



Bestemmingsplan

‘Heieind 6, Hoogeloon’

Gemeente Bladel



www.reland.nl

Colofon

Bestemmingsplan: Heieind 6, Hoogeloon

Rapportnummer: 2021.1750

Status: Concept

Datum: 23 mei 2024

Projectlocatie

Heieind 6

5528 NT

Hoogeloon

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

085 043 1949

info@reland.nl

© mei 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.



INHOUDSOPGAVE

1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel		5
2.1	Inleiding	5
2.2	Huidige situatie	5
2.2.1	Gebiedsprofiel	6
2.2.2	Geschiedenis planlocatie	7
2.3	Toekomstige situatie	8
2.4	Geldend bestemmingsplan	10
HOOFDSTUK 3 Beleidskader		11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant	13
3.2.3	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Structuurvisie Bladel	18
3.3.2	Omgevingsvisie 1.1 gemeente Bladel	19
3.3.3	Landschapsinvesteringsregeling De Kempen	20
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten		24
4.1	Milieu	24
4.1.1	M.e.r. plicht	24
4.1.2	Bodem	25
4.1.3	Lucht	25
4.1.4	Geur	26
4.1.5	Geluid	27
4.1.6	Bedrijven en milieuzonering	28
4.1.7	Externe veiligheid	29
4.1.8	Kabels en leidingen	32
5.1.9	Volksgezondheid	32
4.2	Water	32

4.2.1	Beleid	33
4.2.2	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	34
4.3	Natuur	34
4.3.1	Gebiedsbescherming.....	34
4.3.2	Soortenbescherming.....	35
4.4	Archeologie	36
4.5	Cultuurhistorie.....	36
4.6	Verkeer en parkeren	37
4.6.1	Mobiliteit.....	37
4.6.2	Parkeren	37
5.1	Economische uitvoerbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
Bijlage I	Landschappelijke inpassing	
Bijlage II	Formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek'	
Bijlage III	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage IV	Cultuurhistorische beschrijving	
Bijlage V	Stikstofverantwoording en -berekening	
Bijlage VI	Quicksan flora en fauna	
Bijlage VII	Toetsformulier Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit	
Bijlage VIII	Bewijslast resttitel	
Bijlage IX	Nota van Zienswijzen	

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

Aanleiding

Op de locatie Heieind 6 Hoogeloon is Gasterij en Natuurspa Landschot gelegen. Deze Gasterij en Natuurspa bestaat uit een kleinschalige Bed & breakfast (4 kamers) met een Natuurspa. De initiatiefnemer is deze Gasterij en Natuurspa ruim 10 jaar geleden gestart op een plek waar voorheen een pluimveehouderij was gevestigd. De initiatiefnemer heeft besloten om te stoppen met de recreatieve bedrijfsactiviteiten. De eigenaren hebben onderzocht of ze de succesvolle Gasterij en Natuurspa konden verkopen en op die manier afscheid konden nemen van het bedrijf. Dat betekent echter ook dat ze moeten verhuizen en op een andere plek moeten gaan wonen. Daardoor zijn ze in een spagaat beland. Verkopen ze de locatie, dan moeten ze verhuizen, maar hebben ze de investering terugverdiend. Blijven ze wonen, dan wonen ze op hun favoriete plek, maar dan kost het ze veel geld waardoor ze eigenlijk geen afscheid kunnen nemen van hun bedrijf. Een dilemma is geboren.

Met de gemeente Bladel zijn ze in gesprek gegaan om te kijken of er een oplossing is te vinden voor het dilemma. Omdat het gebouw waarin de Gasterij en Natuurspa is gevestigd van hoogwaardige kwaliteit is, deze beeldbepalend is voor de omgeving en in feite direct in gebruik genomen kan worden als woning, is het idee ontstaan om van dit gebouw een woning te maken. Zo kunnen ze in hun langgevelboerderij met cultuurhistorische waarden blijven wonen en het bedrijfsgebouw als woning verkopen. Daarnaast willen ze graag de langgevelboerderij splitsen en een extra woning creëren. Tot slot kan door deze ontwikkeling een groot deel van het perceel worden omgezet naar bos en een bijdrage leveren aan de kwantiteit en kwaliteit van de natuur in de directe omgeving. Het forse perceel wordt hierdoor in vier stukken opgedeeld, waardoor het onderhoud en beheer makkelijker gedragen kan worden.

Conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' is dit planvoornemen echter niet rechtstreeks toegestaan. In het geldende bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Op 21 juni 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek bij de gemeente Bladel ingediend waarin voorgenomen ontwikkeling is toegelicht. Op 23 juni 2022 heeft het college van B&W besloten hier onder voorwaarden medewerking aan te verlenen. Om de wens van de initiatiefnemer te kunnen realiseren dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. Middels deze procedure zal een nieuw

bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.2

Plangebied

Het plangebied zoals weergegeven op figuur 1, omvat het perceel aan Heieind 6 te Hoogeloon die kadastraal bekend staan als gemeente Bladel, sectie K, nummers 344 (15.420 m²) en 393 (2.300 m²).



Figuur 1. Ligging plangebied t.o.v. omgeving. Plangebied blauw omkaderd.

1.3

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van de planlocatie wordt beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk de beoogde situatie beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 4 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de omgeving waarin het plangebied zich bevindt. De beschrijving richt zich op de huidige structuren, kenmerken, functies en waarden van de omgeving van het plangebied.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 17.720 m² en is voornamelijk als tuin in gebruik. Een gedeelte van het perceel is als tuin onderdeel van de Gasterij en de Natuurspa en een gedeelte is als privétuin in gebruik. Op het perceel zijn in de huidige situatie meerdere gebouwen aanwezig. In figuur 2 is een luchtfoto weergegeven van de locatie waarop de verschillende gebouwen zijn uitgelicht en genummerd. In tabel 1 zijn de nummers vanuit figuur 2 overgenomen en is aangegeven wat het huidige gebruik en de oppervlakte van de bebouwing is.



Figuur 2. Afbakening besluitlocatie. Linksonder is de besluitlocatie binnen de regio Bladel weergegeven. Rood gestippeld: Perceelgrens. Geel: Gebouwen.

Tabel 1 functies bebouwing Heieind 6

Nummer	Functie	Oppervlakte
1	Woning	481 m ²
2	Bijgebouw	20 m ²
3	Gasterij (B&B + Natuurspa)	395 m ²
4	Bijgebouw	85 m ²

2.2.1

Gebiedsprofiel

De locatie aan de Heieind 6 ligt in het buitengebied van Hoogeloon en maakt onderdeel uit van het gelijknamige buurtschap 'Heieind'. Het gebied bevindt zich ten noordoosten van het dorp Casteren en ten noordwesten van de kern Hoogeloon. Het buurtschap is op een hoger gelegen deel (zandrug) van het landschap gelegen en ligt t precies tussen de beekdalen van de Grote en Kleine Beerze in. Ten noorden van het huidige buurtschap lagen vroeger de woeste gronden (de Landschotse Heide). Met de hulp van historische kaarten is te zien in figuur 3 dat in circa 1890 ten noorden van buurtschap Heieind nog honderden hectaren aan heidegronden aanwezig waren in het landschap. Buurtschap Heieind is oud, lag als een eiland/ toegangspoort naar de woeste heidegronden. Het is onduidelijk of Heieind hetzelfde is als Hoogeind, of "einde" op de oude kaarten, maar het lijkt erop dat dit een verzamelnaam was van de laatste "halte" voordat men de woeste gronden betrad. Het buurtschap heeft daardoor een belangrijk historische betekenis. Ter plaatse was sprake van enkele agrarische bedrijven die klein verkavelde percelen in gebruik hadden. Opvallend is het aantal beboste percelen die van oudsher dit buurtschap omringen en nog aanwezig zijn. Het versterkt het "eilandgevoel". Het Buurtschap is vandaag de dag nog steeds aanwezig en herkenbaar en bestaat uit twee agrarische bedrijven, enkele woningen en een recreatieve functie. De gronden er omheen bestaan nog steeds uit bospercelen, afgewisseld met agrarische percelen. De agrarische percelen zijn tegenwoordig groot en ruim opgezet. Waarschijnlijk is de ruilverkaveling hier begin jaren 80 debet aan.



