

Wijzigingsplan

Lemel 13-15 te Hapert



Buro ROS

Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw

Hapert

Mrt 2021

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	10
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	20
4.1	Inleiding	20
4.2	M.e.r.-beoordeling	20
4.3	Water	21
4.4	Bodem	23
4.5	Luchtkwaliteit	23
4.6	Geurhinder	24
4.7	Geluid	24
4.8	Verkeer en parkeren	25
4.9	Externe veiligheid	25
4.10	Kabels en leidingen	26
4.11	Flora en Fauna	26
4.12	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.13	Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	29
4.14	Hoogspanningslijnen	29
4.15	Spuitzones	30
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	31
5.1	Algemene opzet	31
5.2	Toelichting op de verbeelding	31
5.3	Toelichting op de bestemmingen	31
5.4	Toelichting op de regels	32
6	UITVOERBAARHEID	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN

1. Tekst Landschappelijke inpassing Lemel 13-15, *opgesteld door MKwadraat*,
- 1A. Landschappelijke inpassing, *opgesteld door MKwadraat*
- 1B. Berekening basisinspanning, *opgesteld door MKwadraat*
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Lemel 13-15 te Hapert
uitgevoerd door Milon, projectnr. 20191675, datum 4 dec 2019.
3. Nader bodemonderzoek Lemel 13-15 te Hapert
uitgevoerd door Archimil, referentie PH-200401, datum 15 juli 2020.
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 2 woningen aan de Lemel te Hapert
uitgevoerd door Voortman Ingenieurs, projectnr. 19.1340, datum 25 nov 2019.
5. Natuurtoets Lemel 13-15 te Hapert, *opgesteld door Buro ROS, datum 26 sept 2019.*
6. Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel, *kenmerk Z63238/U132223, datum 20 november 2020.*
7. *Nota van Zienswijzen Lemel 13 - 15*

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Ten noorden van de kern Hapert ligt het agrarisch bedrijf Lemel 13-15. Tot 2003 bestond de inrichting uit twee bedrijfswoningen, een intensieve veehouderij (pluimveehouderij) en een grondgebonden bedrijf in de vorm van het houden van schapen en paarden. In 2003 is de intensieve veehouderij (pluimveehouderij) beëindigd en is zijn de daarbij behorende stallen gesloopt in het kader van de subsidieregeling Beëindiging intensieve veehouderij. De twee bedrijfswoningen alsmede ca 400 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing zijn behouden gebleven. Momenteel mogen binnen deze inrichting 30 schapen en 3 paarden worden gehouden.

Gezien de ligging van de locatie aan een overwegend woonlint, de beperkte milieurechten en de noodzakelijke investeringen is het niet meer interessant om langer een agrarisch bedrijf op deze locatie te exploiteren. Initiatiefnemer is dan ook voornemens alle agrarische bedrijfsactiviteiten te staken en de locatie om te zetten naar een woonperceel waarbij de twee bedrijfswoningen worden omgezet naar twee burgerwoningen. De gewenste wijziging is niet direct toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Wel is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.6.2) om de bestemming middels een wijzigingsprocedure (ex artikel 3.6 Wro) te wijzigen naar 'Wonen' en de twee bedrijfswoningen als burgerwoningen te bestemmen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Lemel 13-15 en ligt in het voormalige buurtschap Lemel. Momenteel is Lemel een bebouwingslint ten noorden van de kern Hapert waar overwegend woningen aan gelegen zijn. Het plangebied is kadastraal bekend als sectie H, 986 en een gedeelte van 987. De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de navolgende afbeeldingen. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.

