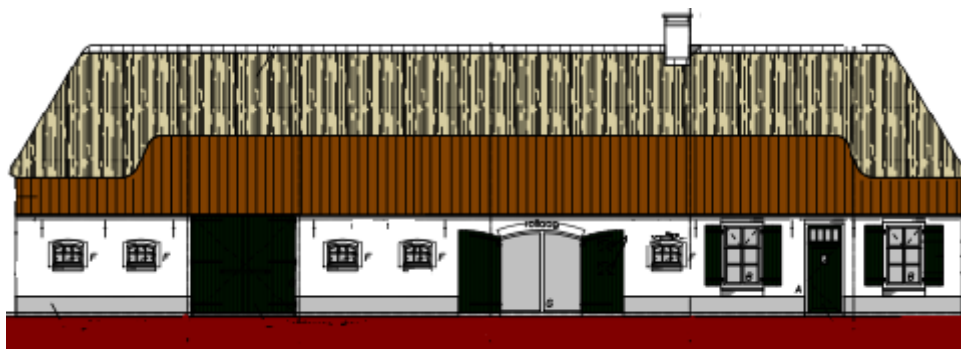


Ruimtelijke onderbouwing

Hoogcasteren t.o. nr. 17, Hoogeloon



BOUW WONING



12-12-2015

I.O.V.
Dhr. W.F.P. van der Heijden
Hoogcasteren 24
5528 NP Hoogeloon

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	4
2	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	5
2.1	Gebiedsprofiel	5
2.2	Projectprofiel	7
3	BELEIDSASPECTEN	9
3.1	Gemeentelijk beleid	9
3.2	Doorwerking provinciaal beleid	12
3.3	Doorwerking Rijksbeleid	15
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	16
4.1	Milieu	16
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.3	Kabels en leidingen	25
5.	FINANCIËLE HAALBAARHEID	26
6	MOTIVERING ONDERBOUWING	27
7	PROCEDURE	28
8	TOEKOMSTIGE JURIDISCHE REGELING	29

Bijlagen:

Bijlage 1: Begroting restaureren Hoogcasteren

Bijlage 2: Tuinplan Atrium d.d. 20 augustus 2015

Bijlage 3: Rapport grondwateronderzoek en analyse grondwaterregime

Bijlage 4: Tekening voorziening hemelwaterberging

Bijlage 5: Bouwhistorische verkenning met waardestelling

Bijlage 6: Restauratieplan 30-10-2015

Bijlage 7: Werkomschrijving

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan Hoogcasteren t.o. nr. 17 te Hoogeloon. De eigenaar heeft het voornemen om een op dit perceel gelegen in verval geraakte historische boerderij met behoud van de cultuurhistorische waarden te herbouwen tot een vrijstaande woning.

Om het plan te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3, van de Wabo wordt verleend. Er wordt namelijk afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat namelijk de voorgenomen bouw van de woning niet toe. Een dergelijke omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Ook wordt een anterieure exploitatie-overeenkomst afgesloten waarin tevens het verhaal van eventuele planschade is geregeld.

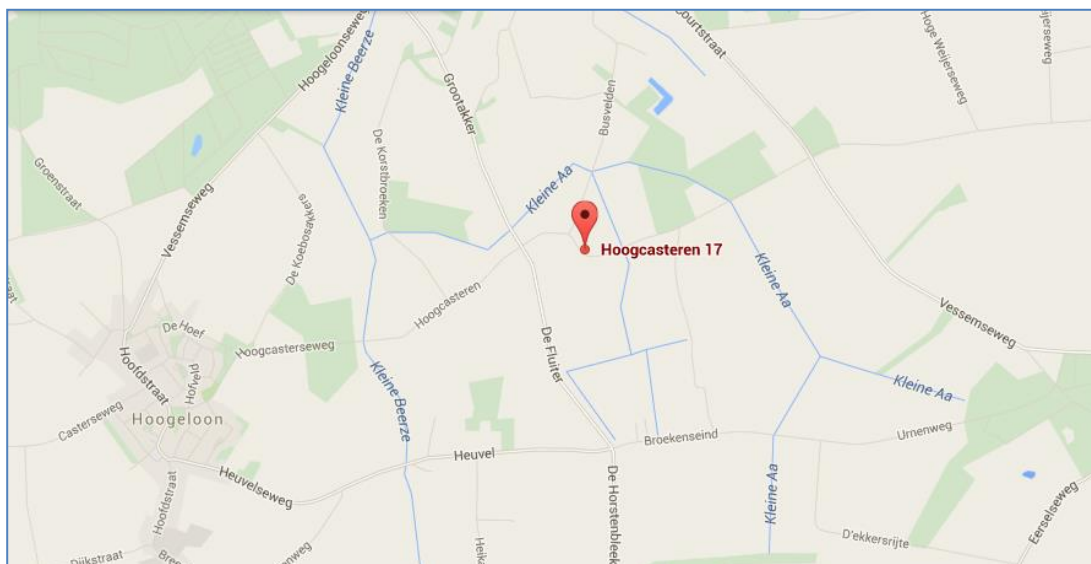
Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ter motivering van een verzoek om een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3, van de Wabo t.b.v. het voornoemde bouwplan.

Hoewel er (nog steeds) geen eenduidige terminologie voor een dergelijke afwijking is zal in het vervolg van deze onderbouwing een omgevingsvergunning met een dergelijke afwijking voor het gemak “projectafwijkingsbesluit” genoemd worden.

1.2 HUIDIGE SITUATIE

Het perceel ligt buiten de bebouwde kom van Hoogeloon in het buurtschap Hoogcasteren. De directe omgeving van het perceel heeft een overwegende agrarische functie. Daarnaast bevinden zich er ook diverse woningen, horeca, sport en recreatie.