Figuur 3. Ontwikkeling van het buurtschap Heieind zichtbaar in chronologisch tijdverloop.



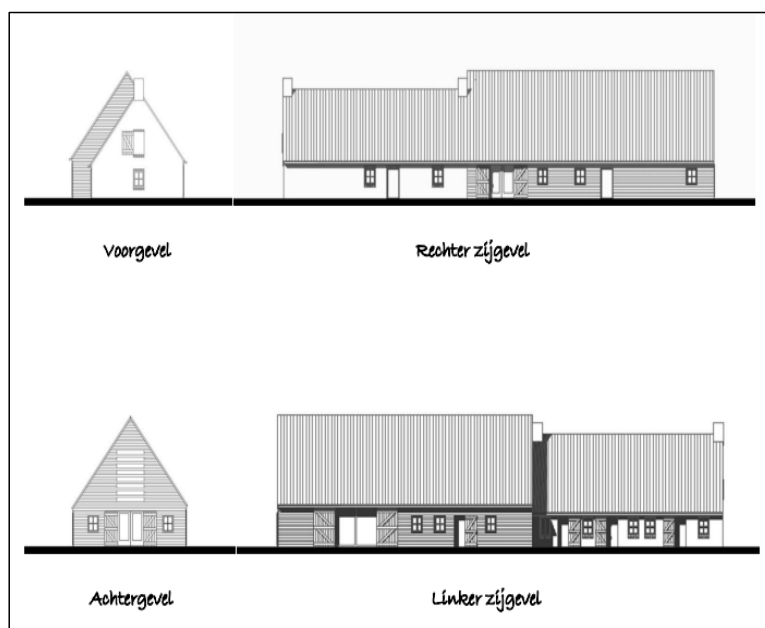
Figuur 4. Functies in directe omgeving. Plangebied rood omkaderd.

2.2.2

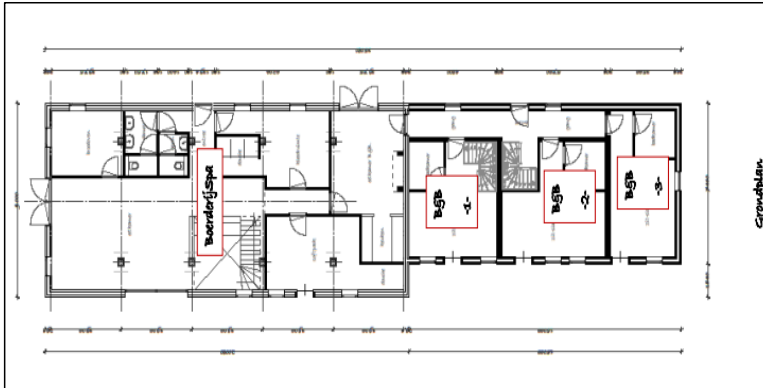
Geschiedenis planlocatie

Ter plaatse van het plangebied is rond 1900 een boerderij gesticht. Met de langgevelboerderij ontstond er een kleinschalig gemengd bedrijf zoals dat op zoveel plekken op de zandgronden is ontstaan. In de jaren 70 is de boerderij zich gaan specialiseren en heeft zich gericht op het houden van pluimvee. De pluimveehouderij is in 2006 gesloopt (2.000m² aan stallen) en heeft rondom die periode een proces plaatsgehad om een nieuwe toekomst te creëren op deze plek. Na 2006 is de Natuurspa en gasterij opgericht en in bedrijf genomen.

Na de bestemmingsplanwijziging in 2010 is in 2011 het gebouw ten behoeve van de Gasterij en Natuurspa gerealiseerd. Het destijds gerealiseerde gebouw (figuur 5) heeft een landelijke uitstraling. Het voorste gedeelte heeft evenals de woning (voormalig boerderij) een met cement gestucte gevel met donkere dakpannen. De nokhoogte van het achterste (rode) deel is echter iets hoger dan die van het voorste deel. Hierdoor is het achterste deel iets breder. In het voorste deel van het gebouw zijn de vier bed & breakfast eenheden gesitueerd. In het achterste deel is de Natuurspa gerealiseerd (figuur 6).



Figuur 5 Aanzichten van het gerealiseerde gebouw ten behoeve van de Gasterij en Natuurspa.



Figuur 6. Plattegrond van de begane grond van de Gasterij en Natuurspa. Hierop is te zien dat het gebouw is opgedeeld in een 'Gasterij en Natuurspa' en drie 'bed & breakfast-eenheden'.

2.3

Toekomstige situatie

Het erf vormt een van oudsher logische afronding van de buurtschap. De overgang van het buurtschap naar het natuurgebied (bos) ten noorden van de buurtschap heeft een natuurlijke uitstraling en kan door een aantal kleine aanpassingen versterkt worden. De bebouwing op het erf is vormgegeven als een authentiek boerenerf dat kenmerkend is voor dit buurtschap. De Gasterij en Natuurspa heeft altijd kwaliteit op nummer 1 gezet en is mede daardoor succesvol geweest in haar exploitatie. Die samenhang en kwaliteit is behoudens waardig voor de gemeente.

De eigenaar wil graag afscheid nemen van de Gasterij en Natuurspa, maar wil er wel graag blijven wonen. Normaal gesproken kan dit via een wijzigingsbevoegdheid, maar dan hangt daar als voorwaarde aan dat de overtolige bebouwing gesloopt dient te worden. Omdat het erf als geheel behoudens waardig is, is sprake van een beeldbepalende situatie en kan via de provinciale maatwerkbepaling (Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit) het erf behouden blijven. De aanleg van Bos op het noordelijk deel van het perceel biedt een flinke kwalitatieve en kwantitatieve meerwaarde voor de omgeving, waardoor de Maatwerkregeling legitiem wordt toegepast. De bebouwing wordt in zijn geheel omgezet naar wonen, wat concreet betekent dat de bedrijfswoning (langgevelboerderij) omgezet wordt naar een burgerwoning en deze woning in twee wooneenheden wordt gesplitst. Het gebouw waar de Gasterij en Natuurspa is gevestigd wordt eveneens omgezet naar een woning. De overige bebouwing binnen het plangebied zal gesloopt worden.

Als gevolg van voorgenomen ontwikkelingen verandert de huidige ruimtelijke situatie nauwelijks. De functionele inzetbaarheid van de bebouwing verandert wel (3 woningen, waarvan 2 in de bestaande historische langgevelboerderij en 1 in de Gasterij en Natuurspa). Zowel de langgevelboerderij als de Gasterij en Natuurspa zijn vanuit cultuurhistorisch (langgevelboerderij) en gebiedseigen perspectief (het erf in zijn geheel) beeldbepalend en daardoor behoudens waardig (zie bijlage II). Het deel tussen de bebouwing en het bos wordt ingezet om ingeplant te worden als bos en zo het huidige areaal bos (Natuurnetwerk Brabant) wordt vergroot. Het zuidelijk deel wordt bovendien landschappelijk ingepast, zodat er een natuurlijke overgang ontstaat en de historische overgang wordt benadrukt. Zo sluit de landschappelijke inpassing het

buurtschap af en gaat zodoende naadloos over in het natuur- en landelijk gebied. In **figuur 7** is de beoogde indeling/verkaveling van het plangebied weergegeven. Voor de gedetailleerde tekening wordt naar bijlage I verwezen.

