TONNAER
Juridische en beleidsadvisering
Digitale informatie
Planologie en stedenbouw

De Hoeve 34 - Netersel

Gemeente Bladel

Status: vastgesteld
Datum: november 2019

_Parklaan 21, 5261 LR Vught T 040 257 13 36
_E info@tonnaer.nl I www.tonnaer.nl Kvk Limburg Dossier 14074094 IBAN NL95 RABO 0174 1828 48 BTW NL 8111.08.945

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**

Hoofdstuk 2 Beoogde bestemmingswijziging **9**
2.1 Vigerende bestemmingsplanregeling 9
2.2 Beoogde ontwikkeling en herbestemming 10

Hoofdstuk 3 Beleid **13**
3.1 Gemeentelijk beleidskader 13
3.2 Provinciaal beleidskader 13

Hoofdstuk 4 Planologische aspecten **17**
4.1 Milieu 17
4.2 Bodem 17
4.3 Archeologie 17
4.4 Waardevol groen 18
4.5 Cultuurhistorie 18
4.6 Water 19
4.7 Overige onderzoeksaspecten 20

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid en uitvoerbaarheid **21**
5.1 Procedure 21
5.2 Financieel 21

Hoofdstuk 6 Afweging belangen **23**

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

De locatie De Hoeve 34 is gelegen aan de oostzijde van de kern Netersel. De woning en het eerste deel van de tuin zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Netersel 2010' en daarin bestemd als 'Woondoeleinden 2'.

De meer noordelijk gelegen gronden, in eigendom bij dezelfde eigenaar, zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'. Deze zijn bestemd als 'Agrarisch'.

Gezien de ligging en de wensen van de eigenaren is besloten de 'agrarische' gronden bij de woonfunctie te voegen. De bestemmingswijziging wordt geregeld in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2019'. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de wijziging toegelicht en gemotiveerd. De onderbouwing wordt opgenomen als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2019'. Het planvoornemen uit deze ruimtelijke onderbouwing ziet op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie L, nummer 725 (gedeeltelijk).

Hoofdstuk 2 Beoogde bestemmingswijziging

2.1 Vigerende bestemmingsplanregeling

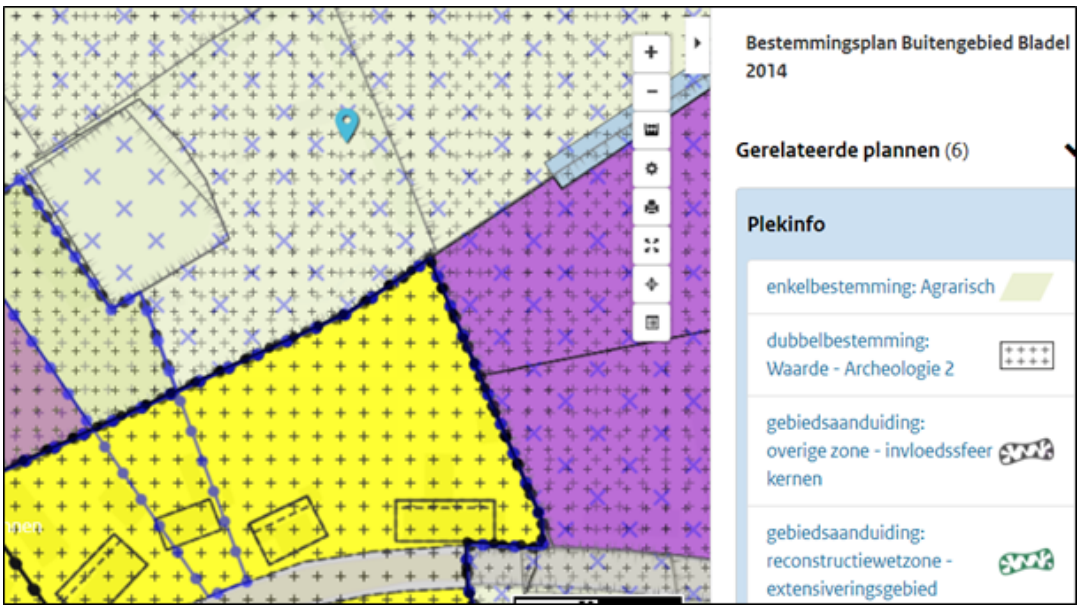
In het op 24 maart 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' is aan de gronden de enkelbestemming 'Agrarisch' toegekend. Na de vaststelling zijn voor het buitengebied van Bladel twee bestemmingsplanherzieningen in procedure gebracht. Deze hebben met name een wijziging van de planregels tot gevolg, en hebben niet geleid tot een wijziging van de bestemming voor de locatie.