Op het perceel bevindt zich op dit moment een historische boerderij in deplorabele staat.



Ligging

1.3 OPBOUW VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst.

Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleid.

In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit verschillende planologische aspecten beoordeeld/onderbouwd.

In hoofdstuk 5 wordt een onderbouwing van de financiële haalbaarheid gegeven.

De motivering voor het verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 6. Hoofdstuk (7) beschrijft het vervolg van de procedure. Het laatste hoofdstuk (8) geeft aan wat het toekomstige planologische regime wordt.

2.1 GEBIEDSPROFIEL

Ruimtelijk

In het vervolg van deze onderbouwing zal het perceel steeds worden aangeduid als “het plangebied”.

Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom van Hoogeloon. Hoogeloon is een klein landbouwdorpje in de Noord-Brabantse Kempen. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Bladel en is een van de Acht zaligheden. Het dorp telt rond de 2.200 inwoners. Het plangebied is gelegen in het buurtschap Hoogcasteren, een oud agrarisch cluster. De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en structuur van het buurtschap zijn nog goed afleesbaar. Dit mede vanwege de aanwezigheid van meerdere beeldbepalende panden in de vorm van langgevelboerderijen, waarvan een aantal de status van monument heeft. Gesproken kan dus worden van een cultuurhistorische ensemble.



Kadasterkaart 1900

Groene elementen

Het groene karakter van de omgeving wordt met name bepaald door de onbebouwde agrarische percelen, afgewisseld met kleine bospercelen, agrarische bouwpercelen, burgerwoonkavels, horeca, sport en recreatieve bedrijvigheid. Nagenoeg alle bouwpercelen zijn voorzien van een beplantingssingel. Daarnaast is in het openbare gebied aan de weerszijden van de weg openbaar groen aangelegd in de vorm van een bomenrij. Dit geheel geeft de omgeving een groene uitstraling. De bouwkavels sluiten alle aan de achterzijde aan op het agrarische gebied.

Ontsluiting

De weg Hoogcasteren maakt onderdeel uit van het wegennet van Hoogeloon. Deze weg is een ontsluitingsweg die de dorpskern van Hoogcasteren verbindt met de oostelijk gelegen kernen.

De weg Hoogcasteren bestaat uit 2 rijbanen. Ter hoogte van het plangebied mag de maximale snelheid 60 kilometer per uur bedragen. Er is een gescheiden fietspad gelegen naast de weg.



Wegaanzicht

Functioneel

Gezien de ligging in het buitengebied maakt het plangebied in functionele zin onderdeel uit van een omgeving waarin de functie 'agrarisch' nadrukkelijk voorkomt. Aan de Hoogcasteren zijn echter ook andere functies aanwezig, zoals wonen, horeca, sport en recreatie. Gesproken kan dus worden van een gemengd gebied. Het plangebied ligt nabij de kern Hoogeloon. Hiermee is de bereikbaarheid van het centrum en de daarin aanwezige voorzieningen vanuit het plangebied goed te noemen.

Parkeren

De aanliggende percelen beschikken over ruime parkeervoorzieningen t.b.v. eigen voertuigen en voertuigen voor bezoekers. Alle percelen zijn door middel van uitritten op de Hoogcasteren ontsloten. Het is aan de Hoogcasteren niet mogelijk te parkeren aan de openbare weg. Maar daar is, mede gelet op de grootte van de percelen, ook geen enkele behoefte toe.

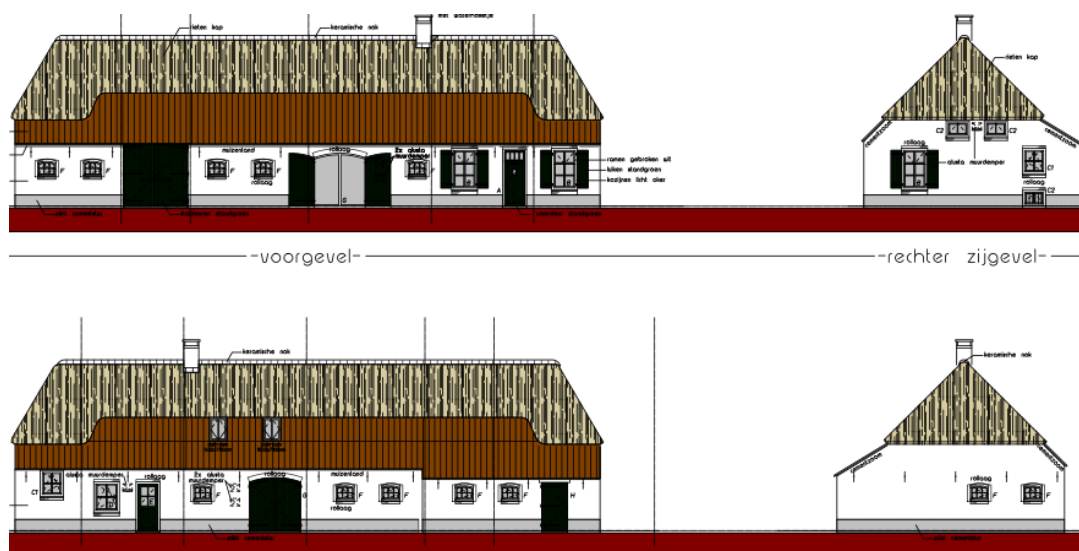
Ruimtelijk

De initiatiefnemer heeft het voornemen om een historische boerderij in deplorabele staat te herbouwen tot vrijstaande woning. Het perceel is gelegen aan de Hoogcasteren. Deze straat heeft een oost-west structuur met aanliggend lintbebouwing bestaande uit agrarische bedrijven, horeca, sport recreatie en woningen.