Met opmerkingen [Av1]: Let op, nieuwe tekening invoegen



Figuur 7. Beoogde situatie

Landschappelijke inpassing

Op het perceel is een aantal landschapselementen aanwezig en is de huidige landschapskwaliteit al redelijk hoog. Deze landschapselementen dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. Zo worden er een aantal solitaire bomen verspreid over het perceel aangeplant. Ook worden er in de beoogde situatie aan de straatkant vruchtdragende bomen of een fruitgaard geplaatst, die voor zowel mens als dier een bijdrage levert. In de huidige situatie worden al (beuken)hagen gebruikt als scheiding en/of als privacy. Bij de opdeling in drie verschillende kavels worden beukenhagen op de perceelsgrenzen aangeplant om privacy te creëren en om de kavel te begrenzen. De beukenhagen dienen minimaal 1 meter breed te zijn.

Gezien de historische situatie van het gebied (overgang/ schiereiland van hoger gelegen gronden met bosaanplant in een heide omgeving (woeste gronden), past het goed om het landschap te verdichten met de aanplant van bomen. Het noordelijk deel van het perceel kan in zijn geheel hiervoor worden gebruikt, zodat het bosareaal in de omgeving wordt vergroot met 7.7100 m². Dit bosperceel wordt minimaal 40 meter breed. In het perceel ligt een laagte, waar het water van de omgeving naartoe stroomt. Door deze laagte als open plek in het bos te laten, worden er meerdere ecologische gradiënten gecreëerd (overgangen tussen nat en droog, en tussen open en gesloten gebied), wat bijdraagt aan het verhogen van de ecologische kwaliteit van het plangebied. In figuur 7 is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage I.

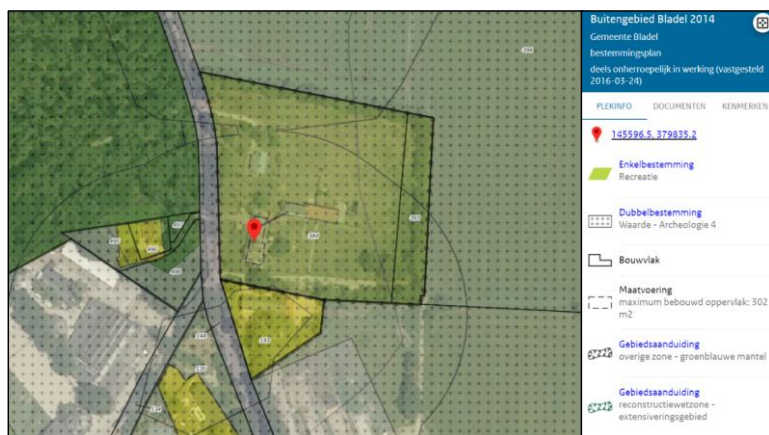
In voorliggend voorstel is niet vastgehouden aan de huidige entree van de Natuurspa, maar is gekeken naar een andere logische hoofdingang van de woning. Deze ligt aan de noordzijde van het gebouw. Hierdoor kan het huidige perceel opgedeeld worden in drie diepe kavels. Op kavel 1 komt een nieuwe oprit, op de plek waar een onderbreking

zit in de bomenrij aan de Heieind. Hierdoor hoeven er geen bestaande bomen gekapt te worden. Voor toegang tot kavel 2 en 3 kunnen de huidige opritten gebruikt worden.

2.4

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Bladel 2014', 'Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016' en 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018' vigerend. In onderstaande figuur 8 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Conform dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Recreatie' en deels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en deels de 'Waarde – Archeologie 5'. De voor 'Waarde - Archeologie 4 & 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Binnen de bestemming 'Recreatie' is ter plaatse van de aanwezige bebouwing een bouwvlak opgenomen. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'Overige zone – groenblauwe mantel' en 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' van toepassing op het plangebied. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - 25jaars zone zeer kwetsbaar' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de winning van drinkwater. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een extensiveringsgebied.



Figuur 8. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'.

In het bestemmingsplan is in artikel 16.5.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de functie 'Recreatie' naar de functie 'Wonen'. Het planvoornemen kan middels toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid echter niet mogelijk worden gemaakt doordat men, aanvullend op het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, twee extra burgerwoningen binnen de bestaande bebouwing wil toevoegen. Hierdoor voldoet het initiatief niet aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid en dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgave, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen van bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de ontstening van het buitengebied en de landschappelijke inpassing van het perceel bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kader stellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming.

Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van een separate planologische procedure, de ontwikkeling wordt buiten het bestemmingsplan om mogelijk gemaakt. Voor het overige worden er geen toevoegingen of overwegingen gemaakt om extra mogelijkheden of gradatie in mogelijkheden op te nemen. Het Barro is dan ook niet relevant voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen waardoor verdere toetsing aan het Barro niet noodzakelijk is.

3.1.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4 uit de SVIR (efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik). De ladder is ervoor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van nieuwe ontwikkelingen. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief kan zijn. De Ladder voor stedelijke ontwikkeling rekent een ontwikkeling van woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen als stedelijke ontwikkeling die Ladder plichtig is.

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen worden twee wooneenheden toegevoegd. Dit aantal ligt onder de grens van twaalf woningen waardoor het initiatief niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt die ladderplichtig is. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor deze ontwikkeling.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie door Provinciale Staten vastgesteld. Daarin wordt geanticipeerd op de Omgevingswet die naar verwachting in 2023 in werking zal gaan treden. De provincie geeft in deze visie aan dat ze anders gaat handelen en op zoek gaat naar vertrouwen en meerwaarde in plannen. Concreet heeft de Provincie vijf doelstellingen aangegeven, waarbij ze gaat voor:

- Meerwaarde-creatie;
- Technische én sociale innovatie;
- Kwaliteit boven kwantiteit;



- Steeds beter;
- Proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Vanuit deze vijf doelstellingen zijn één basisopgave en vier hoofdpogaven geformuleerd:

Basisopgave:

- Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Hoofdpogaven:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

In dit geval worden de beoogde drie burgerwoningen mogelijk gemaakt binnen de bestaande bebouwing aan de Heieind 6 in Hoogeloon. De bestaande woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden en de Gasterij en Natuurspa wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Doordat de wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande panden is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door middel van de splitsing van de bestaande woonboerderij draagt het initiatief bovendien bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van dit pand. Voor het in gebruik nemen van de Gasterij en Natuurspa als woning wordt de regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' toegepast. De aanleg van natuur (bos) op het noordelijk deel van het perceel draagt in die zin op kwantitatieve en kwalitatieve manier bij aan de identiteit, karakter en algemeen kwaliteit van de omgeving. Het bos kan daardoor ingezet worden als kwalitatieve maatregel. Wanneer de waardering gelijk staat aan een Ruimte-voor-Ruimtetitel (à € 125.0000, -) is de ontwikkeling in overeenstemming met de regeling. Mocht sprake zijn van een tekort, dan dient de initiatiefnemer elders kwaliteitsverbetering toe te voegen of een zogenaamde resttitel aan te schaffen. De ontwikkeling voldoet aan zorgvuldig ruimtegebruik en is daarmee passend binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 2 juli 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De Structuurvisie is een uitvloeisel van de Wro en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten;



2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve Vrijtijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (Inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen zijn voor een groot deel geografisch gevisualiseerd in de structurenkaart waardoor helder wordt welke belangen de provincie op welke plek plaatst.



Figuur 9 Uitsnede structurenkaart. Plangebied rood omkaderd.

3.2.3

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de structuurvisie is het provinciale belang voor de verschillende gebieden en functies in de provincie Noord-Brabant aangegeven. Deze provinciale belangen worden geborgd door de regels die opgenomen zijn in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze regels zijn concreet en geven mogelijkheden voor ontwikkelingen in het buitengebied van Noord-Brabant.

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019 en geconsolideerd op 15 april 2022. In deze verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening maakt onderscheid in een aantal instructieregels voor gemeenten voor bepaalde thema's, namelijk:

- Stedelijke ontwikkeling en erfgoed;
- Natuur en stiltegebieden;
- Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging;
- Basiskaart Landelijk gebied;



- Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Om deze instructieregels voor gemeenten duidelijk weer te geven voor locaties, zijn er hoofdstructuren opgesteld:

- Bestaand stedelijk gebied;
- Natuur Netwerk Brabant;
- Groenblauwe mantel;
- Gemengd landelijk gebied.