De bestemming 'Agrarisch' is met name gericht op agrarisch grondgebruik, agrarische bedrijfsuitoefening en tuin, voorzover de afstand tot het bouwvlak van andere bestemmingen maximaal 30 meter bedraagt. Ook extensief dagrecreatief medegebruik en agrarisch natuurbeheer zijn opgenomen als beoogd gebruik voor de gronden.

Aangezien de gronden op meer dan 30 meter van het bouwvlak van de woonfunctie zijn gelegen, is gebruik als tuin binnen de geldende regeling niet toegestaan.

Naast de enkelbestemming 'agrarisch' gelden voor de locatie de dubbelbestemming en aanduidingen:

- dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' (gedeeltelijk),
- gebiedsaanduiding 'overige zone - invloedssfeer kernen',
- gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied',
- gebiedsaanduiding 'overige zone - archeologisch monument' (gedeeltelijk).



De bepalingen (dubbelbestemming en aanduidingen) vanuit het aspect archeologie leggen beperkingen op aan het roeren van de gronden, ter bescherming van het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed in het gebied.
Middels de aanduiding 'invloedsfeer kern' regelt dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming van het woon- en leefklimaat van de kern.

De geldende enkel- en dubbelbestemmingen en aanduidingen laten het gebruik ten dienste van de woonfunctie (tuin, groen, wonen) niet toe. Ook bevat het plan geen binnenplanse flexibiliteitsbepalingen om dit gebruik mogelijk te maken.

2.2 Beoogde ontwikkeling en herbestemming

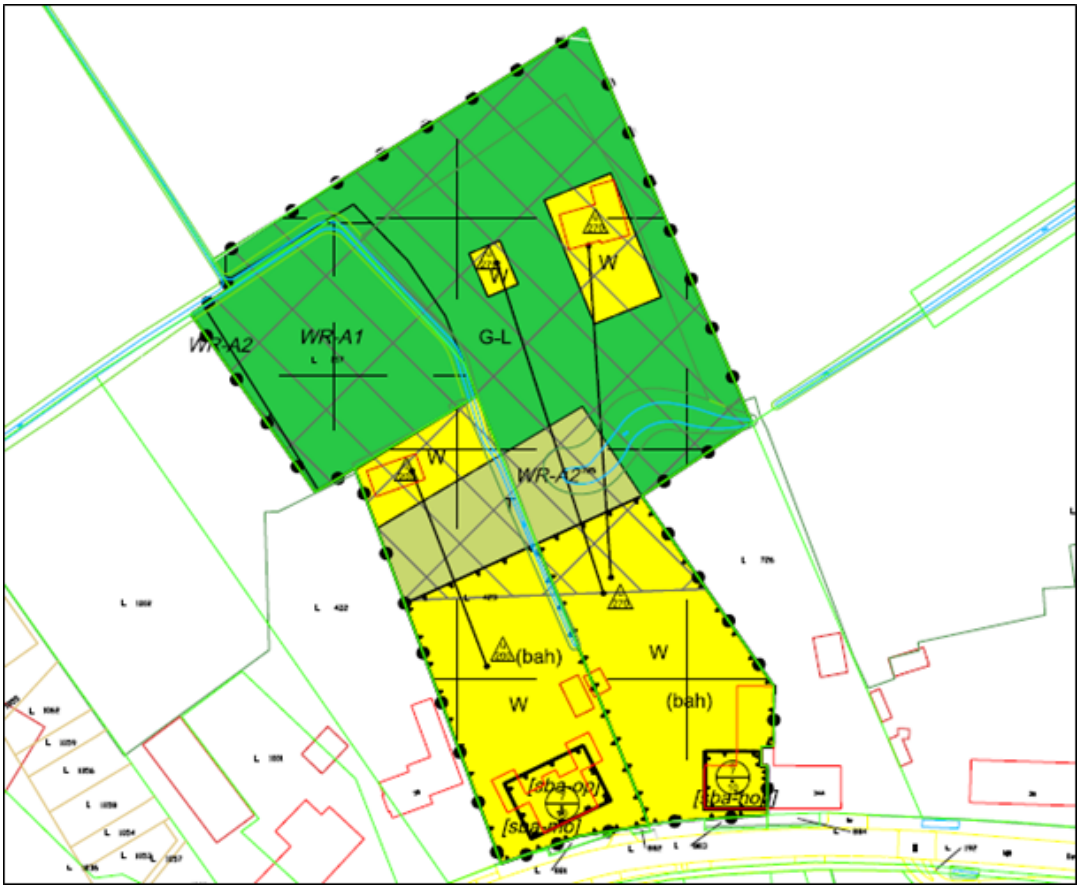
De gronden, met een omvang van circa 7.250 m^2, grenzen aan de woonfunctie De Hoeve 34 en behoren tot dezelfde eigenaar. Gewenst is de gronden in gebruik te nemen ten dienste van de woonfunctie, in plaats van agrarisch gebruik, en deze situatie goed te regelen.