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de boerderij te restaureren met behoud/herstel van de aanwezige cultuurhistorische elementen. Qua omvang zal de woning daarom gelijk blijven aan de contouren van het oorspronkelijke gebouw. De oorspronkelijke boerderij kenmerkt zich door een bouwlaag met langskap een verschijningsvorm die typisch is voor de omgeving. Gezien het feit dat de boerderij op dit moment in deplorabele staat is, zal de kwaliteit en uitstraling van het pand maar zeker ook van het straatbeeld verbeteren.

De inhoud van de woning is ca. 1.285 m³ en de oppervlakte is 248.95 m². De goothoogte bedraagt 2.7 m en de nokhoogte 7.63 m. De breedte van de woning is 25.3 m. De verhouding van deze maatvoering kenmerkt de typische langgevelboerderij, een type woning die het karakteristieke beeld van de lintbebouwing van de Kempen vaak bepaalt.

Hiermee realiseert de initiatiefnemer een woning die zich naadloos voegt in zijn omgeving en een hernieuwde stedenbouwkundige betekenis geeft aan de setting van een langgevelboerderij binnen het cultuurhistorische ensemble van de (voormalig) agrarische bebouwing van het buurtschap Hoogcasteren.



Situatietekening woning

Functioneel

Met het bouwplan wordt een boerderij in deplorabele staat herbouwd tot woonboerderij met behoud/herstel van de oorspronkelijke cultuurhistorische elementen en daarmee een cultuurhistorisch element in een typische lintbebouwing. Dit leidt tot een (verder) herstel van het cultuurhistorische ensemble van de Hoogcasteren.



Bestaande situatie

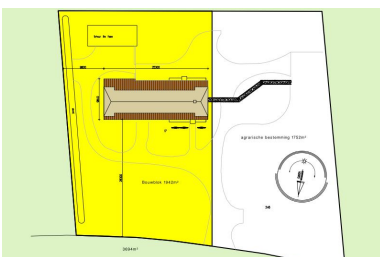
Ontsluiting en parkeren

Het perceel grenst aan het openbare gebied en zal worden ontsloten door middel van een inrit aan de noordzijde van het perceel. Hiermee wordt een voldoende opstelplaats gecreëerd t.b.v. twee personenwagens en wordt dus ook tevens voldaan aan de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie CROW, publicatie 317. Daarmee hoeft geen beroep gedaan te worden op de voorzieningen in het openbare gebied.

Eindsituatie

Op bijgaande situatietekening wordt de eindsituatie weergegeven. Daarbij is er bewust voor gekozen om oppervlakte van de woonbestemming (1942 vierkante meter), de lengte en de breedte daarvan af te stemmen op de situering van de boerderij op het perceel mede in relatie tot het op een verantwoorde wijze tot zijn recht laten komen van de cultuurhistorische waarden van de boerderij, waarmee deze zich op een kwalitatief hoogwaardige wijze voegt in het bestaande straatbeeld. Om dit beeld te completeren is een tuinplan opgesteld, waardoor het geheel van bebouwing en terreininrichting een versterking oproepen van het bestaande straatbeeld. Ten oosten van de woonkavel zal een wadi worden aangelegd met een inhoud van 40 m3 en een oppervlakte van 75 m2. Het westelijke gedeelte van het perceel zal de bestemming “agrarisch” en de dubbelbestemmingen ‘waarde-archeologie 3’ en ‘waarde-archeologie 4’ behouden.

Bovenstaande betekent dat er een forse investering in het landschap wordt gedaan. In paragraaf 3.1 wordt onder het kopje “landschapsinvesteringsregeling” onderbouwd dat aan de daarvoor geldende regels wordt voldaan.



Schetsmatig beeld verbeelding toekomstig bestemmingsplan.

In het hoofdstuk wordt ingegaan op beleidsaspecten die relevant zijn voor het plangebied.

3.1 GEMEENTELIJK BELEID

Geldende bestemmingsplan.

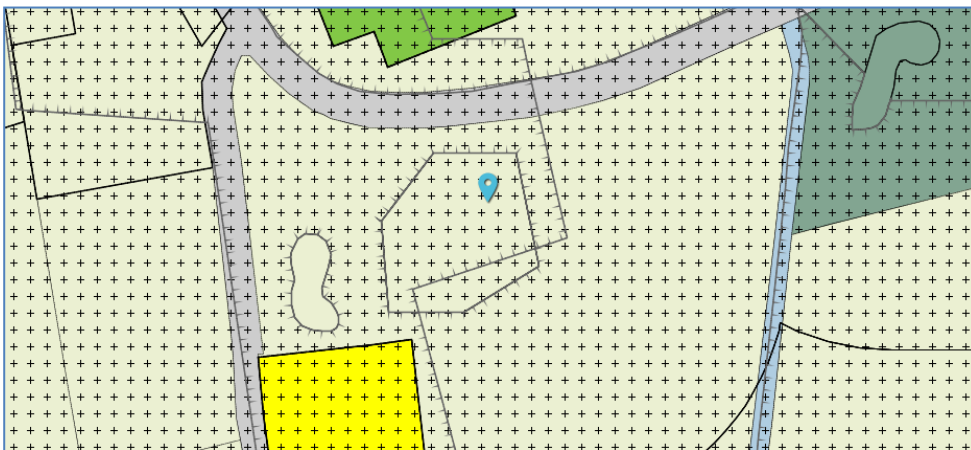
Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2014” (vastgesteld d.d. 13-3-2014). Het plangebied heeft daarin de bestemming “agrarisch” met daarbij de aanduidingen “bebouwingscluster”, “archeologische waarden 3”, “archeologische waarden 4” en “beperkt terreinen met esdek”.