Onderhavig plangebied is volgens de structurenkaart binnen de hoofdzone 'landelijk gebied' (gemengd landelijk gebied) gelegen (figuur 10).



Figuur 10 Uitsnede basiskaart landelijk gebied interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Plangebied rood gestippeld omkaderd.

In het gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd waarbinnen een menging van functies voorkomt. Binnen het landelijk gebied liggen naast agrarische ontwikkelingsmogelijkheden ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies zoals recreatie, natuur, wonen en bedrijvigheid. Voor de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning, de splitsing van de woonboerderij en de toevoeging van een woning binnen een bestaande pand zijn 3.69 en 3.78 van toepassing. Onderstaand vindt een beknopte toetsing aan de voorwaarden uit dit artikel plaats.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is artikel 3.69 'afwijkende regels wonen' opgenomen.

Lid C van dit artikel maakt de splitsing in meerder woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk als de splitsing bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Uit historische kaarten blijkt dat er sinds 1925 bebouwing binnen het plangebied aanwezig is. De langgevelboerderij aan de Heieind 6 in Hoogeloon stamt uit het jaar 1963. Doordat er al een eeuw een boerenerf op de locatie aanwezig is, bezit het ensemble binnen het plangebied cultuurhistorische waarde. In een eerdere analyse (2009) van de gemeentelijke deskundige op het gebied van cultuurhistorie en monumenten is geconstateerd dat deze cultuurhistorische waarde op de planlocatie aanwezig is. Op basis van deze analyse is destijds besloten dat medewerking kan

worden verleend aan de splitsing van de woonboerderij doordat niet het pand an sich, maar de cluster van boerderijgebouwen cultuurhistorische waarden bezitten. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt heeft het college van B&W destijds dan ook besloten medewerking te willen verlenen aan de splitsing van de boerderij aan de Heieind 6. De splitsing in twee wooneenheden draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden van de cluster van boerderijgebouwen. Bij de splitsing vinden aan de buitenzijde van het pand geen (ver)bouwwerkzaamheden plaats waardoor de cultuurhistorische waarde van het pand behouden blijft.

Lid D van dit artikel maakt het mogelijk om een voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, als verzekerd is dat:

- Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en gesplitst in twee wooneenheden. De voormalige bedrijfswoning bezit cultuurhistorische waarden waardoor de splitsing in de twee wooneenheden mogelijk kan worden gemaakt op basis van lid C van artikel 3.69 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (zie voorgaand).
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
De overtollige bebouwing (het schuurtje op de noordzijde van het perceel) zal in het kader van de procedure worden gesloopt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Artikel 3.78 (Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit) lid 2 onder a maakt het mogelijk om de voormalige Gasterij en Natuurspa in gebruik te nemen ten behoeve van een burgerwoning op voorwaarde dat:

- De woning wordt opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
Uit historische kaarten blijkt dat binnen het plangebied en omgeving sinds 1925 bebouwing aanwezig is. In 1925 was er nog veel bos aanwezig in het gebied rondom de planlocatie. In 1950 is het bos ten noorden van het plangebied omgevormd tot heide en in 1975 is dit gebied ontgonnen en omgevormd tot weide. In de loop der jaren is de weg Heieind aangelegd en is er aan weerszijde van deze weg bebouwing gerealiseerd ten koste van beboste gebieden en is het buurtschap 'Heieind' gevormd. De historisch buurtschap heeft een diversiteit aan functies. Het aantal functies is wel afgenomen in de loop der tijd (voorheen was er zelfs een molen aanwezig), maar het buurtschap heeft nog steeds alle kenmerken van een bebouwingsconcentratie.

In de visie buitengebied Bladel wordt de weg Heieind getypeerd als een zogenaamde 'tussenverbinding'. Deze zogenaamde 'tussenverbindingen' zijn wegen tussen de eerder in de visie omschreven wegtypes als 'weg over stroomrug', 'weg kruist beekdal' en dergelijke. De wegen van het type 'tussenverbindingen' vormen in de huidige situatie vaak nog steeds relatief rustige, korte wegen, hier en daar begeleid door bebouwing. Ze hebben open en gesloten delen, groene erven, grootschalige (agrarische) bedrijven en grote open akkers en/of weilanden. Langs de wegen staat laanbeplanting, bestaand uit verschillende boomsoorten door elkaar. De bomen van deze laanbeplanting staan soms aan één zijde van de weg, soms aan beide zijden en is in sommige gevallen onderbroken. De wegen hebben vaak een informele sfeer. Regelmatig hebben de wegen een nogal kale uitstraling, met name ter plaatse van de grotere bedrijven en de uitgestrekte akkerlanden. Sommige delen zijn juist erg aansprekend. Dit is meestal het geval ter plaatse van gehuchten of buurtschappen met groene (bewoonde)

erven gecombineerd met een kleinschaliger verkaveling en/of bosjes. Dit laatste is ook hier het geval, want de locatie maakt onderdeel uit van het gehucht/ buurtschap Heieind.

De locatie biedt, door de combinatie van de indeling van het perceel, de grootte van het perceel en de oorspronkelijke (cultuur)historische situatie, kansen voor het creëren van ruimtelijke, natuurlijke en landschappelijke meerwaarde. Ten eerste is er sprake van groot perceel, het gehele perceel heeft een oppervlakte van ruim 15.000 m². De te behouden bebouwing bevindt zich op het zuidelijke deel van het perceel, met een grootte van circa 7.300 m². Daardoor blijft veel ruimte over aan de noordzijde om een kwalitatieve invulling te geven.

In het verleden was er een bosperceel aanwezig op het noordelijk deel van het plangebied. Er wordt een landschappelijke en ecologische meerwaarde gecreëerd door het noordelijk deel van het plangebied om te vormen naar een bosperceel. Dit bosperceel wordt geïnspireerd op de situatie rond 1925.

- *Is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en*

De aanleg van het bos op het noordelijk deel van het perceel zorgt voor een flinke kwalitatieve meerwaarde, zowel vanuit natuurlijk als landschappelijke en cultuurhistorisch oogpunt. Deze kwalitatieve meerwaarde mag opgevoerd worden in het kader van de regeling Maatwerk voor Omgevingskwaliteit. Wanneer blijkt dat deze investering niet aan de grenswaarde van de investering komt (€ 1258.000, -), dan dient de initiatiefnemer op een andere manier te voorzien in deze investering. In dit geval door de aankoop van een resttitel bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. In de bijlage van deze toelichting (bijlage VII) is het formulier van de provincie toegevoegd, waarin de berekening is verantwoord. Dit formulier is onderdeel van de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant. Uit deze berekening blijkt dat de realisatie van het Bos (NNB-waardige natuur) een kwalitatieve meerwaarde oplevert van € 84.000, -. De afwaardering van de gronden (van agrarisch naar natuur) vertegenwoordigt een waarde van €7,-/m² en de realisatie van natuur, inclusief beheer en onderhoud voor een periode van 6 jaar levert een meerwaarde op van € 4,-/m². Ten aanzien van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning geldt een verplichte kwaliteitsopgave sloop van 250m² aan bedrijfsbebouwing. De sloop van 250m² aan bebouwing staat gelijk aan een waarde van € 14.000, -. Deze optie kan echter niet aangekruist worden, waardoor in dit geval gekozen is om € 14.000, - van de kwaliteitsopgave af te halen ten behoeve van het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Omdat dit echter niet aangekruist kan worden op het formulier Dat betekent dat de initiatiefnemer (€ 84.000, - - € 14.000, -) € 70.000, - aan kwaliteit levert op de locatie en een resttitel dient aan te kopen van (€ 125.000, - - € 70.000, -) € 55.000, -. De bewijslast van deze resttitel is als bijlage VIII aan deze toelichting toegevoegd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- *Is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort; Met de provincie is overleg gevoerd in het kader van vooroverleg en zij hebben daarin aangegeven dat het toepassen van de regeling Maatwerk met als doel*

Omgevingskwaliteit, perfect past bij deze ontwikkeling. Overleg met de ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte is daarom niet relevant, ook niet omdat er geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd.