Doel van de bestemmingswijziging is het in stand houden van de karakteristieke structuur en cultuurhistorische waarden, in het bijzonder van het aanwezige gebouwtje. Het is van belang het bouwwerk in stand te houden, omdat met name de gebintconstructie van de schuur cultuurhistorisch waardevol en behoudenswaardig is. Verder heeft het gebouw een toegevoegde waarde en draagt het gebouw bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het totale ensemble. Dit ensemble wordt gevormd door onderhavige gronden, samen met het perceel de Hoeve 32 en het perceel westelijk daarvan; een oude kasteellocatie.

Gezien de bijdrage aan de ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristiek is het tevens gewenst dat ten minste een deel van de beplanting behouden blijft. Deze wordt bestemd als 'Groen - Landschapselement'.

Qua bebouwing vormt de huidige situatie het uitgangspunt. Op dit moment is ca. 270 m^2 aan bijgebouwen aanwezig. Gezien de maximaal toelaatbare oppervlakte zijn er geen extra bijgebouwen mogelijk, zonder eerst iets te slopen. In de huidige situatie is een groot gedeelte van het perceel bestemd als 'Agrarisch' en mag de bebouwing wel aanwezig zijn. Het huidige gebruik in strijd met de bestemming. Na sloop zouden de huidige gebouwen niet terug gebouwd mogen worden wegens strijd met de bestemming. De meerwaarde van de bestemmingsverandering is dat het gebruik als achtertuin gelegaliseerd wordt en de gebouwen achter op het perceel bestemd worden en beschermd worden. De bebouwingsoppervlakte voor bijgebouwen wordt afgestemd op de feitelijke situatie en draagkracht van het gebied. De maximale oppervlakte wordt vastgelegd op 270 m^2.

De bestemmingsregeling wordt toegespitst op de aanwezige kwaliteiten en ruimtelijke karakteristiek. Een deel van de gronden die in het huidig bestemmingsplan zijn bestemd als agrarisch worden bestemd als 'Groen - Landschapselement' (4.215 m^2). Van de overige 'agrarische' gronden wordt de bestemming deels gewijzigd in 'Tuin' (500 m^2) en 'Wonen' (500 m^2). De bestemming 'Wonen' wordt daarbij gekoppeld aan de bestemming 'Wonen' die ligt op het perceelsgedeelte met de woning De Hoeve 34. Op deze manier wordt voorkomen dat een extra woning kan worden gerealiseerd. Het maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt voor de totale locatie begrensd op 270 m^2.


WR-A2
WR-A1
G-L
W
W
W
WR-A2
(bah)
W
W
(bah)
[sba-op]
[sba-mo]
[sba-mo]

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Gemeentelijk beleidskader

3.1.1 Volkshuisvesting

Voor de gemeente Bladel is een woonvisie vastgesteld. Deze visie geeft onder meer richting aan nieuwe bouwmogelijkheden (bij voorkeur in kernen) en type nieuwbouw (levensloopbestendig en met oog voor duurzaamheid).

Bij voorliggend initiatief is sprake van uitbreiding van een woonfunctie, zonder toevoeging van een nieuwe woning. Het perceel van een bestaande woning (De Hoeve 34) wordt uitgebreid, waarmee het woongenot voor de bewoners wordt vergroot. Nu sprake is van invulling van een particuliere wens, het aantal woningen niet toeneemt en extra bouwmogelijkheden zorgvuldig zijn afgewogen, kan gesteld worden dat het plan past binnen het gemeentelijk woonbeleid.

