geven aan de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Akkerstraat 15 Hoogeloon".

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Planologische procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en naar de provincie Noord-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

De provincie Noord-Brabant heeft in een vooroverlegreactie van 5 november 2015 aangegeven dat het bestemmingsplan is gelegen in gemengd landelijk gebied. In dit gebied is de nieuwbouw van burgerwoningen niet toegestaan, tenzij gebruik wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimteregeling. Tevens kan het ter plaatse aangrenzende bestaand stedelijk gebied worden herbegrensd. Zolang deze herbegrenzing nog niet heeft plaatsgevonden is het planvoornemen strijdig met de Verordening ruimte 2014. De gemeente Bladel zal, om het voorliggende plan mogelijk te maken, gelijktijdig met de planologische procedure de procedure doorlopen als beschreven in art. 36.5 van de Verordening ruimte 2014. Middels die procedure wordt voorgenomen aan het plangebied het regime bestaand stedelijk gebied toe te kennen.

Het waterschap De Dommel heeft in een vooroverlegreactie van 18 januari 2016 te kennen gegeven dat in de toelichting nog wordt getoetst aan (inmiddels) verouderd beleid. Dit aandachtspunt is verwerkt in het bestemmingsplan, er wordt getoetst aan de nieuwe Keur. Daarnaast wordt een oplossingsrichting geschetst voor de hemelwaterafvoer. Deze oplossingsrichting is verwerkt in de toelichting. Ook wordt er een redactionele wijziging van de regels voorgesteld. Deze wijziging wordt overgenomen.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 29 april 2016 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Op 12 september 2016 heeft de provincie Noord-Brabant de "Wijziging Verordening ruimte 2014 ivm plan Akkerstraat 15 Hoogeloon, Bladel" vastgesteld. Dit besluit is raadpleegbaar via de idn: NL.IMRO.9930.wijzvr14g1728Akk15-va01. Het besluit houdt in dat bij vaststelling van onderhavig bestemmingsplan het provinciale planologische regime 'bestaand stedelijk gebied' van toepassing is. In de onderhavige toelichting is reeds aan dit

regime getoetst. Voor de volledigheid blijft de verantwoording over het voorheen geldende planologische regime opgenomen. In de bestemmingsplanregeling worden, onder vernummering, wel de gebiedsaanduidingen 'in Verordening ruimte toe te voegen bestaand stedelijk gebied' en 'in Verordening ruimte te verwijderen gemengd landelijk gebied' (algemene aanduidingsregels) verwijderd. Deze gebiedsaanduidingen dienden uitsluitend ter weergave van de gronden waarop het aan Gedeputeerde Staten gevraagde besluit diende toe te zien.

Vaststelling

Het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel op 10 november 2016.