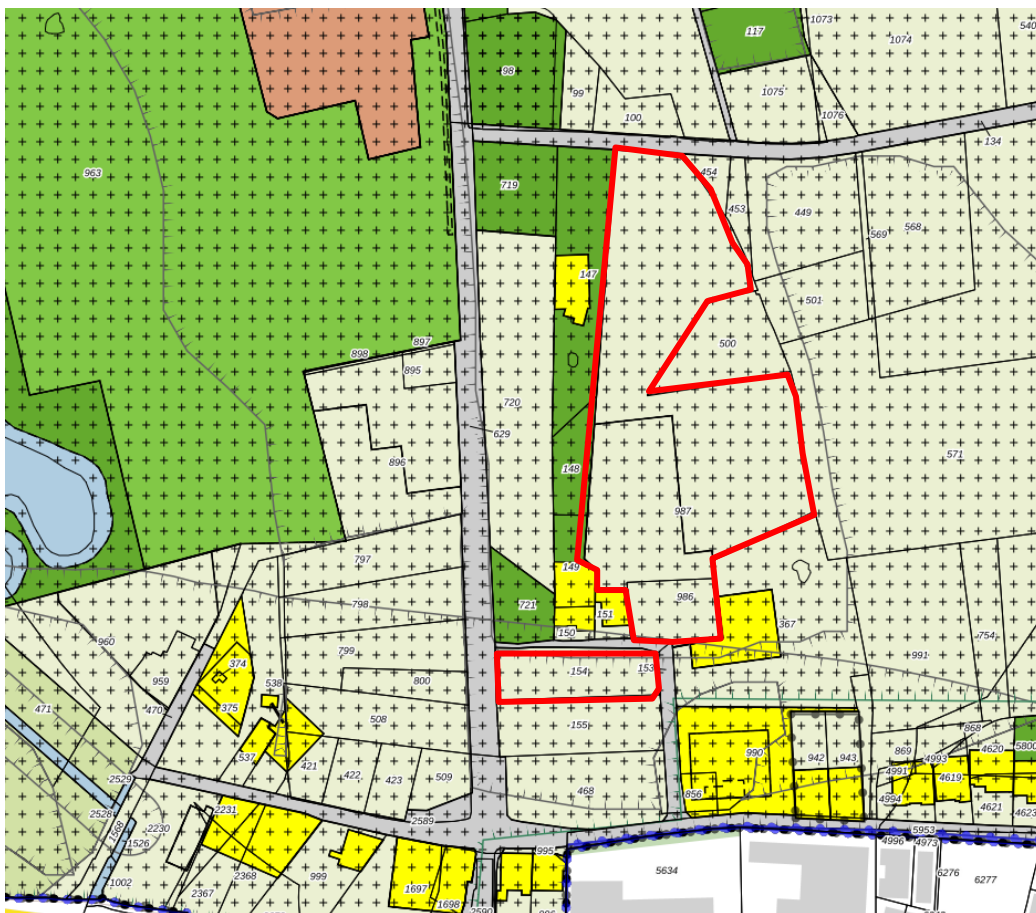


Figuur 1.1 Ligging van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplannen “Buitengebied Bladel 2014” (vastgesteld 24 maart 2016), “Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016” (vastgesteld 6 juli 2017) en “Buitengebied Bladel 2014, tweede herziening 2018” (vastgesteld 21 maart 2019)

Op basis van voornoemde bestemmingsplannen heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1’ waarbinnen een bouwvlak is opgenomen met de maatvoering ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’. Verder geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ en de relevante gebiedsaanduidingen ‘overige zone - beperking veehouderij’, ‘overige zone - te verwijderen reconstructiewetzone - extensiveringsgebied’, ‘overige zone - aanpassing planregels’ en ‘overige zone - tweede herziening’. Een zeer klein gedeelte van het plangebied ligt binnen de zone ‘invloedssfeer kernen’.



De gronden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' zijn bedoeld voor een agrarische bedrijfsuitoefening, waaronder een veehouderij. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak en er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4' beschermt mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied. De 'overige zone - beperking veehouderij' regelt dat veehouderijen geen ontwikkelingsruimte wordt geboden, waardoor sprake is van niet-duurzame locaties. De zone 'invloedssfeer kernen' stelt regels aan mogelijke bedrijfsontwikkelingen in relatie tot de leefomgeving in de dorpskernen.

Binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is het alleen toegestaan te wonen in een bedrijfswoning behorende bij het agrarische bedrijf. Dat wil zeggen dat wonen alleen is toegestaan als de huisvesting daar gelet op de bestemming van het terrein noodzakelijk is. Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten worden gestaakt is bewoning van de bedrijfswoningen dan niet meer mogelijk. Derhalve wordt een juridisch-planologische procedure doorlopen. In de bestemmingsregeling voor 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf 1' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.6.2) waarmee de bestemming gewijzigd kan worden naar wonen. Voorliggend document betreft de toelichting van het wijzigingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