3.1.2 Groen, natuur en landschap

De gronden maken in de huidige situatie (planologisch-juridisch) deel uit van het agrarisch gebied. Nu reeds sprake is van een particulier eigendom en van aanzienlijke begroeiing op het perceel, is duidelijk dat de agrarische productiefunctie van de gronden in het verleden al is vervallen.

De locatie is opgenomen op de Lijst monumentaal groen Bladel, vanwege de aanwezigheid van een oude eik aan de voorzijde van het perceel. De hagen op de grens met het perceel De Hoeve 32 (beplanting op grondgebied De Hoeve 32) zijn in de lijst opgenomen als historische haagstructuren. De aanwezige waarden dienen te worden behouden. De voorgenomen bestemmingswijziging levert een positieve bijdrage aan de instandhouding van het historisch groen. De overige gronden krijgen op grond van de nieuwe regeling ook juridisch-planologisch een functioneel gebruik als tuin.

Met de wijziging is gewaarborgd dat de groene uitstraling en kwaliteiten zoals die aanwezig zijn, behouden blijven.

3.2 Provinciaal beleidskader

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

De Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 7 februari 2014 en inwerkingtreding d.d. 19 maart 2014) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en

dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt van het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'Groen blauwe mantel'. De provincie wil hier met name ruimte bieden voor een robuuste en veerkrachtige structuur. Hierbij wordt ingezet op een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit en het verbeteren van de gebruikswaarde van natuur en water.

Met het planvoornemen krijgen de gronden andere bestemmingen ('Wonen', 'Tuin' en 'Groen - Landschapselement' in plaats van 'Agrarisch').

Door het toekennen van deze bestemmingen wordt zorg gedragen voor het groene karakter van de locatie. Er is sprake van een kwaliteitsbijdrage, vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarmee het behoud van het waardevol groen is gewaarborgd. Ook het behoud van de cultuurhistorische waarde van aanwezige bebouwing wordt opgenomen. Op deze manier wordt ook de diversiteit in het gebied verzekerd. Een terrein met diverse beplanting en biotopen levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.

Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan het creëren van gewenste woonsituatie met behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen, die bijdragen aan de gemeente en provincie als aantrekkelijke woonomgeving. In de markt is diversiteit gewenst. Voorliggend initiatief levert een bijdrage aan het vergroten van de diversiteit in woonmilieu's.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

PS hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) vastgesteld. De IOV betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De IOV is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De IOV is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Belangrijke

uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking. De Interim omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'.

De voor de ontwikkeling relevante onderwerpen, die in de Verordening worden geregeld zijn:

- Bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden;
- Bescherming van cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- Waterbeleid;
- Zorgplicht en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In de Verordening zijn algemene regels opgenomen met betrekking tot een aantal niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. De regels zijn erop gericht om een kader te geven voor de aard en omvang van de ontwikkelingen, waarbij de gemeente haar eigen ruimtelijke afweging kan maken. Een bestemmingsplan kan voorzien in uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie. Een van de relevante randvoorwaarden betreft dat de ontwikkeling dient te passen binnen de beoogde ontwikkeling van het gemengd landelijk gebied.

De planlocatie is op de bijbehorende kaart bij de verordening aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

De planlocatie is niet gelegen in het Natuurnetwerk Brabant, de groenblauwe mantel, een cultuurhistorisch vlak of waterbergingsgebied. Het voornemen leidt niet tot aantasting van aanwezige waarden en kenmerken van het gebied.

Het planvoornemen ziet op het toevoegen van gronden aan een bestaande woonfunctie in de kern Netersel. In voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de verplichting voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de realisatie van landschappelijke inpassing en verbetering van het monumentale gebouw. Er is sprake van een kwaliteitsbijdrage, vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarmee het behoud van het waardevol groen is gewaarborgd. Ook het behoud van de cultuurhistorische waarde van aanwezige bebouwing wordt opgenomen. Op deze manier wordt ook de diversiteit in het gebied verzekerd. Een terrein met diverse beplanting en biotopen levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit. In de anterieure overeenkomst (gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente Bladel) is hiertoe overeengekomen dat:

- de realisatie van de landschappelijke inpassing, groenbestemming aan de noord- en oostzijde binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient plaats te vinden en dat deze in stand moet worden gehouden;
- initiatiefnemer minimaal € 4.128,- investeert in het verbeteren van het monumentale gebouw en dit in stand dient te houden (berekening zie onderstaand);
- er sprake is van een boetebeding indien bovenstaande niet wordt opgevolgd.