De gronden met agrarische bestemming mogen enkel gebruikt worden ten behoeve van agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening en natuurbeheer.

Binnen het bouwvlak is uitsluitend de reeds bestaande bebouwing in de vorm van een schuilgelegenheid voor de stalling van paarden toegestaan. Hiertegen heeft de initiatiefnemer beroep aangetekend in het kader van het nieuw vastgestelde bestemmingsplan. De uitspraak hierover wordt in het najaar van 2015 verwacht.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat ter plaatse van de planlocatie het voornemen bestaat om een woning op te richten hetgeen in strijd is met de bestemming.

Indien ter plaatse een woonbestemming zou zijn toegekend zou de conclusie gerechtvaardigd zijn dat aan de bij deze bestemming behorende regels wordt voldaan. Immers, de boerderij zal enkel herbouwd worden. Hierbij blijven de oorspronkelijke afmetingen in stand.



Uitsnede plankaart

Conclusie

Het betreffende bouwplan past niet binnen de (bestemmingsomschrijving van de) geldende bestemming en is daardoor in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Structuurvisie 2008

De kern van de StructuurvisiePlus wordt gevormd door een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld dat is opgesteld volgens de zogenaamde lagenbenadering (2004). Vanuit de analyse is een structuurkaart opgesteld. De bebouwingkernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon zijn

concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren. Voor nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied.

In de visie op kernniveau is aangegeven dat gebieden die aansluiten op de bestaande bebouwing en waar geen specifieke waarden uit de onderste lagen voorkomen, in principe tot het afweegbare gebied voor dorpsuitbreiding behoren. Het betreft de plekken waar geen duurzame kwaliteiten voorkomen die zich verzetten tegen uitbreiding voor functies als wonen en werken.

Actualisatie StructuurvisiePlus; deel A Ruimtelijk casco

In de Actualisatie StructuurvisiePlus deel A Ruimtelijk casco is vernieuwd beleid op het vlak van ruimtelijke ordening geformuleerd in de vorm van een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Deel A Ruimtelijk casco is vastgesteld op 22 mei 2008.

Toekomstvisie Leven in de gemeente Bladel in 2030

De Toekomstvisie Leven in de gemeente Bladel 2030 heeft als titel 'Economisch hart van de Kempen'. De visie geeft inzicht in de ontwikkeling die de gemeente moet doormaken om evenwichtig en doordacht besturen mogelijk te maken en borduurt voort op het Leefomgevingsplan. Het is een toetsingskader voor nieuw op te stellen beleid.

De bevolking in Hoogeloon blijft volgens de verwachtingen op peil. Tevens blijft de samenstelling van de bewoners in balans. Het aantal jongeren en 55-plussers stijgt en het aantal oudere jongeren en jong volwassenen daalt enigszins. De gemeente streeft er naar om elke kern heeft een heel eigen karakter te laten behouden c.q. dat karakter te herstellen. Dit karakter komt onder meer tot uiting in de cultuurhistorie, uitstraling, monumenten, groen en dorpsentrees. Samen vormen de verschillende dorpskarakters in combinatie met het buitengebied de totale, unieke identiteit van de gemeente Bladel. Het belangrijkste uitgangspunt voor het buitengebied is het behouden en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt onder meer gestreefd naar het behouden van waardevolle landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische elementen.

Plattelandsnota 2013

In de Plattelandsnota 2013 van de gemeente Bladel wordt op hoofdlijnen beschreven welke ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk en wenselijk zijn. Het accent van de plattelandsnota ligt op het kwalitatief verbeteren van het buitengebied.

Een van de trends die zichtbaar is, is dat er (agrarische) functies op een aantal locaties verdwijnen en dat er steeds meer schaalvergroting komt. Hierdoor verandert de identiteit van het buitengebied en komt er steeds meer voormalige agrarische bebouwing vrij. Structurele leegstand leidt tot verpaupering en verrommeling van het buitengebied. Om dit tegen te gaan worden nieuwe functies overwogen in leegstaande bebouwing. Een van de ontwikkelingsmogelijkheden is om de voormalige agrarische woning te wijzigen in burgerwoning. Het aantal woningen in het buitengebied neemt hierdoor niet toe, maar het gebied behoudt wel zijn kwaliteit.

Voorwaarde is wel dat de afstand van de nieuwe woning tot een agrarische bestemming minimaal 100 meter dient te bedragen. Het planinitiatief voldoet aan deze voorwaarde.

Gemeentelijk woonbeleid: Meer dan alleen een dak boven je hoofd

Het beleid onder de titel 'Meer dan alleen een dak boven je hoofd' (mei 2001) bevat een uitwerking van de kernopgaven op woningbouwgebied.

- Er dient allereerst meer en beter gebruik te worden gemaakt van de bestaande woningvoorraad, zodat tot een meer zorgvuldig ruimtegebruik zal en kan worden gekomen.

- De reguliere nieuwbouwmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied worden ingezet voor de doelgroepen starters en senioren.
- De nieuwe ontwikkelingen dienen gepaard te gaan met een afgewogen integratie van wonen, zorg en welzijn.
- De vergroting van de huisvestingsmogelijkheden levert met name in de kleine kernen een bijdrage aan de leefbaarheid.
- Er vindt een vergroting plaats van de zeggenschap van de burgers bij de ontwikkeling van huisvestingsplannen en (revitalisering) van de woonomgeving.
- Het totale proces gaat hand in hand met grotere investeringen en milieu en duurzaam bouwen.