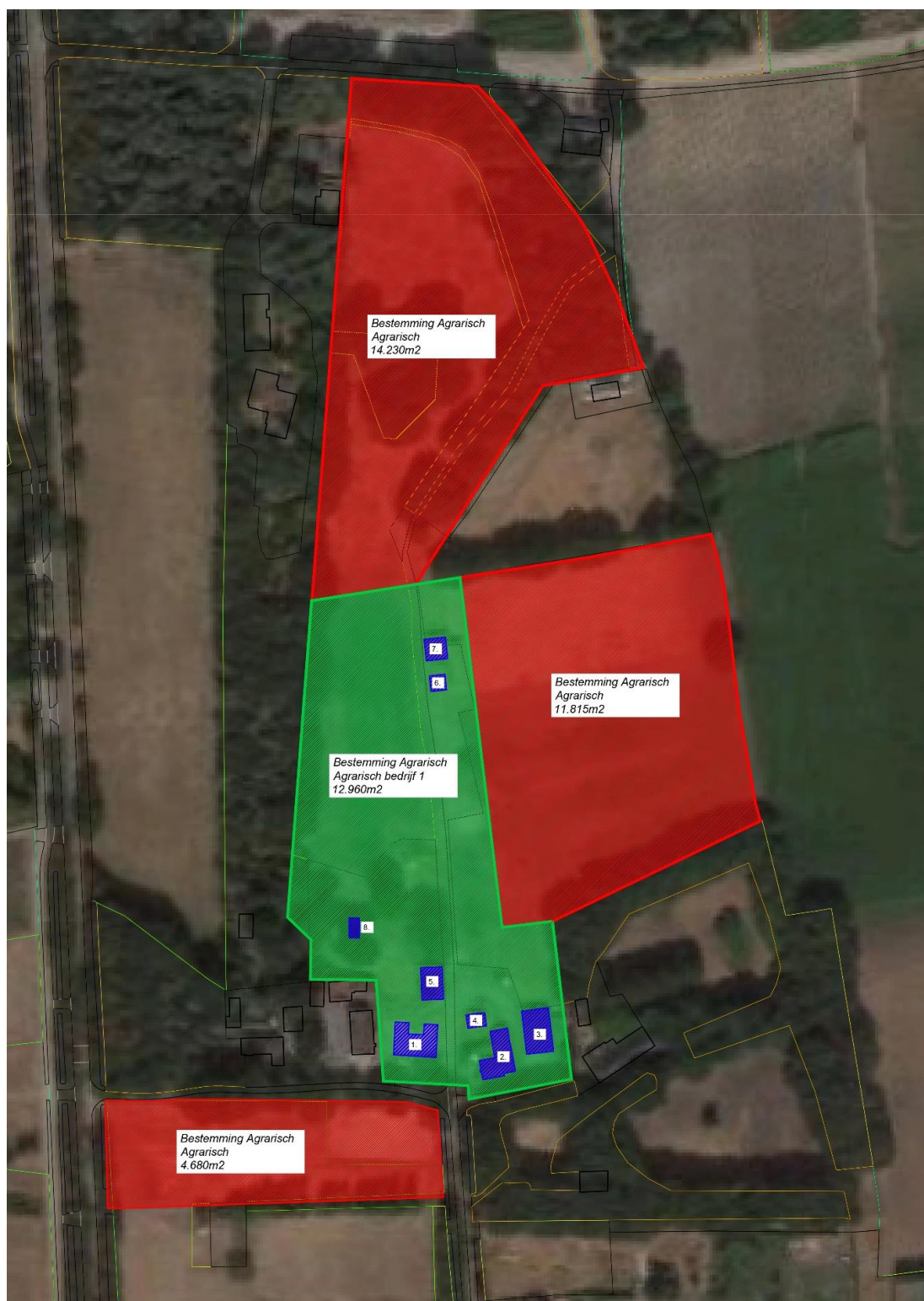
In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. Ten slotte komen in het vijfde en zesde hoofdstuk de juridische vertaling in de regels en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 PLANBESCHRIJVING

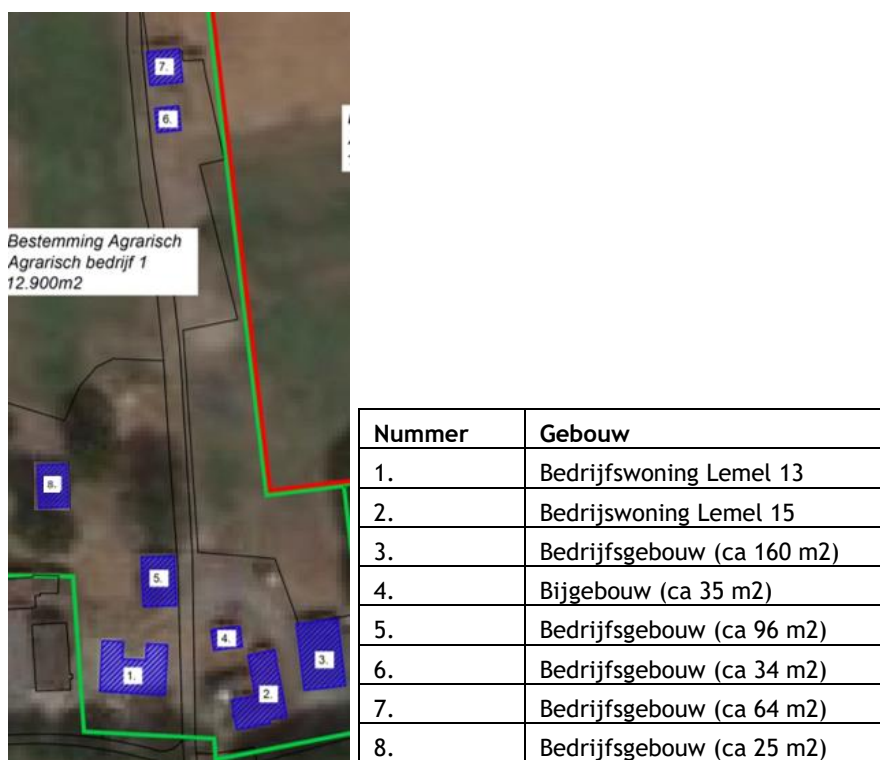
2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het voormalige buurtschap Lemel. Dit buurtschap is door enkele boerderijen ten noordoosten van de kern Hapert ontstaan. De oude structuur van Hapert is door wegaanleg aan de noordrand sterk aangetast. Na de aanleg van de Provincialeweg, ten zuiden van Lemel, is deze als een begrenzing van het dorp gaan fungeren. De groei van Hapert heeft hierdoor voornamelijk in zuidelijke richting plaatsgevonden. Ter hoogte van het plangebied zijn aan de Lemel tegenwoordig met name woningen aanwezig. Ten zuidwesten van het plangebied is Lemel een gemengd lint vanwege het bedrijventerrein wat tussen Hoogakker, Lemel en de Loenenseweg ligt.