Om het compensatiebedrag te bepalen is een berekening 'Landschapsinvesteringsregeling' (LIR) uitgevoerd:

		waarde			waarde	
	opp oud	per eenhe	Totaal waarde oud	opp nieuw	per eenheid	Totaal waarde nieuw
bestemming Wonen (max	500	€ 360,00	€ 180.000,00	500	€ 360,00	€ 180.000,00
	500	€ 180,00	€ 90.000,00	500	€ 180,00	€ 90.000,00
	1035	€ 60,00	€ 62.100,00	1.035	€ 60,00	€ 62.100,00
agrarisch grondgebruik	5215	€ 5,00	€ 26.075,00			€ -
uitbreiden Wonen				500	€ 60,00	€ 30.000,00
Wonen/ tuin onbebouwd				500	€ 25,00	€ 12.500,00
Groen of landschapselement				4.215	€ 1,00	€ 4.215,00
totaal	7250		€ 358.175,00	7250		€ 378.815,00
nieuwe waarde						€ 378.815,00
waarde oud						€ 358.175,00
waardevermeerdering						**€ 20.640,00**
basisinspanning LIR 20% van waardevermeerdering						**€ 4.128,00**
af: investeringen in standhouden CHW bijgebouw						
overblijvende investering of bijdrage						**€ 4.128,00**

De LIR-kwaliteitsbijdrage wordt vormgegeven door de investeringen voor het opknappen en verbeteren van het monumentale pand. Met deze werkzaamheden is een bedrag van (tenminste) € 4.128,- gemoeid, waarmee voldoende invulling is gegeven aan de Kwaliteitsbijdrage.

Het voornemen sluit aan bij de uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan het creëren van gewenste woonsituatie met behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen, die bijdragen aan de gemeente en provincie als aantrekkelijke woonomgeving.

Hoofdstuk 4 Planologische aspecten

4.1 Milieu

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden bestaan richtlijnen en rekenmethodes.

Bij voorliggende ontwikkeling worden enkele bestemmingswijzigingen gerealiseerd. De agrarische gronden worden in gebruik genomen bij de woning De Hoeve 34 en krijgen daartoe de bestemmingen 'Wonen' (gekoppeld), 'Tuin' en 'Groen - Landschapselement'. Van belang is dat de bestaande woning behouden blijft en op de toe te voegen gronden geen nieuwe woning wordt toegestaan. Hiermee wordt geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd en ook worden geen activiteiten mogelijk gemaakt, die hinder kunnen veroorzaken voor milieugevoelige functies in de omgeving.

Een nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

De beoogde herontwikkeling zal een goed woon- en leefklimaat ter plaatse niet in de weg staan en vormt voor wat betreft dit aspect dus geen bezwaar.

4.2 Bodem

De huidige bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen - Landschapselement'. Gezien de historische karakteristiek van de locatie is bodemverontreiniging niet te verwachten. Een bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.3 Archeologie

De gronden achter de woning De Hoeve 34 zijn voor een beperkt deel aangewezen als 'archeologisch monument' en voor het overige als 'waarde - archeologie 2'.

Voor de gronden met de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 2' geldt een maximale verstoringsoppervlakte van 100 m^2 en diepte van 30 centimeter. Wordt deze maat overschreden, dan is een archeologisch rapport nodig.

Voor de gronden, aangewezen als 'archeologisch monument' geldt dat deze mede bestemd zijn voor de instandhouding van het bestaande archeologisch rijksmonument. Ter plaatse bevinden zich de overblijfselen van waarschijnlijk meerdere perioden van de oude Parochiekerk van Netersel. De resten zijn gedateerd op de middeleeuwen.

Met de beoogde ontwikkeling worden geen omvangrijke bouwwerkzaamheden mogelijk gemaakt.

Overeenkomstig de geldende regeling worden ook in de nieuwe juridisch-planologische regeling dubbelbestemmingen opgenomen, om de (potentiële) archeologische waarden te

beschermen. Hierbij wordt aangesloten bij het gemeentelijk erfgoedbeleid en de geldende regelingen.