Duurzaam en aanpasbaar bouwen

Duurzaam Bouwen (DuBo) staat voor bouwen met zorg voor het milieu en de gezondheid. Hiervoor is het 'Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eindhoven' ondertekend en is gekozen het zogenaamde Basispakket Duurzaam Bouwen toe te passen. Dit pakket bestaat uit 26 verplichte maatregelen en 46 maatregelen die worden aanbevolen voor elk nieuw te bouwen of te verbouwen woning.

Wanneer een aanvraag tot (ver)bouwen wordt ingediend ontvangt de aanvrager een checklist Duurzaam Bouwen en worden met hem de DuBo maatregelen besproken.

Conclusie

De ontwikkeling past in het beleid dat is vastgelegd in de structuurvisie, de toekomstvisie, de plattelandsnota en het gemeentelijk woonbeleid.

Politiekeurmerk "veilig wonen"

Woninginbraak en overlast zijn vaak voorkomende fenomenen. Bij de bouw van een nieuwe woning is het daarom van belang dat deze zodanig wordt uitgevoerd dat er maatregelen worden getroffen om de kans tot een inbraak zo klein mogelijk te maken. Tijdens de bouw van de woning zal conform het handboek "veilig wonen" worden gebouwd, waardoor de woning na oplevering gecertificeerd kan worden.

Landschapsinvesteringsregeling

Op 24 augustus 2012 heeft de gemeente Bladel de landschapsinvesteringsregeling vastgesteld. Met deze regeling wil de gemeente uitvoering geven aan de bepalingen van de provinciale verordening inzake kwaliteitsverbetering (huidige artikelen 3.1 en 3.2 van de provinciale verordening 2014).

Inmiddels heeft de gemeente overeenstemming met Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant dat indien toepassing wordt gegeven aan deze regeling, daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in de genoemde artikelen.

De gemeente heeft de ontwikkelingen die in het buitengebied kunnen plaatsvinden ingedeeld in 3 categorieën. Op basis van de beschrijving van deze categorieën valt het bouwinitiatief in de categorie 3.

In de landschapsinvesteringsregeling wordt de initiatiefnemer de keuze gelaten op welke wijze hij in het landschap wil investeren. De regeling heeft daartoe een aantal opties beschreven. De aanvrager heeft er voor gekozen om de cultuurhistorische waarden van het gebouw te behouden en te herstellen.

Voor het omzetten van een agrarische bestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming, dient de initiatiefnemer een investering te plegen van $1942 \text{ m}^2 \times € 50 = € 97.100,-$. Deze zou daarmee gelijk zijn aan 20% van de veronderstelde waardeinstijging.

Voor het herstellen van de cultuurhistorische waarden is een restauratieplan met een daaraan gekoppelde begroting voor het restaureren van het pand opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke

onderbouwing gevoegd en komt uit op totaal € 262.000,--. Gelet op de huidige staat van het gebouw kan dit gehele bedrag worden toegerekend aan het herstellen van de cultuurhistorische waarden van het gebouw. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de betreffende landschapsinvesteringsregeling.

Conclusie:

Met het bouwinitiatief wordt voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.

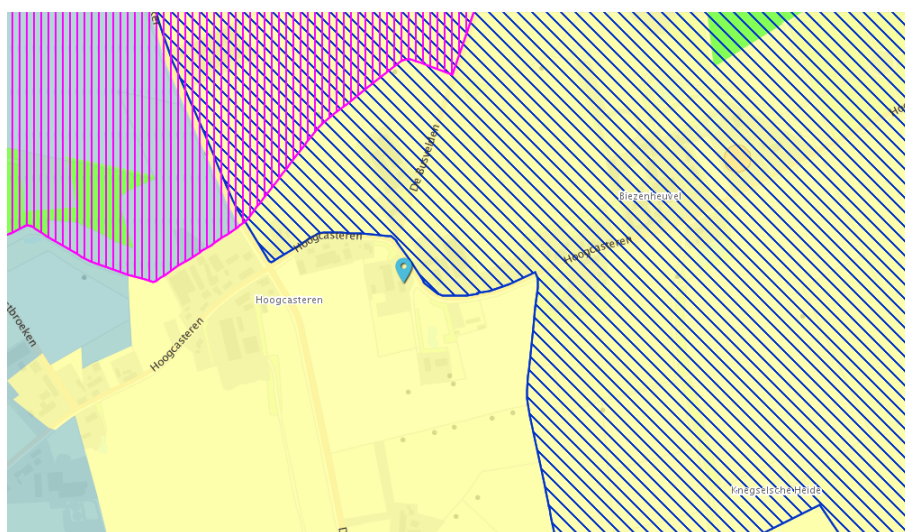
Landschappelijke inrichting

Om de nieuwe woonkavel niet alleen qua bebouwing maar ook qua inrichting af te stemmen op haar omgeving is door Atrium een tuinplan opgesteld. Het betreffende tuinplan is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



3.2 DOORWERKING PROVINCIAAL BELEID

Verordening Ruimte 2014



Uitsnede kaart Verordening 2014

Provinciale Staten hebben in maart 2014 een nieuwe verordening ruimte vastgesteld. Deze is in 2015 op onderdelen aangepast. Dat betekent dat, voordat medewerking aan het initiatief kan worden verleend, voldaan moet worden aan de van toepassing zijnde bepalingen van deze verordening.

De betreffende verordening is zodanig opgebouwd, dat voor het plangebied een aantal planregels van toepassing is. Allereerst moet worden voldaan aan de algemene bepalingen in de artikelen 3.1 en 3.2 van de verordening. Verder blijkt uit de bij de verordening behorende verbeelding dat het plangebied is gelegen in de structuur “gemengd gebied”. Daarmee zijn de daarop van toepassing zijnde bepalingen eveneens van toepassing.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat een bijzondere aanduiding heeft.