In de huidige situatie is in het plangebied een agrarisch bedrijf aanwezig. Tot 2003 bestond de inrichting uit twee bedrijfswoningen, een intensieve veehouderij (pluimveehouderij) en een grondgebonden bedrijf in de vorm van het houden van schapen en paarden. In 2003 is de intensieve veehouderij (pluimveehouderij) beëindigd en is zijn de daarbij behorende stallen gesloopt. De twee bedrijfswoningen alsmede ca 400 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing zijn behouden gebleven, die toebedeeld zijn aan de bedrijfswoning Lemel 15. Momenteel mogen binnen deze inrichting 30 schapen en 3 paarden worden gehouden. Figuur 2.2 geeft een impressie van de huidige situatie van het plangebied. Figuur 2.3 geeft een overzicht van de bebouwing in het plangebied.



Figuur 2.2 Impressie huidige situatie plangebied



Figuur 2.3 Overzicht van de bebouwing in het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie



Figuur 2.4 Inrichting plangebied nieuwe situatie.

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen en de locatie te wijzigen naar de functie wonen. De locatie wordt gesplitst en de twee bedrijfswoningen worden omgezet naar twee burgerwoningen. Er ontstaan twee woonkavels met een oppervlakte van 1.025 m² (woning 1) en 1.645 m² (woning 2). Bij de woningen wordt, na vervangende nieuwbouw, gebruik gemaakt van de mogelijkheid om extra oppervlak aan bijgebouwen te realiseren op basis van de gemeentelijke bonussloopregeling. De eigenaren kiezen ervoor om hiervoor de vereiste bijdrage te betalen aan de gemeente.

Op de overige agrarische gronden wordt het bouwvlak verwijderd, deze gronden krijgen een reguliere agrarische bestemming. In het kader van de te leveren kwaliteitsverbetering wordt een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt (gebouw 6, 7 en 8 met een oppervlakte van ca 125 m²).

Met deze ontwikkeling wordt een agrarisch bouwvlak van ca. 1,4 ha. in een woonomgeving gesaneerd, dit leidt tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering voor de leefomgeving ter plaatse. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een landschappelijke inpassing van de kavels. In de bijlage is de landschappelijke inpassing en kwaliteitsberekening opgenomen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten nader aan bod.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden driehoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor deze drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren. De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan.

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Het plangebied ligt niet binnen (de invloedssfeer van) een van de in de Rarro genoemde gebieden of objecten.

Doorwerking plangebied

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: “De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Dit plan voorziet in de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een woonlocatie. Alle agrarische activiteiten worden gestaakt en de bijbehorende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Aangezien de twee bedrijfswoningen in het plangebied worden omgezet naar burgerwoningen voorziet dit plan feitelijk gezien niet in nieuwe woningen in de gemeente Bladel. Gezien de aard van de ontwikkeling is er geen sprake van een ‘stedelijke ontwikkeling’, zoals omschreven in artikel 1.1.1 van het Bro. Het initiatief heeft geen verdere verstedelijking tot gevolg, zodat geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het streven naar duurzaam ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant'

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoelstellingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan

Doorwerking plangebied

De komende 10 jaar worden in Noord-Brabant 120.000 woningen gebouwd. De uitbreidingsopgave wordt steeds vaker binnen het bebouwd gebied gezocht (inbreiding in plaats van uitbreiding). Om klimaatbestendig te verstedelijken is het van belang dat er voldoende ruimte is voor water en beplanting in het woongebied. Met onderhavig initiatief is geen sprake van uitbreiding van de kern Hapert. Twee bestaande bedrijfswoningen worden gewijzigd naar burgerwoningen en de bijbehorende agrarische activiteiten en bedrijfsgebouwen worden gesaneerd. Het plan is in lijn met de provinciale Omgevingsvisie.

Interim omgevingsverordening

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 november 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

De Interim omgevingsverordening heeft het plangebied aangewezen als Landelijk gebied.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

Principe van zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant uitdrukkelijk anders is bepaald. Aangezien in het kader van onderhavig planvoornemen sprake is van een functiewijziging en niet van nieuwvestiging, wordt er gehandeld in lijn met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Principe van kwaliteitsverbetering van het landschap

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

In het kader van onderhavig planvoornemen wordt gehandeld en voldaan aan het bepaalde in de Interim Omgevingsverordening. Voor een nadere toelichting op de kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar het landschappelijke inpassing als bijlage bij de toelichting van dit wijzigingsplan.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

In artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening is bepaald dat in het landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. Aangezien in het kader van onderhavig planvoornemen sprake is van de functiewijziging van de reeds bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen en niet van nieuwvestiging van een woning, wordt niet gehandeld in strijd met wonen in het landelijk gebied.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de regels opgesteld in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Voor het overige vormt de provinciale omgevingsverordening geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 1.1

Op 20 september 2018 heeft de gemeenteraad van Bladel de Omgevingsvisie 1.1 vastgesteld. De gemeente Bladel heeft met het opstellen van de Omgevingsvisie gekozen voor een werkwijze waarin in fasen wordt toegewerkt naar een integraal beleid. In deze tweede versie is het plattelandsbeleid opgenomen. Dit beleid gaat in op de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, zoals eerder vastgelegd in de Plattelandsnota 2013. De komende jaren zal tegelijk met het actualiseren steeds meer beleid worden ingebed in de Omgevingsvisie, met als resultaat dat telkens een nieuwe geconsolideerde versie door de gemeenteraad zal worden vastgesteld totdat de visie uiteindelijk volledig is. Dit betekent ook dat de vorm van deze visie nog flexibel is en gaandeweg kan worden aangepast aan nieuwe inzichten en ervaringen. Dit komt de ontwikkeling van een integraal, efficiënt en praktisch beleid ten goede.