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat het voornemen vanuit het provinciaal beleid dan ook geen belemmering ondervindt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante vigerende gemeentelijke beleid is vastgesteld in de 'Structuurvisie Bladel' (vastgesteld 22 mei 2008), de 'Omgevingsvisie 1.1' (vastgesteld 20 september 2018) en de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen'. In de volgende paragrafen zullen de wensen getoetst worden aan deze gemeentelijke visies.

3.3.1 Structuurvisie Bladel

In de 'Structuurvisie Bladel' zet de gemeente Bladel de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid uiteen. Het rapport betreft de actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004 en beoogt met deze actualisatie de volgende doelen te bereiken:

- Integratie visievorming voor de lange termijn; - Bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen: - 'Bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
- 'Top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- Basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten);
- Basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen en verhalen bovenplanse kosten.

In de structuurvisie is het buitengebied van de gemeente Bladel opgedeeld in zes deelgebieden met ieder een eigen accent. Uit de structuurkaart blijkt dat het plangebied is gelegen in deelgebied 'halfgesloten agrarisch landschap'.

Deelgebied 'halfgesloten agrarisch landschap'

Karakteristiek

Een kenmerkend landschap voor de gemeente Bladel is het halfgesloten landschap dat zich typeert door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulisselandschappen met laanbeplantingen, houtwallen en singelbeplantingen etc. Het halfgesloten landschap heeft betekenis voor zowel (extensieve) dorpsfuncties en landbouw, maar ook voor natuur. Dit agrarisch landschap is een belangrijk leefgebied voor kwetsbare diersoorten. De strategie voor dit gebiedstype is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. De bestaande multifunctionaliteit dient behouden te worden. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van het kenmerkende landschap met beeldbepalende elementen zoals laanbeplantingen, kleine bospercelen en solitair liggende buurtschappen. Anderzijds biedt dit gebiedstype ook kansen voor ontwikkelingen ten behoeve van landbouw, wonen, werken, winkelen en recreëren. Deze ontwikkelingen dienen niet alleen te passen binnen de bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten, ze hebben ook de opgave nieuwe landschappelijke kwaliteiten eraan toe te voegen. Waar het gaat om de bouw van dorpsfuncties is leidend of het gebied is aangewezen als afweegbaar gebied voor

dorpsuitbreiding. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik, en van de aanwezige agrarische bedrijven. Plekken met specifieke waarden uit de onderste lagen kunnen worden benut voor natuur- en landschapsontwikkeling en waar mogelijk in combinatie met kleinschalige recreatieve voorzieningen

Initiatief

De structuurvisie biedt binnen het deelgebied 'halfgesloten agrarisch landschap' (waar landbouw, werken en wonen worden afgewisseld) mogelijkheden voor de omzetting van de voormalige recreatiefunctie naar een drietal woningen. De bestaande bebouwing blijft behouden en er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats. Daarnaast wordt het perceel in onderhavige ontwikkeling landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.3) waardoor er versterking van de landschappelijke kwaliteit in het deelgebied plaatsvindt.

3.3.2

Omgevingsvisie 1.1 gemeente Bladel

Op 20 september 2018 is de Omgevingsvisie 1.1 door de gemeenteraad van Bladel vastgesteld. Dit document vormt een tussenstap naar een volwaardige en complete Omgevingsvisie voor de gemeente Bladel. Met de aankomende Omgevingswet (geplande invoering 2023) is het de bedoeling dat er meer eenduidigheid komt in het beleid rond de fysieke leefomgeving. Alle gemeenten dienen op basis van deze wet te beschikken over een Omgevingsvisie waarin al het beleid wat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving integraal is gebundeld. Uiteindelijk wordt dit beleid doorvertaald in een Omgevingsplan, wat te vergelijken is met wat nu het bestemmingsplan is. De gemeente Bladel heeft gekozen voor een werkwijze waarin in fasen wordt toegewerkt naar een integraal beleid. Ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen zijn een aantal voorwaarden en/of uitgangspunten in de Omgevingsvisie 1.1. Opgenomen. Onderstaand worden de deelontwikkelingen getoetst aan deze voorwaarden en uitgangspunten.

Toevoegen van nieuwe woningen

Uitgangspunt is dat geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied (door toevoeging van bebouwing). Er geldt een uitzondering voor;

1. Een 1^e bedrijfswoning, als de bedrijfsvoering dat nodig maakt.
2. Speciale burgerwoningen:
 - Ruimte voor ruimte woningen
 - Landgoedwoningen
 - Splitsing van bestaande langgevelboerderijen (binnen het huidige bouwvolume)

Splitsing langgevelboerderij

De vorm van de woningen kan erg verschillen. Het type langgevelboerderij wordt om cultuurhistorische redenen behoudens waardig geacht. Bestaande langgevelboerderijen kunnen worden gesplitst, mits hun kenmerkende elementen behouden blijven. Daarbij wordt ook gelet op het aantal woningen dat volgens het woningbouwprogramma gebouwd mag worden.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Bladel. De gemeente verleend in principe geen medewerking aan de bouw van nieuwe woningen

in dit gebied met uitzondering van speciale burgerwoningen. De woningen die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt behoren tot deze uitzonderingen. Enerzijds vindt er splitsing van de bestaande langgevelboerderij met cultuurhistorische waarde plaats en anderzijds wordt er een nieuwe woning in de Gasterij en Natuurspa toegevoegd op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie 1.1 van de gemeente Bladel.

3.3.3

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

Conform de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant moeten ruimtelijke ontwikkelingen die in het buitengebied gerealiseerd worden, bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze regeling is vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen en door alle Kempengemeenten, waaronder de gemeente Bladel vastgesteld. Deze landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen die in het buitengebied plaatsvinden. De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. De Kempengemeenten vinden het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Derhalve is ervoor gekozen om een gezamenlijke regeling op te stellen. De landschapsinvesteringsregeling is op 24 augustus 2012 vastgesteld.

Rekening houdend met de impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke Ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan de te leveren landschapsinvestering. Er is sprake van drie gradaties van effecten van ontwikkelingen in het buitengebied. Deze zijn in drie categorieën verdeeld:

Categorie 1: dit zijn ontwikkelingen die van zichzelf een positief effect hebben op de kwaliteit van het buitengebied (denk aan natuur- en landschapsontwikkeling) of ontwikkeling die kleinschalig zijn en daardoor nauwelijks effect hebben. Deze ontwikkelingen zijn gebruiksgericht c.q. er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Denk aan, aan-huis-gebonden beroepen, de huisvesting van arbeidsmigranten, bed&breakfast en kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.

Categorie 2: dit zijn ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben. Het gaat hier zowel om bouwen als gebruiken. De bouw mogelijkheden passen binnen de bestaande bouwregels. Denk hierbij aan vormverandering van het agrarisch bouwvlak, de realisatie van minicampings, paardenbakken en omschakeling van de ene agrarische bedrijfstype in de andere.

Categorie 3: dit zijn alle ontwikkelingen die niet passen binnen de categorieën 1 of 2. Het gaat om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlak, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Per categorie is aangegeven welke inspanning wordt geëist in het kader van een goede ruimtelijke ordening/bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.



- *Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.*
- *Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing*
- *Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)*

In dit geval wordt de recreatieve bestemming omgezet naar een woonbestemming, wordt de woning in het kader van karakteristieke bebouwing gesplitst en wordt de spa/gasterij voorzien van een woonfunctie. Het omzetten van een niet-agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming valt onder categorie 3 en is in dit geval aan de orde. Het splitsen van cultuurhistorische bebouwing in het kader van woningsplitsing wordt gezien als categorie 1. In dit geval is geen sprake van cultuurhistorische bebouwing, maar van karakteristieke bebouwing.