Het planinitiatief voldoet aan de artikelen 3.1 en 3.2 van de provinciale verordening. Immers het initiatief draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en zijn omgeving door het herstellen van de cultuurhistorische waarden, zoals ook is aangegeven in het eerder aangehaalde restauratieplan. Door de uitvoering daarvan wordt voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Bladel, die daarover afspraken heeft gemaakt in het RRO met Gedeputeerde Staten. Het herstellen van deze waarden zal bovendien juridisch worden verzekerd door in het projectafwijakingsbesluit een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Met de beoogde ontwikkeling is ook rekening gehouden met de gevolgen voor de in de omgeving aanwezige gronden op onder meer het gebied van bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Enerzijds zijn deze gevolgen al bij het toekennen van een bouwvlak op grond van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” afgewogen. Anderzijds wordt hierop in het vervolg van deze onderbouwing nog nader aandacht geschonken, voor zover dat nog relevant wordt geacht, evenals aan de effecten van de ontwikkeling ten opzichte van de onderwerpen milieu en volksgezondheid.

Zoals hierboven al aangegeven, is de verkeersaantrekkende werking beperkt en kan deze plaatsvinden binnen het bestaande wegennet, dat daarvoor ook geschikt is. Daarmee is het niet noodzakelijk dat in het openbaar gebied maatregelen getroffen hoeven te worden om het personenvervoer af te wikkelen.

Met betrekking tot de omvang van de beoogde ontwikkeling kan worden gesteld dat deze niet toeneemt ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden. De beoogde functie past, zoals hierboven aangegeven, geheel binnen de visie van de gemeente Bladel voor dit deelgebied.

Daarnaast is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik omdat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwvlak en daarmee dus tot een hergebruik van bestaande bouwmogelijkheden wordt gekomen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee binnen het daartoe aangewezen toegestane ruimtebeslag.

Naast het moeten voldoen aan de regels uit de artikelen 3.1 en 3.2, dient ook te worden voldaan aan de regels in de artikelen, behorende bij de structuur ‘gemengd gebied’.

Hier zijn de artikelen 7.1 en 7.7 van toepassing. Hieronder zal daar nader op worden ingegaan.

In het geldende bestemmingsplan is al onderscheid gemaakt in gebieden waar sprake is van een gemengde en van een hoofdzakelijk agrarische economie. Dit geldt tevens voor de verantwoording van de keuzen zoals die dienen te worden gemaakt op grond van artikel 7.1, lid 2 van de provinciale verordening. Het bouwplan pleegt bovendien geen afbreuk aan de agrarische ontwikkelingen binnen dit betreffende deelgebied. Immers de agrarische bouwvlakken zijn in het geldende bestemmingsplan Buitengebied aangewezen en uitbreiding van de veehouderijen is door de inwerkingtreding van de provinciale verordening aan banden gelegd.

In artikel 7.7 is in lid 3 bepaald, dat een ruimtelijk besluit kan voorzien in de vestiging van een woonfunctie in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, als deze vestiging is gericht op het behoud of herstel van deze

bebouwing. Zoals eerder in deze onderbouwing is aangegeven heeft de initiatiefnemer een restauratieplan opgesteld waarin wordt voorzien in het behoud van de huidige waarden en herstel van de inmiddels verloren gegane waarden.

Structuurvisie

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is in 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en sindsdien een aantal malen op onderdelen herzien, voor het laatst op 9 februari 2014.

In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. De provincie heeft hiertoe vijf leidende principes geformuleerd:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie ligt de planlocatie in een “economisch cluster” en in “een robuust en veerkrachtig watersysteem”.

Vanuit de sturingsfilosofie 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' wil de provincie, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant.

Het woon-, werk- en leefklimaat in de dorpen en steden, een toenemende behoefte aan voorzieningen in de vrije tijdseconomie, de behoefte aan gebiedseigenheid, en de verschillen in identiteit van stad, dorp en landschap staan volop in de aandacht. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om een herijking van de ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte bieden aan (nieuwe) ontwikkelingen of functies, als die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en biodiversiteit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een gezonde en veilige en leefomgeving en het behoud of de versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant

RRO Zuidoost Brabant

Uit het RRO blijkt dat de verwachte groei van het aantal te bouwen woningen kleiner is dan de geprognostiseerde groei en er hiermee een stagnatieprobleem ontstaat. Het bouwen van een extra woning draagt hierdoor bij aan de oplossing van dit stagnatieprobleem.

Met de bouw van de woning wordt de harde plancapaciteit vergroot met 1. Dit leidt niet tot spanningen ten opzichte van de in RRO-verband gemaakte afspraken op het gebied van het realiseren van woningbouw.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de structuurvisie en de verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant en binnen de gemaakte afspraken binnen het RRO.

3.3 DOORWERKING RIJKSBELEID

AMvB Ruimte

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Doelmatig en duurzaam ruimtegebruik zijn daarin sleutelwoorden.

Duurzame verstedelijking

Belangrijk uitgangspunt van genoemd besluit is de toepassing van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit beginsel is per 1 oktober 2012 opgenomen in het besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan wordt beschreven dat een stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Daarnaast wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Voor de toepassing van deze ladder voor duurzame verstedelijking heeft het ministerie van I&M een handreiking ontwikkeld. Door middel van maximaal drie te nemen stappen kan worden bepaald of bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen al dan niet wordt voldaan aan het begrip “duurzame verstedelijking”.

Op basis van jurisprudentie heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaald, dat ingeval van toevoeging van 1 woning er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit laat onverlet dat ook bij toevoeging van 1 woning er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarom worden onderstaand, hoewel niet wettelijk verplicht, de stappen van de “ladder” doorlopen.