4.4 Waardevol groen

De gronden zijn op dit moment bestemd voor agrarisch gebruik, waarmee een intensief grondgebruik zou kunnen plaatsvinden. In z'n algemeenheid kan gesteld worden dat de natuurlijke en ecologische waarde van agrarische productiegronden beperkt is.

Feitelijk zijn de percelen begroeid met diverse beplanting en is sprake van een afwisseling van open en dichte deelgebiedjes. Deze verschillende biotopen en gradiënten maken de locatie meer aantrekkelijk voor planten- en diersoorten dan een traditionele akker of weiland.

Zoals eerder vermeld is een deel van het groen onderdeel van de historische groenstructuur bij een kasteel, kerkje en kerkhof. Het behoud van het groen is geborgd middels de bestemming 'Groen - Landschapselement' en de anterieure overeenkomst.

4.5 Cultuurhistorie

Binnen de ontwikkellocatie is een monumentaal pand gelegen. Dit pand is in gebruik als bijgebouw, en sinds 1986 op de huidige locatie aanwezig. De schop heeft eerder op andere locaties gestaan en is in 1986 verplaatst naar De Hoeve 34, waarbij het gebint op de oude locatie (Duizel) is ontmanteld en conform de oorspronkelijke situatie opnieuw in elkaar gezet, waarbij de kapconstructie en pannen zijn hergebruikt.

Uit de cultuurhistorische waardestelling door het MonumentenhuisBrabant b.v. blijkt dat de herplaatste schop cultuurhistorisch waardevol is vanwege de aanwezigheid van de oorspronkelijke gebintconstructie en kapconstructie, inclusief de rode Oud-Hollandse pannen. Met name het gebint wordt beoordeeld als van grote (bouw)historische waarde omdat het uit verschillende (zeer) oude onderdelen bestaat en daarmee een sprekend voorbeeld is van hergebruik en herplaatsing in agrarische gebouwen. De elementen met een zeer hoge cultuurhistorische waarde zijn dankzij de verplaatsing naar De Hoeve 34 gered en bewaard voor het nageslacht. In de studie van het Monumentenhuis wordt gesteld dat het wel van belang is om het oorspronkelijk gebruik van de schop in het exterieur te blijven tonen. Met name het gebruik als dwarsdeelschuur moet herkenbaar blijven.

Heden ten dage is dakherstel op korte termijn noodzakelijk om inwatering door lekkages te voorkomen.

De beoogde bestemmingswijziging zorgt niet voor wijzigingen aan het pand of de beeldbepalende structuren hierom heen. Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' gelden dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Door de bestemmingswijziging en daaraan gekoppelde anterieure overeenkomst (tegenprestatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling) wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor de toekomst beschermd en behouden.

Voor de cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren zijn afspraken gemaakt voor de versterking en het behoud hiervan.

4.6 Water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang aandacht te besteden aan het aspect waterhuishouding. Dit is met name aan de orde, wanneer bij een ontwikkeling een toename van bebouwd en/ of verhard oppervlak aan de orde is. De infiltratiemogelijkheden voor hemelwater nemen dan immers af.

In voorliggende situatie worden bestaande onbebouwde gronden betrokken bij de woonfunctie De Hoeve 34. Deze gronden worden bestemd als 'Tuin', 'Wonen' en 'Groen - Landschapselement'. Ten opzichte van de huidige agrarische bestemming nemen de bouwmogelijkheden in de bestemming 'Wonen' toe. In de andere 2 bestemmingen mag, net als in de agrarische bestemming, niet gebouwd worden.

De planlocatie ligt in het stroomgebied van de Beerze. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. De bodem bestaat ter plaatse uit hoger gelegen zandgronden (enkeerdgronden). Dit betreffen gronden bestaande uit lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (Grondwatertrap VI), die uitermate geschikt zijn voor infiltratie van hemelwater.

Dwars over het perceel loopt een b-watergang van west naar oost. Zie onderstaande figuur met een uitsnede van de Legger Watergangen van waterschap De Dommel met de A-watergangen (blauw gemarkeerd), de B-watergangen (donkerroze gemarkeerd) en de planlocatie (geel omcirkeld).

De B-watergang heeft een afvoerfunctie voor de aanliggende percelen, maar ook voor het bovenstrooms gebied. De aanliggende eigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de watergang en eventuele kunstwerken (duikers).