In de landschapsinvesteringsregeling is aangegeven dat wanneer een ontwikkeling leidt tot een (financiële) meerwaarde (bestemmingswinst), 20% van die meerwaarde geïnvesteerd dient te worden in kwaliteitsverbeterende maatregelen. Daarvoor is de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de "rode" ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardestijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardestijging. Het staat echter elke gemeente vrij om een hoger percentage vast te stellen, al naar gelang de ambities op het vlak van de landschapsontwikkeling zijn.

Het toevoegen van een woonbestemming (burgerwoning) is niet opgenomen in de categorieënlijst, het splitsen van een gebouw in meerdere wooneenheden is, m.u.v. het splitsen van cultuurhistorische bebouwing, eveneens niet opgenomen. Het toevoegen van een woning in het buitengebied, is in principe niet toegestaan, tenzij deel wordt genomen aan een specifieke regeling (bijvoorbeeld Ruimte-voor-Ruimteregeling, landgoederenregeling of maatwerk met als doel kwaliteitsverbetering). Aan deze specifieke regelingen is kwaliteitsverbetering de grondslag. Voor een nieuwe woning, betekent dit in het kader van deze regelingen een kwalitatieve bijdrage van € 125.000, - per woning. Voor het splitsen van een gebouw of het toevoegen van een woonbestemming aan een karakteristiek gebouw geldt een tegenprestatie van € 62.500, - per wooneenheid. In dit geval betreft de tegenprestatie, de aankoop van een maatwerktitel van € 125.000, -. Deze gelden worden overgedragen aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte, die daarvoor kwaliteitsverbeterende maatregelen gaat uitvoeren, of heeft uitgevoerd.

In onderstaande tabel is de LIR in zijn totaal toegepast op de ontwikkeling. Daaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de LIR, sterker de ontwikkeling komt uit in de min. Echter is in de LIR de oppervlakte van ontwikkelingen gemaximeerd en een vaste investering opgenomen. Ten aanzien van wonen is dat € 18, -/m² voor de eerste 1.000m². Voor de grotere oppervlakte geldt geen investering, omdat die waardering lager uitvalt.

Wanneer we die waardering toepassing komen we uit op € 18.000, - per woning. In totaal € 54.000, -. De oppervlakte aan natuur die wordt gerealiseerd is 7.188m². Wanneer deze als agrarisch onbebouwd wordt beschouwd met een waarde van €5,-/m² en die wordt afgewaardeerd naar € 1,-/m², dan betreft de meerwaarde die daarvoor gecreëerd wordt € 28.752, -. Het aanleggen, beheren en onderhoud (6 jaar) wordt ingeschat op circa €4,-/m², waardoor die kwaliteitsverbetering ook nog eens € 28.752, -. Waardoor het totaal uitkomt op 57.504, -, waardoor voldaan wordt aan de LIR van de Kempengemeenten. Bovendien wordt nog een maatwerktitel aangekocht ter waarde van € 125.000, -, waardoor in ruime mate wordt voorzien in een verbetering van de kwaliteit, ter plaatse en elders.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling substantieel bijdraagt aan een verbetering van de kwaliteit in het buitengebied en voldoet aan de uitgangspunten van de Landschapsinvesteringsregeling van de Kempengemeenten.

Functie 1 (huidige situatie)	Oppervlakte m²	Waarden/m²		Totaal	
Recreatie	17720 m²	€	190,-	€	3.366.800, -
Bedrijfswoning		€	50.000, -	€	50.000, -
Subtotaal	17720 m²			€	3.415.800, -
Functie 2 (nieuwe ie)					
Wonen	1.500 m²	€	270,-	€	405.000, -
Wonen	1.500 m²	€	270,-	€	405.000,-
Wonen	1.500 m²	€	270,-	€	405.000, -
Natuur	7188 m²	€	1,-	€	7.188, -
Agrarisch onbebouwd	2300 m²	€	5,-	€	30.160,-
Subtotaal	17720 m²			€	1.215.000, -
Waardevermeerdering				€	-
Bijdrage LIR				€	-





HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

4.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied worden de recreatieve bedrijfsactiviteiten beëindigd en wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Daarnaast wordt de bestaande woonboerderij gesplitst en wordt de voormalige Gasterij en Natuurspa in gebruik genomen als burgerwoning waardoor er per saldo twee wooneenheden worden toegevoegd. Hierdoor komt voorgenomen ontwikkeling niet in bijlage C of D van het besluit m.e.r. voor. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft de toevoeging van twee wooneenheden waardoor het initiatief geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.



4.1.2

Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. In voorgestane ontwikkeling (wijziging van de functionele inzetbaarheid van de bebouwing) is er formeel in planologisch-juridisch opzicht sprake van een wijziging naar een gevoeligere bestemming (van 'Recreatie' naar 'Wonen') en is formeel een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de planologische procedure.

In 2010 is een bodemonderzoek uitgevoerd toen de bestemming van het plangebied werd gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar de bestemming 'Recreatie'. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek concludeert dat er vanuit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan. Het bodemonderzoek is destijds getoetst door SRE Milieudienst. De conclusie uit het bodemonderzoek wordt hierin overgenomen. Na het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek hebben er op de locatie geen activiteiten plaatsgevonden die hebben kunnen leiden tot verontreiniging van de bodem. Er kan worden verondersteld dat de resultaten van het bodemonderzoek uit 2010 nog steeds representatief zijn voor de huidige situatie. Het verkennend bodemonderzoek, de beoordeling en het formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' zijn als bijlage bijgevoegd bij deze toelichting.

Het aspect bodem levert dan ook geen belemmering op voor voorgestane ontwikkeling.

4.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van objecten waar voor langere tijd kan worden verbleven, zoals woningen, dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijn stof (PM_{10} en $PM_{2.5}$) en stikstofdioxide (NO_2). Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM is gekeken of ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een acceptabele situatie op het gebied van de concentraties fijn stof en stikstofdioxide.

Fijn stof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie (PM_{10}) bedraagt $40 \mu g/m^3$ en de grens voor de jaargemiddelde concentratie ($PM_{2.5}$) bedraagt $25 \mu g/m^3$. Voor het besluitgebied blijkt dat de concentratie voor fijn stof (PM_{10}) circa $14,68 \mu g/m^3$ bedraagt en de

concentratie fijn stof (PM_{2,5}) circa 8,05 µg/m³ bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van het besluitgebied bedraagt circa 10,58 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Initiatief

Een functiewijziging kan invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen wat kan zorgen voor een negatief effect op de luchtkwaliteit. Uit paragraaf 4.6.2 blijkt dat er ten opzichte van de huidige situatie sprake is van een toename van 5,2 verkeersbewegingen per dag. Middels de NIBM-tool van het RIVM is berekend of deze toename aanleiding geeft voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit. In onderstaande figuur 11 is te zien dat de toename 'niet in betekenende mate' is. Dat wil zeggen dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		-2
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11. Berekening luchtkwaliteit extra voertuigen

Conclusie

Zowel op het gebied van fijnstof als stikstofdioxide is in de huidige situatie sprake van Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast blijkt uit de NIBM-tool dat door de geringe stijging van het aantal verkeersbewegingen, de ontwikkeling naar verwachting geen dusdanige invloed op de luchtkwaliteit heeft dat de grenswaarden worden overschreden. Dit zorgt ervoor dat het woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit acceptabel is en door de ontwikkeling niet in het geding komt.