In het geval van woningbouw is het van belang om te bepalen wat wordt verstaan onder de regio. In dit geval wordt de regio/RRO Zuidoost Brabant aangehouden.

Vervolgens dient te worden bepaald of er binnen deze regio vraag is naar het type woning, zoals de initiatiefnemer wil realiseren. Binnen de afspraken die in RRO-verband zijn gemaakt is vastgesteld dat aan dit type woning binnen de regio zeker een behoefte bestaat. Op dat schaalniveau heeft op basis van diverse aspecten, zoals bevolkingsopbouw maar ook demografie, economie, ligging, vestigingsmilieu en kwaliteit van de huidige voorraad al een afweging plaatsgevonden naar de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar woningen.

Vervolgens dient op grond van stap 2 te worden bepaald of deze behoefte kan worden ingevuld binnen het bestaande stedelijke gebied. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en maakt onderdeel uit van het bestaande stedelijke gebied. Daarmee kan dus de vraag die bij deze stap moet worden gezet positief worden beantwoord en kan op basis van de handreiking worden vastgesteld dat wordt voldaan aan de eisen van artikel 3.1.6 van het Bro.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het rijksbeleid, gericht op intensief en duurzaam ruimtegebruik en past binnen de duurzame verstedelijking zoals het rijk dit nastreeft.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal aanvullend inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn:

- milieu;
- cultuurhistorie en archeologie;
- kabels en leidingen.

4.1 MILIEU

Bodem

Doordat de historische boerderij wordt herbouwd, wordt er enkel op de bestaande fundering gebouwd. Hierdoor is een bodemonderzoek niet nodig.

Water

Vigerend beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap de Dommel.

Het waterschap heeft als uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen. De constatering dat we te maken krijgen met klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verdere verstedelijking leidt tot het besef dat we anders moeten omgaan met water. Dit besef leidt tot de bekende trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Het Nederlandse waterbeleid breekt met de traditie van zo veel mogelijk water zo snel mogelijk lozen. Alle waterbeheerders kiezen samen voor het principe dat een overschot aan water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Dat betekent dat we het water niet meer zo snel mogelijk afvoeren, maar proberen het vast te houden. Daarmee voorkomen we problemen met wateroverlast in lager gelegen gebieden en tegelijkertijd met watertekort in het eigen gebied. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen we het water. Pas als het niet anders kan, voeren we het water af naar een ander gebied. Tegelijkertijd moeten we er door het vasthouden en bergen van water voor zorgen dat waterproblemen niet te snel worden afgewenteld op lager gelegen gebieden. Hydrologisch neutraal bouwen past in deze trits en voorkomt dat versnelde afvoer vanuit de bebouwde omgeving plaatsvindt. In de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt het waterschap inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren.

Uitgangspunten bij hydrologisch neutraal ontwikkelen:

- Bij nieuwe plannen wordt altijd onderzocht hoe omgegaan kan worden met hemelwater volgens de voorkeursvolgorde: hergebruik - infiltreren - bufferen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar RWZI.
- De hydrologische situatie in de nieuwe situatie dient minimaal gelijk te blijven aan de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe stedelijke ontwikkeling) in een gemiddeld nat jaar en in een situatie die 1 maal per 10 jaar voorkomt ($T=10$ (+10%)). Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) niet worden verlaagd.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;

- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- Daarnaast mag er door de voorgenomen ontwikkeling in of buiten het plangebied in een T=100 situatie geen schade ontstaan als gevolg van inundatie.
- De infiltratie- /bergingsvoorziening dient plaats te vinden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

Bij alle bouwplannen is het uitgangspunt een scheiding van vuil water en (schoon) hemelwater. Dit is ook het geval indien nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de kwaliteitstrits “schoonhouden - scheiden - zuiveren” worden in alle gevallen, en zeker in geval van nieuwbouw, de mogelijkheden van bronmaatregelen (schoonhouden) onderzocht. Bronmaatregelen zijn bijvoorbeeld een zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen, zonder toepassing van uitlogbare materialen), het voorkomen van de blootstelling van bouwmetalen aan regenwater en verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Met betrekking tot het grondwater kan worden gemeld, dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich op 24,7 meter boven NAP en 0,7 onder maaiveld bevindt. De gemiddelde laagste grondwaterstand is op 23,0 boven NAP (zie bijlage 3). Vanwege deze situatie en gelet op de diepte van het bouwpeil/vloerpeilen wordt hier geen probleem voorzien. Momenteel is binnen het plangebied, dat een oppervlakte heeft van 3700 m² uitsluitend verharding in de vorm van het huidige gebouw aanwezig (oppervlakte 243 m²) aanwezig.

Toets planontwikkeling aan het beleid

Algemeen

Bij de bouw en de aanleg van verharding zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van deze niet-uitlogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen.

Afvalwater

Het beleid van het waterschap is erop gericht om zoveel mogelijk gebruik te maken van een gescheiden rioleringsstelsel. Het beleid van de gemeente sluit hierbij aan. Een van de eisen van de gemeente is dan ook de aanleg van een gescheiden rioolafvoer.

Met het planinitiatief zal bij de uitwerking in een bouwplan worden voorzien in een gescheiden afvoer t.b.v. DWA.

Hemelwater

Ingevolge het actuele waterbeleid c.q. de toetsing van waterschap De Dommel dient bij nieuwe ruimtelijke situaties/plannen met betrekking tot het duurzaam omgaan met water nagegaan te worden of:

- 1 Opvang en hergebruik van regenwater mogelijk is (i.p.v. gebruik van leiding- of bronwater);
- 2 (vervolgens) infiltratie van (het resterende) schoon water in de ondergrond plaats kan vinden;

- 3 Als dat niet mogelijk is, een gereguleerde afvoer naar oppervlaktewater plaats kan vinden;
- 4 Indien bovengenoemde maatregelen niet mogelijk zijn, afvoer via de riolering in een verbeterd gescheiden rioolsysteem plaats kan vinden.