In de Omgevingsvisie 1.1 heeft de gemeente Bladel beleid opgenomen voor verschillende thema's. Deze thema's betreffen: 'Milieu en Leefomgeving', 'Economische activiteiten' en 'Mens en Maatschappij'. De voorgenomen omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie heeft met name een plaats in het thema 'Milieu en Leefomgeving'. In de Omgevingsvisie wordt specifiek aandacht besteed aan vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (VAB's) binnen de gemeente Bladel. De Omgevingsvisie maakt het voor de gemeente Bladel mogelijk om op een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie medewerking te verlenen aan de omschakeling naar een woonfunctie. De voorgenomen ontwikkeling sluit dan ook aan op de Omgevingsvisie 1.1 zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel.

Bestemmingsplan - toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

Voor de omschakeling van de bestemming Agrarisch naar Wonen wordt in dit geval gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' van de gemeente Bladel. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 4.6.2. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 46.2 om in het kader van de kwaliteitsverbetering delen van het plangebied te wijzigen in de bestemming Bos. Hieronder zijn beide wijzigingsbevoegdheden overgenomen en wordt het planvoornemen aan de voorwaarden getoetst.

4.6.2 Wijzigen bestemming Agrarisch ten behoeve van Wonen en woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' met een bouwvlak en bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en het splitsen in twee wooneenheden toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;*

Het plangebied grenst aan de kern Hapert. De belendende percelen betreffen allen woonbestemmingen. Verder is de locatie gelegen binnen de provinciale zonering 'beperking veehouderij'. Gezien deze ligging en de beperkte milieurechten op de onderhavige locatie, is nadrukkelijk géén sprake van een duurzame agrarische locatie. Agrarisch hergebruik is daarom niet meer rendabel/wenselijk.

b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;

Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd. Tevens worden de bestaande milieurechten ingetrokken.

c. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;

De bestaande bebouwing is opgericht na 1950 en later. Kenmerkende architectonische eigenschappen zijn niet aanwezig. Deze voorwaarde is derhalve niet van toepassing.

d. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, wat in ieder geval betekent dat wijziging niet is toegestaan indien deze is gelegen binnen 100 meter afstand van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1';

In de nabijheid van het plangebied is een bedrijventerrein gevestigd. Op dit bedrijventerrein is vestiging van bedrijven met een maximale milieucategorie 3.1 op basis van de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG mogelijk. Bij een milieucategorie 3.1 dient in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter te worden gehanteerd. De beoogde woningen zijn op een afstand van ruim 160 meter van het bedrijventerrein gelegen. Het bedrijventerrein vormt geen belemmering voor de omschakeling van de twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen.

e. langgevelboerderijen dienen specifiek te worden aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij';

In het plangebied zijn geen langgevelboerderijen aanwezig. Een nadere aanduiding is derhalve niet aan de orde.

f. er dient een legale bedrijfswoning aanwezig te zijn. Deze woning wordt bestemd als 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn in het plangebied twee legale agrarische bedrijfswoningen aanwezig.

1. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;

In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt het planvoornemen aan alle relevante milieuhygiënische onderdelen getoetst.

2. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;

De bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet onevenredig aangetast. Het plan draagt juist bij aan een versterking van voornoemde waarden door een concentratie van bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herstel/versterking van landschapswaarden. Zie ook paragraaf 2.2.

3. *ten aanzien van de splitsing geldt dat uitsluitend langgevelboerderijen gesplitst mogen worden;*

Het onderhavige plan voorziet niet in een splitsing van woningen en betreft geen langgevelboerderij.

4. *de inhoud van het bestaande gebouw mag niet worden vergroot;*

De planologisch maximaal toegestane inhoud van de gebouwen wordt niet vergroot.

5. *de inhoud van beide woningen bedraagt na splitsing elk ten minste 350 m³;*

Splitsing is niet aan de orde.

6. *overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument dan wel een cultuurhistorisch waardevol gebouw betreft zoals opgenomen in de bijlagen 4 en 5;*

Overtollige bedrijfsbebouwing wordt in combinatie met de bonus-sloop-regeling gesloopt. Binnen het plangebied is geen monument dan wel een cultuurhistorisch waardevol gebouw aanwezig.

- g. *ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:*

- a. *het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m² worden verhoogd mits de (bedrijfs)bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt;*
- b. *maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen - zowel aangebouwd als vrijstaand - van maximaal 200 m² per woning;*
- c. *per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;*
- d. *het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheid en omgevingsvergunning worden verbonden;*

Op basis van voornoemde bonus-sloop-regeling wordt voor één van de twee aanwezige woningen het surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen benut om in de nieuwe situatie 175 m² aan bijgebouwen in stand te laten.

- h. *toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.*

Het initiatief draagt in sterke mate bij aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik door een concentratie van bebouwing en sloop van overbodige bebouwing.