De toe te kennen bestemming 'Wonen' wordt gekoppeld aan de bestaande

woonbestemming De Hoeve 34. Voor het gehele perceel wordt maximaal 270 m^2 bijgebouwen toegelaten. Dit is meer dan de standaard toegelaten 85 m^2. In praktijk is deze oppervlakte reeds aanwezig, wanneer de bebouwing binnen de woonbestemming en het agrarisch gebied bij elkaar opgeteld worden. Het oppervlak dat mogelijk bebouwd/ verhard wordt, neemt feitelijk dan ook niet toe. De gronden die worden toegevoegd aan de woonfunctie worden omringd door gronden bestemd als 'Tuin' en 'Groen - Landschapselement'. De aanwezigheid van een aanzienlijke hoeveelheid onbebouwde gronden, waar hemelwater kan infiltreren, is dan ook gegarandeerd. Wanneer op de locatie nieuwe verharding of vervangende nieuwbouw (niet toegestaan voor monumentale pand) wordt gerealiseerd, wordt gezorgd voor afkoppeling van het hemelwater naar de omliggende onbebouwde gronden. De bestaande B-watergang blijft ongewijzigd.

4.7 Overige onderzoeksaspecten

Er is sprake van een ondergeschikte functiewijziging waarmee geen nieuwe gevoelige objecten of functies worden toegestaan. Ook is er geen sprake van nieuwe functies of gebruiksvormen die hinder veroorzaken op hun omgeving. Gezien de aard van de wijziging is een nadere toets voor de aspecten 'Geluid', 'Luchtkwaliteit', 'Externe veiligheid', 'Kabels en leidingen' en 'Geur' niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid en uitvoerbaarheid

5.1 Procedure

Initiatiefnemer zal de naaste bewoners informeren over de beoogde bestemmingswijziging. Bij eventuele herinrichting van de gronden zal, daar waar mogelijk en reëel, rekening worden gehouden met de wensen van de naaste bewoners van de panden die een direct zicht op de gronden hebben.

Voor zover de initiatiefnemer op dit moment kan inschatten zijn er geen noemenswaardige bezwaren uit de omgeving te verwachten. Het feit dat initiatiefnemer woonachtig is op de aangrenzende locatie De Hoeve 34 en bekend is in de buurt, mag als positief worden beschouwd. Daarbij maakt een soortgelijke ontwikkeling voor de naastgelegen locatie De Hoeve 32 eveneens onderdeel uit van het Veegplan.

Omdat het beoogde gebruik van de gronden afwijkt van het geldende bestemmingsplan is een procedure op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening van toepassing. In samenspraak tussen de initiatiefnemer/ eigenaar en de gemeente is besloten om de bestemmingswijziging 'mee te laten liften' in het veegplan 'Stedelijk gebied 2019', dat naar verwachting eind 2019 formeel vastgesteld wordt. Het plan doorloopt op deze manier de formele juridische procedure, waarmee voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze in te dienen tegen het planvoornemen.

5.2 Financieel

Tussen de gemeente Bladel en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de door initiatiefnemer te betalen legeskosten voor de bestemmingswijziging, via het meeliften op de herziening van het Veegplan, zijn opgenomen. Hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichtingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

Met de eventuele kosten voor (her-)inrichting van het perceel heeft de gemeente geen bemoeienis. Deze kosten zijn dan ook geheel voor initiatiefnemer.

Hoofdstuk 6 Afweging belangen

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014', waarin de gronden bestemd zijn als 'Agrarisch'. Er is echter geen strijdigheid van het plan met het provinciaal beleid.

Het geldend bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door een bestemmingswijziging kan qua gebruik van de gronden worden aangesloten bij de woonfunctie en ingezet op behoud van het landschapselement.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Het beoogde gebruik van de gronden achter De Hoeve 34 ten behoeve van de woonfunctie past ruimtelijk en functioneel binnen de kernrandzone met daarin een sterke vertegenwoordiging van woonfuncties. Het specifiek bestemmen van het groen als 'Groen - Landschapselement' met het oog op het behoud van de cultuurhistorische (landschappelijke) waarden levert een belangrijke bijdrage aan het behouden van de kwaliteiten van het gebied voor de toekomst. Ook de bijdrage aan de benodigde kwaliteitsverbetering in de vorm van het opknappen van het monumentale gebouw heeft meerwaarde.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en ook zorgt de ontwikkeling niet voor een verstorende werking op de omgeving.

Bij de functiewijziging zal, gezien de bestaande situatie, geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.