4.1.4

Geur

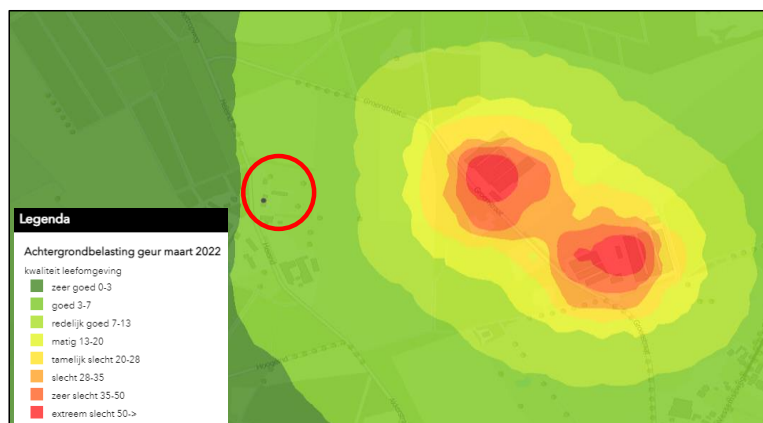
Ter plaatse van gevoelige objecten dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het buitengebied speelt het aspect geur hierbij een belangrijke rol. Conform het geurbeleid uit de verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Bladel 2021, 1^{ste} wijziging (vastgesteld op 25 december 2021) is de beoogde woning gelegen

in deelgebied B (invloedsgebied buitengebied). Binnen dit gebied is de norm voor een goed woon- en leefklimaat vastgesteld op een maximum van 10 ouE/m³.

De Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (ODZOB) heeft voor de provincie Noord-Brabant de cumulatieve achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt op de website <https://atlas.odzob.nl>. Hieruit blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied tussen de 3 en 7 ouE/m³ is gelegen (figuur 12). Dat houdt in dat de achtergrondbelasting geur ter plaatse van het plangebied beneden de gemeentelijke norm is gelegen.

Voor dieren zonder geurcontour worden de vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) gehanteerd. Nabij het plangebied is een melkveehouderij (Heieind 2) en een paardenhouderij (Heieind 1a) aanwezig. Voor beide bedrijven dient een vaste afstand van 50 meter te worden aangehouden. Aangezien er reeds woonbestemmingen aanwezig zijn die dichterbij deze veehouderijen zijn gelegen, kan worden gemeten vanaf het emissiepunt (stal). De stal van de paardenhouderij ligt op circa 60 meter vanaf het bouwvlak van de woningen, de stal van de melkveehouderij ligt op circa 110 meter vanaf het bouwvlak van de woningen. Hierdoor wordt voldaan aan de vaste afstanden.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect 'geur' aanvaardbaar is.



Figuur 12. Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting omgevingsdienst zuidoost Brabant. Plangebied rood omcirkeld.

4.1.5

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In deze wet is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedsfeer van (weg)verkeerslawaaï, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van

een bestemmingsplan of andersoortige planologische procedure. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- Wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Het plangebied, waarbinnen de nieuwe woningen worden gerealiseerd, is gelegen binnen het invloedsgebied van de weg Heieind waarvoor een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt. Er is derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage III.

Conclusie

Ter plaatse van het gevels van de bedrijfswoning en de gasterij aan de Heieind 6 te Hoogeloon bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de zoneplichtige weg, inclusief correctie van artikel 110g, ten hoogste 44 dB. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting bij de beoogde nieuwbouwwoning aan Heieind 6 te Hoogeloon exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 49 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnen niveau ten hoogste 29 dB bedragen en wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Ter hoogte van de buitenruimte aan de Westkant van de bedrijfswoning heerst een goed milieukwaliteit. Ter hoogte van de overige buiten ruimtes heerst ook een goede milieukwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

4.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandstabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.



In dit geval is de planlocatie gelegen in een bebouwingsenclave met voornamelijk burgerwoningen en slechts een tweetal agrarische functies waardoor gesproken kan worden van een rustig buitengebied. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom niet met 1 stap worden verkleind. De werkelijke afstand in onderstaande tabel heeft betrekking op de afstand tussen de beoogde woningen en het bouwvlak van de omliggende agrarische bedrijven.

Adres milieugevoelig object	Functie	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Groenstraat 6	Pluimveehouderij	200 meter	390 meter	Ja
Heieind 2	Melkrundveehouderij	100 meter	65 meter	Nee
Heieind 1-A	Paardenhouderij	50 meter	30 meter	Nee

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er formeel niet aan de minimum richtafstanden tot de melkrundveehouderij aan Heieind 2 en de paardenhouderij aan Heieind 1-A voldaan kan worden. Deze minimale afstand van respectievelijk 100 en 50 meter heeft betrekking op het aspect 'geur'. Ten aanzien van de minimum richtafstanden behorende bij de aspecten 'stof' en 'geluid' kan wel voldaan worden. In paragraaf 4.1.4 is het geuraspect nader beoordeeld en is geconcludeerd dat dit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Er wordt immers voldaan aan de vaste afstanden uit de Wgv. Tenslotte zijn tussen het plangebied en de melkrundveehouderij en de paardenhouderij reeds twee milieugevoelige objecten (Heieind 3 en 4) op kortere afstand gelegen waardoor voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de ontwikkelmogelijkheden van de agrarische bedrijven aan de Heieind 1-A en 2.

Voor de overige bedrijven in de omgeving kan worden voldaan aan de minimum richtafstanden. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

4.1.7

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten

verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het besluitgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. De veiligheidsregio moet om advies worden gevraagd. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheid vergrotende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

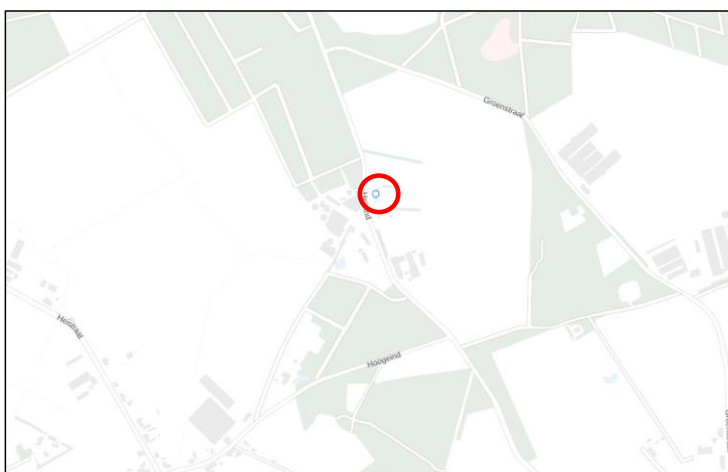
Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 13 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 13. Uitsnede risicokaart. Planlocatie rood omcirkeld.

Risicovolle inrichtingen

Conform de risicokaart zijn er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het plan.

Risicovol transport over (spoor-/water) wegen

Conform de risicokaart vindt er in de nabijheid van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over (spoor-/water) wegen waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het plan.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het plan.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.1.8

Kabels en leidingen

Voor zover op basis van het bestemmingsplan en de risicokaart bekend, zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die planologisch-juridische bescherming behoeven en als gevolg daarvan mogelijke belemmering vormen voor het initiatief. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden kabels en leidingen geen bezwaren voor de ontwikkeling.

5.1.9

Volksgezondheid

Nederland is een land waar mensen en vee dicht op elkaar leven. Het RIVM doet op verschillende manieren onderzoek naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid, voor bijvoorbeeld omwonenden van veehouderijen, gezinnen van veehouderijen en mensen die op veehouderijen werken.

Pluimvee- en varkenshouderijen

In 2016 zijn verschillende onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stofemissie afkomstig van veehouderijen. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 2.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van pluimvee- en varkenshouderijen. Het plangebied is buiten de endotoxinecontouren van veehouderijen gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van 2 kilometer rondom geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet bij mensen die woonachtig zijn in de directe omgeving van geitenhouderijen. Binnen de beoogde ontwikkeling worden drie burgerwoningen toegestaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een gevoelige functie in het kader van geitenhouderijen en volksgezondheid, waardoor deze onderzoeken relevant zijn voor deze ontwikkeling. Het is daarom van belang om te weten of binnen een straal van 2 kilometer geitenhouderijen aanwezig zijn, en waar deze zijn gelegen ten opzichte van het plangebied.