46.2 Wijziging ten behoeve van ontwikkeling van Natuur, Bos en Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' of 'Water', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de regels van de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' of 'Water' worden van overeenkomstige toepassing verklaard met dien verstande dat wanneer gewijzigd wordt in de bestemming 'Water' dit uitsluitend ten behoeve van de beekdalontwikkeling mag geschieden.*

Om de kwaliteitsverbetering te borgen worden delen binnen het plangebied bestemd als Bos. Voor deze gronden worden de betreffende regels van de bestemming 'Bos' van toepassing verklaard.

Resumé

Het planvoornemen voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.6.2 van het vigerende bestemmingsplan.

4 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een wijzigingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Voorliggende herziening betreft een wijziging dan wel aanvulling van het geldende bestemmingsplan. Een uitgebreide afweging met betrekking tot milieuhygiënische aspecten heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het geldende bestemmingsplan. De wijzigingen en aanvullingen zoals beschreven in Hoofdstuk 2 zijn dusdanig kleinschalig dat een nieuwe, uitgebreide toetsing niet van toegevoegde waarde is. Derhalve wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

4.2 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

Met dit wijzigingsplan wordt een agrarisch bedrijf met bouwvlak gewijzigd naar wonen en agrarisch grondgebruik. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De functiewijziging van een agrarisch bouwvlak naar wonen, waarbij de bestaande bedrijfswoningen worden aangewezen als burgerwoningen, valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval is het wegbestemmen van een agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van een woonbestemming en agrarisch grondgebruik. Voorts ligt de locatie niet in of

nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies maar zelfs tot een verbetering voor de milieumomstandigheden en leefomgeving. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of -technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit wijzigingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de ontwikkeling in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente (water)advies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Waterschap De Dommel

Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen opgesteld. Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels opgesteld. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

Naast het beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 - 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Voorts zijn er in Nederland diverse waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan "Waardevol Water" en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en

recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot negatieve gevolgen in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Doorwerking plangebied

Bestaande situatie waterhuishouding

In de buurt van het plangebied ligt de A-watergang het Waterbroeks Loopje en in het plangebied zijn enkele sloten aanwezig. Deze watergangen zijn gelegen op de zorgen voor afwatering van hoger gelegen en stroomopwaarts gelegen gebieden. In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanuit het plangebied enkel niet verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op de sloten. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten. De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied betreft 100-120 cm-mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand betreft 200-205a cm-mv. Er is geen grondwateroverlast te verwachten.

Toekomstige situatie waterhuishouding

Dit wijzigingsplan heeft als doel het agrarisch bedrijf te saneren en de gronden te wijzigen naar een woonbestemming en regulier agrarisch grondgebruik. De agrarische bedrijfsbebouwing wordt gedeeltelijk gesloopt waardoor er een afname van het verhard oppervlakte is in het plangebied. Het plan is daarom van positieve invloed op de infiltratie en verwerking van het hemelwater. Voor de bestaande woningen is reeds een afvalwatervoorziening aanwezig. Die blijft met dit wijzigingsplan gehandhaafd. Omdat het enkel een functiewijziging met een afname van het verhard oppervlakte betreft heeft het planvoornemen geen negatieve invloed op de wateraspecten (afvalwater, grondwater, oppervlaktewater en hemelwater). Om te voorkomen dat via uitlogging ongewenste verontreinigingen het (grond)water en/of de bodem kunnen bereiken wordt de nieuwbouw, ook de toekomstige bijgebouwen, uitgevoerd met niet-uitloogbare bouwmaterialen.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Doorwerking plangebied

Door Milon is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Lemel 13-15 te Hapert. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat binnen de onderzoekslocatie een verontreiniging met zware metalen in de bovengrond aanwezig is. Vervolgonderzoek is noodzakelijk.

Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank heeft het onderzoek geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit. Ter plaatse zijn ten hoogste licht concentraties aangetoond.

Vervolgonderzoek ter plaatse wordt niet zinvol geacht.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is geen gewogen asbestgehalte boven de norm voor nader onderzoek aangetoond. Derhalve is geen nader asbestonderzoek noodzakelijk.

Het aanvullende onderzoek is uitgevoerd door Achimil. Conclusie van het onderzoek is, dat ter plaatse van de Lemel en een groot deel van het erf van Lemel 15 de toplaag (15 á 35 cm-mv) sterk verontreinigd is met zware metalen door de toepassing van zinkassen als verhardingsmateriaal. De totale omvang wordt geschat op circa 394 m³. Het gehalte PFAS in de verontreinigde laag ligt onder de normen uit het Tijdelijke handelingskader.

Aangezien meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is, is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Wanneer graafwerkzaamheden plaatsvinden dan dienen deze als sanering beschouwd te worden, deze dienen vooraf gemeld te worden bij het bevoegd gezag. De werkzaamheden dienen door een BRL7000 erkend bedrijf onder saneringscondities te worden uitgevoerd en milieukundig te worden begeleid. De vrijkomende grond dient naar een erkende verwerker te worden afgevoerd. Na sanering is de locatie geschikt voor de beoogde functie. Op de locatie is geen sprake van een bodemverontreiniging met asbest.

4.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd

gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan blijft het aantal woningen in het plangebied ongewijzigd en worden er verder geen functies ontwikkeld. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat in een gebied wordt behalve door de geurbelasting per veehouderij (voorgrondbelasting) ook bepaald door de achtergrondbelasting, de geurbelasting ten gevolge van alle veehouderijen samen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan voorziet in de functiewijziging van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Bedrijfswoningen zijn evenals burgerwoningen geurgevoelige objecten volgens de Wgv. Dit betekent dat er geen nieuwe geurgevoelige objecten met dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt. Er worden derhalve geen veehouderijen in hun belangen geschaad. Overigens ligt de dichtstbijzijnde veehouderij op een afstand van 318 meter (Lemel 1). Hierdoor wordt aan de vereiste vaste afstand van 50 meter voldaan en is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat in het plangebied.

4.7 Geluid

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering

van: wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen en/of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Dit wijzigingsplan voorziet in de functiewijziging van de bestaande woning in het plangebied. Er wordt geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt en er vinden geen ingrepen aan de Lemel plaats. De Wet geluidhinder stelt dan ook geen restricties aan dit plan. Een akoestisch onderzoek is in beginsel niet noodzakelijk. Dit neemt niet weg, dat sprake dient te zijn van een goed woon- en leefklimaat. In dat kader is door Voortman ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Conclusie is, dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.8 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 op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en parkeren.

Doorwerking plangebied

Met dit wijzigingsplan wordt een agrarische bedrijfslocatie gewijzigd naar een woonbestemming en agrarisch grondgebruik. De bedrijfswoningen worden hierbij bestemd als burgerwoning, dit leidt niet tot nieuwe verkeersbewegingen of parkeerbehoefte. Door het staken van de agrarische bedrijfsactiviteiten nemen de verkeersbewegingen van en naar het plangebied af.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Doorwerking plangebied

Onderstaande kaart toont een overzicht van de aanwezige risicovolle inrichtingen, leidingen en transportroutes in de omgeving van het plangebied. Op grond van de risicokaart is vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen die het

plangebied doorsnijden. Binnen een straal van 750 meter zijn er geen risicovolle inrichtingen of transportroutes aanwezig. Dit geldt ook voor het schakelstation aan het Zwartven te Hapert. Hiervoor dient uitsluitend een zakelijke rechtstrook in acht te worden genomen van 4 meter aan weerszijden van de gasleiding. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.



*Figuur 4.1
Uitsnede risicokaart met het
plangebied blauw omlijnd*

4.10 Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels en leidingen in het plangebied aanwezig die een beschermingszone vereisen die in dit wijzigingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.11 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Buro ROS een natuurtoets uitgevoerd. Conclusie van de natuurtoets is, dat met onderhavig wijzigingsplan enkel de functie van het plangebied wordt gewijzigd. De agrarische bedrijfswoningen worden betiteld als burgerwoning. Omdat de feitelijke functie van het plangebied niet wijzigt is er ook geen sprake van negatieve effecten op beschermde gebieden. Daarnaast worden er met dit wijzigingsplan niet direct ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt. Voor de gedeeltelijke sloop van de bedrijfsbebouwing en enkele bedrijfsgebouwen wordt in een later stadium een separate melding gedaan. Het plan wordt conform de Wet natuurbescherming gerealiseerd.

4.12 Archeologie en cultuurhistorie

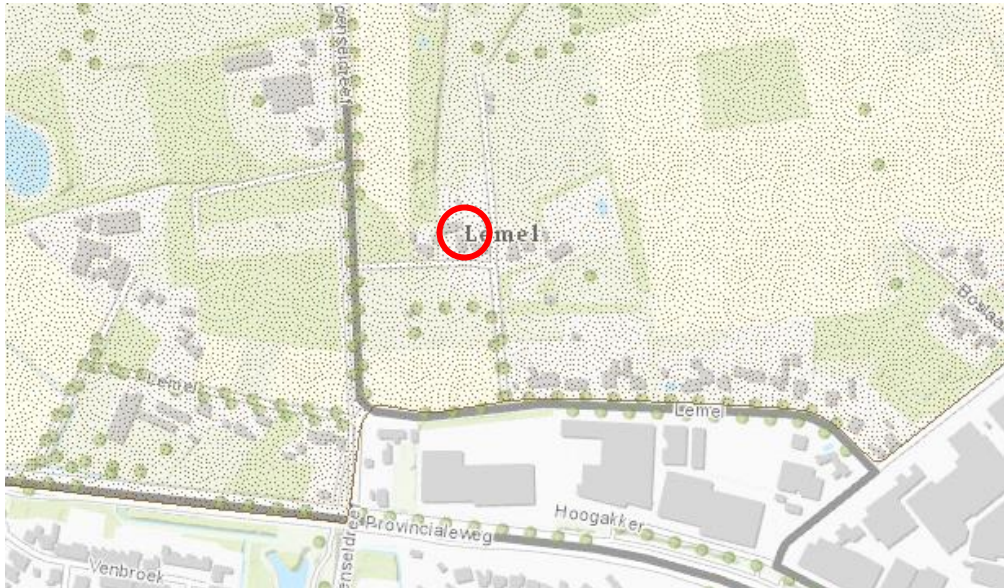
De kaders voor bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden wordt gevormd door de Erfgoedwet en het Bro. De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. In het Bro is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus 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. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen het archeologisch landschap Kempenland. Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord Brabant is herleidbaar, dat het plangebied niet is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak.