Er zijn binnen van het plangebied 2 kilometer geen geitenhouderijen gesitueerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2

Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. In het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

4.2.1

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027) plan van Noord-Brabant, het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) van waterschap De Dommel, het Nationaal Water Programma 2022-2027 en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 – Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur

is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- Van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- Van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- Van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

4.2.2 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de functiewijziging van bestaande bebouwing zonder dat er uitbreiding plaatsvindt van de bestaande bebouwing en verharding. Daarnaast wordt het bestaande gebouw op de noordzijde van het perceel gesloopt waardoor er sprake is van een afname in verhard oppervlak, wat betekent dat vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen er geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de bestaande bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. Zo ook kunnen de woningen en de resterende bebouwing zoals in de huidige situatie aangesloten blijven op het riool. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Natuur

4.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000-gebieden



Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Kempenland-West' dat op een afstand van 1,6 kilometer ten noorden van het plangebied is gelegen en 10 kilometer van Natura2000 gebied 'Ronde Put'.

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en sloop- en bouwwerkzaamheden. Met AERIUS-calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningsplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof.

Ten aanzien van dit project is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Deze is in bijlage IV opgenomen. Het onderzoek is uitgevoerd voor de aanleg- en de gebruiksfase. Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de realisatie en het gebruik van de beoogde ontwikkeling aan de Heieind 6 in Hoogeloon.

Natuur Netwerk Brabant

De planlocatie is tevens niet binnen een gebied gelegen behorend tot het Natuur Netwerk Brabant. Het meest dichtbijgelegen natuurgebied behorende bij Natuurnetwerk Brabant ligt op een afstand van circa 20 meter ten westen aan de van het plangebied aan de overzijde van de weg Heieind. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het gebied vormt deze geen belemmering ten aanzien van het Natuur Netwerk Brabant.

4.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Het wijzigen van de bestemming brengt de voorkomende planten- en diersoorten niet in gevaar. Daarnaast is het planvoornemen om binnen het plangebied een deel van de aanwezige bebouwing en verharding te slopen. Bij ruimtelijke planvorming en ingrepen is het verplicht om een toetsing aan de natuurwetgeving uit te voeren.

De te slopen schuur op de noordzijde van het perceel zou als verblijfsplaats voor dieren kunnen fungeren. Aangezien dit gebouw wordt gesloopt, dient vóór de sloop te worden vastgesteld of dit een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. Er is derhalve een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage V bijgevoegd. Onderstaand is de conclusie uit het onderzoek weergegeven.

Op basis van de informatie uit de quickscan flora en fauna, is er aanleiding om een aanvullend flora en faunaonderzoek naar beschermde soorten flora en fauna uit te voeren. De soorten welke nader onderzocht dienen te worden:

- Vleermuizen in de mogelijk te slopen bebouwing, voorafgaand aan de sloop.
- Vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen in de woonboerderij en gasterij, wanneer werkzaamheden aan daken en gevels uitgevoerd gaan worden.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden. Ten aanzien van de werkzaamheden is het nodig om in het kader van de vergunningverlening, bij de daadwerkelijke realisatie van het proces, dit onderzoek uit te voeren. Er zijn maatregelen toe te passen, maar die kunnen pas gespecificeerd worden bij realisatie en daarom is de vergunningverlening het moment om het vervolgonderzoek uit te voeren.

4.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling 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. In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving.

Op gedeelten van het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' gelegen. Hier geldt een onderzoeksplicht voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan respectievelijk 500 m² en 2.500 m² en dieper dan 0,3 meter. Aangezien er in onderhavige ontwikkeling geen nieuwe bouwwerken worden gerealiseerd wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5

Cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en binnen het bestemmingsplan zijn geen cultuurhistorische elementen of bebouwing weergegeven op of nabij het plangebied. De bestaande langgevelboerderij binnen het plangebied bezit echter wel cultuurhistorische waarde. De boerderij is al sinds de jaren 20 van de vorige eeuw aanwezig binnen het plangebied. Door de omzetting naar burgerwoning en de beoogde splitsing in twee wooneenheden kan de cultuurhistorische waarde van het

pand hersteld worden en behouden blijven in de toekomst. De bouwwerkzaamheden ten behoeve van de splitsing vinden inpandig plaats waardoor de uiterlijke kenmerken en bouwvorm van de boerderij behouden blijven. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6

Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

4.6.1

Mobiliteit

In de huidige situatie is er één bedrijfswoning en een gebouw dat in gebruik is als B&B/spa aanwezig binnen het plangebied. In de toekomstige situatie verdwijnen de recreatieve bedrijfsactiviteiten en worden er twee wooneenheden toegevoegd. Om te bepalen of al dan niet sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen (december 2018) geraadpleegd.

Huidige situatie	Verkeersbeweging per eenheid	Totaal verkeersbeweg.
4 bed & breakfast kamers	2,5 – 2,8*	10,0 – 11,2
Natuurspa	6,8 – 7,8 (100m2 bvo)	6,8 – 7,8
Koop, huis, vrijstaand	7,8 – 8,6	7,8 – 8,6
Beoogde situatie		
Koop, huis, vrijstaand	7,8 – 8,6	7,8 – 8,6
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,4 – 8,2 (2)	14,8 – 16,4
Per Saldo		-2,0 – 2,6 verkeersbew.

* verkeersbewegingen per kamer 4-sterren hotel

Uit de tabel blijkt dat voorgenomen ontwikkeling, ten opzichte van de huidige situatie, zorgt voor een afname van maximaal 2,6 verkeersbewegingen per etmaal. Het aantal verkeersbewegingen zorgt niet voor belemmering van de verkeersveiligheid en/of verkeersafwikkeling in de directe omgeving.

4.6.2

Parkeren

Op basis van de parkeernormen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' is in onderstaande tabel berekend wat de toekomstige parkeerbehoefte binnen het plangebied is als gevolg van voorgenomen ontwikkeling.

Beoogde situatie	Parkeerplaatsen per eenheid	Totaal parkeerplaatsen.
Koop, huis, vrijstaand	2,0 – 2,8	2,0 – 2,8
Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,8 – 2,6 (2)	3,6 – 5,2 (2)
Totaal		5,6 – 8 parkeerplaatsen

Het perceel is voldoende groot om de benodigde 8 parkeerplaatsen te realiseren waardoor het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.



HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Bij in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen dient op grond van artikel 3.6.1 van Bro in de plantoelichting de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer sprake is van een bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van Bro, dient er conform 6.12 van Wro een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Van een exploitatieplan is geen sprake doordat het kostenverhaal op een andere wijze via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers hebben hun plannen kenbaar gemaakt aan de direct omwonenden en belanghebbenden. In het kader van de omgevingsdialoog is hiervan een verslag/weergave opgemaakt. Deze is toegevoegd als separate bijlage bij deze toelichting.

Daarnaast zal, voor zover er sprake is van hun belangen, overleg plaatsvinden met het Waterschap De Dommel en de Provincie Noord-Brabant.

Onderhavig ontwerpbestemmingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening sinds 16 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. In het kader van de ontwerpprocedure heeft overleg plaatsgehad met de provincie waarin de provincie heeft aangegeven dat de toepassing van de regel 'Maatwerk met als doel Omgevingskwaliteit' perfect past bij deze ontwikkeling. Het plan is hierop aangepast. In paragraaf 2.3, 3.2 is aangegeven hoe de beleidsregel doorwerkt in dit initiatief. De landschappelijke inpassing zoals die in bijlage 1 van de regels en toelichting is gewijzigd. In de landschappelijke inpassing is het areaal bos uitgebreid en gespecificeerd. Op de verbeelding is de bestemming 'Bos' toegevoegd en is de bestemming 'Groen – landschappelijke inpassing' gewijzigd. De bestemming 'Bos' is vervolgens ook in de regels toegevoegd. Tot slot is bijlage VII (de uitgewerkte rekenmodule van de provincie Noord-Brabant) en bijlage VIII (de bewijslast van de aankoop van de resttitel bij de ontwikkelmaatschappij ruimte voor ruimte) toegevoegd. Na gewijzigde vaststelling wordt het plan opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepsfase. In bijlage IX van de toelichting is de nota van zienswijzen opgenomen.