Figuur 4.2: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant.

De omgeving rondom het plangebied, alsook het plangebied is wel aangeduid als archeologische landschappen. De voorgenomen ontwikkeling heeft echter enkel betrekking op het plangebied en betreft uitsluitend de omschakeling van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op het aspect cultuurhistorie. Wel vindt als gevolg van het landschappelijke inpassingsplan een versterking van landschapselementen plaats door de aanplant van laanbeplanting langs het zandpad en het versterken van de bestaande houtwallen in het gebied.

Archeologie

De gemeente Bladel heeft haar archeologiebeleid verwerking in het vigerende bestemmingsplan door middel van dubbelbestemmingen. Dat houdt in dat de bescherming van eventuele archeologische waarden voorrang heeft op de onderliggende bestemming. Ter plaatse van het plangebied gelden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

Omdat onderhavig wijzigingsplan geen nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk maakt is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemmingen zijn in onderhavig wijzigingsplan overgenomen zodat de mogelijk aanwezige archeologische waarden planologisch beschermd blijven.

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.13 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

De beoogde ontwikkeling betreft de gevoelige functie 'wonen'. Hierbij dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Doorwerking plangebied

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de blootstelling aan endotoxine heeft de Gezondheidsraad een advieswaarde van 30 EU/m³ vastgesteld. Op basis van de handreiking Endotoxine kan de afstand worden berekend waarbinnen naar verwachting deze advieswaarde wordt overschreden. Aangezien binnen een straal van 200 meter er geen varkens- of pluimveehouderijen aanwezig zijn, is op basis van kengegevens bekend dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het plangebied ligt niet binnen 2 kilometer van een geitenhouderij waar meer dan 50 geiten worden gehouden. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

4.14 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De laatste jaren is hier meer aandacht voor, mede omdat er statistische aanwijzingen zijn (dus geen aangetoond oorzakelijk verband) dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed kunnen zijn op de gezondheid van kinderen. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 microTesla.

In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de magneetveldzone. Dit betekent dat, zoals hierboven reeds aangegeven is, voorkomen moet worden dat er gevoelige functies binnen een zone van een hoogspanningslijn komen te liggen. Is dit wel het geval, dan moet er een zorgvuldige afweging plaatsvinden.

Het RIVM heeft een kaart ontwikkeld waarop indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen zijn opgenomen. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied op ruime afstand van de hoogspanningslijn lijn is gelegen, buiten de indicatieve zone. Het aspect hoogspanningslijnen vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.15 Spuitzones

Vanuit het oogpunt van gezondheidsrisico's dient een minimale afstand te worden aangehouden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen.

Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in Nederland een afstand van 50 meter gehanteerd tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de fruitteler niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie zijn geen gronden gelegen die in gebruik zijn als fruitboomgaard. Het aspect spuitzones vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

De regels geven aan wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn binnen het plangebied. De regels uit het moederplan "Buitengebied Bladel 2014" en de herzieningen hiervan worden hierop van toepassing verklaard.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2.

De opzet van het plan

Een wijzigingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' en de herzieningen hiervan onverkort van toepassing verklaard. Alleen de verbeelding is gewijzigd ten opzichte van het moederplan, zoals hierna wordt toegelicht.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Het wijzigingsplan bevat een verbeelding. Deze vervangt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' voor zover het betreft onderhavig plangebied. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' opgenomen. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'overige zone - invloedssfeer kernen' overgenomen conform het moederplan 'Buitengebied Bladel 2014'.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied zijn de navolgende bestemmingen opgenomen. De regels van het moederplan 'Buitengebied Bladel 2014' en de herzieningen van dit plan worden van overeenkomstige toepassing verklaard. Het toegestane gebruik binnen de bestemmingen wijzigt dan ook niet. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de gebruiksmogelijkheden.

Agrarisch

Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik, alsmede bijvoorbeeld waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zo- als tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Waarde - Archeologie 4

Deze bestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

5.4 Toelichting op de regels

Voor de systematiek van de regels in dit wijzigingsplan worden de regels van bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' en de herzieningen van dit plan van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder de begrippen 'plan' en 'wijzigingsplan' wordt verstaan.

Van toepassing verklaring

In dit hoofdstuk worden de regels van bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' van de gemeente Bladel van overeenkomstige toepassing verklaard en wordt de wijziging op de verbeelding genoemd.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze regel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Hoofdstuk 3: Overgangs- slotregels

Overgangsbepalingen

In deze bepaling is de op grond van de Wro verplichte regeling voor het overgangsrecht van bouwwerken en gebruik opgenomen.

Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het wijzigingsplan.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor realisatie van de plannen en eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen. Daarmee heeft dit plan geen financiële consequenties voor de gemeente en wordt de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg is door Waterschap De Dommel een reactie gegeven. Deze is als bijlage in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen en verwerkt in paragraaf 4.3 'Water'. Het ontwerp wijzigingsplan wordt voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Na de ter inzage wordt het plan al dan niet gewijzigd vastgesteld door Burgemeester en Wethouders.