Ad 1

Opvang en hergebruik van hemelwater wordt door de initiatiefnemer niet reëel/haalbaar geacht.

Ad 2

Op grond van het beleid van het waterschap dient het HWA van het toegenomen oppervlakte aan verharding direct in te zijgen in de ondergrond. De betreffende toename bedraagt in totaal 305 m² (een inrit van 270m² van halfverharding, waterdoorlatend en een stoep van 35m² verharding, klinkers). Het regenwater afkomstig van de terreinverharding kan direct inzijgen in het omliggende terrein.

Het regenwater afkomstig van de boerderij wordt rondom het huis opgevangen in een grindbed met een diepte van 30 centimeter. Het grindbed wordt opgesloten in een rollaag van kasseien. Er wordt verder een drainagebuis aangelegd die uitkomt op een wadi die een oppervlakte heeft van 75 m² en een inhoud van 40 m³ (zie bijlage 3). Van de bestaande situatie is historisch de zeer doorlaarbaarheid van de grond bekend en er is ook nooit wateroverlast geweest (Hoogcasteren 'hoog' gelegen). In bijlage 3 is de grondsamenstelling weergegeven.

De doorlaatbaarheid (k-waarde) is dusdanig dat dit zorgdraagt voor een goede infiltratie van het hemelwater. Tevens zorgt de nieuw aan te leggen sloot er voor dat voor de toekomst gegarandeerd is in een buffering en goede infiltratie wordt voorzien bij T=10 en T=100.

Ad 3

Afvoer van het schone hemelwater op het oppervlaktewater is vanwege de voorziening zoals beschreven onder ad 2. niet noodzakelijk.

Ad 4

Naast het afvoeren op het oppervlaktewater van het hemelwater is een gescheiden rioolsysteem op eigen terrein wenselijk. Daarin wordt met het bouwplan voorzien. De woning krijgt een gescheiden rioolstelsel en het hemelwater wordt naar de sloot afgevoerde en kan daar bezinken

Conclusie:

Opvang en hergebruik van hemelwater wordt niet reëel/haalbaar geacht.

De nieuwe oppervlakte van de verharding neemt toe ten opzichte van de referentiesituatie. Dat betekent dat ter plekke een bergingscapaciteit wordt gerealiseerd in de vorm van een grindbed en afwatering via een drainagebuis op een nieuw aan te leggen sloot. Verder zullen bouwkundige voorzieningen zodanig worden getroffen, dat op eigen terrein een gescheiden rioolstelsel worden aangebracht. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap met betrekking tot hydrologisch neutraal bouwen. Gelet op de huidige situatie heeft het bouwplan geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Flora en fauna

Flora- en faunawet

In het kader van de Flora- en faunawet, die sinds 1 april 2002 van kracht is, zijn activiteiten die een schadelijk effect hebben op beschermde soorten, verboden, tenzij daarvoor een ontheffing of een omgevingsvergunning kan worden verkregen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden

gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Dit betekent concreet dat geïnventariseerd dient te worden of er beschermde planten en dieren voorkomen, of er een ontheffing noodzakelijk is en zo ja, of het aannemelijk is dat die ontheffing ook kan worden verkregen. Is dit laatste niet het geval dan zou een ruimtelijke ontwikkeling niet plaats kunnen vinden. Een globale beoordeling van dit aspect maakt daarom deel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

De locatie ligt buiten de bebouwde kom van Hoogeloon. Er is geen sprake van ligging in de EHS of in een VHR-gebied. Dit neemt niet weg, dat ook in het gebied beschermde soorten kunnen voorkomen.

Het plangebied is vanwege haar gebruik en inrichting geen bijzonder leefgebied voor wettelijk beschermde vaatplanten, dagvlinders, libellen, amfibieën en reptielen (er is immers sprake van een perceel grond, dat wisselend in gebruik is als weiland of bouwland). Zij zijn ter plekke niet te verwachten en in het kader van de recente ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied ook niet waargenomen. Uitgaande van bovenstaande en gelet op de huidige inrichting is de mogelijkheid dat er binnen het plangebied beschermde plantensoorten, dagvlinders, libellen en amfibieën en reptielen kunnen voorkomen, nagenoeg zeker uitgesloten.

Op basis van de huidige inrichting van het plangebied is op voorhand niet geheel uit te sluiten dat het plangebied een foerageergebied of vaste verblijfplaats is voor de mol, huismuis en het konijn. Het konijn en de mol zijn beschermd volgens de tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze algemeen voorkomende soorten is geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Op basis van de huidige inrichting van het plangebied mag worden aangenomen dat het plangebied een foerageergebied en/of tijdelijke rustplaats is voor diverse algemene vogelsoorten, zoals de zwarte kraai, kauw, ekster, merel, pimpelmees, koolmees en de huismus. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Flora- en faunawet. De mogelijkheid dat deze vogelsoorten binnen het plangebied broeden is vanwege het ontbreken van bebouwing of bosschages nagenoeg uitgesloten. Door de herinrichting zal de functie als foerageergebied qua oppervlakte afnemen, maar als tijdelijke rustplaats en broedplaats zal deze per saldo toenemen (vanwege de aanleg van beplanting). In de directe omgeving van het plangebied is voldoende en veelal ook geschikt foerageergebied voor de genoemde vogels aanwezig.

Conclusie:

Op basis van de huidige inrichting kan worden gesteld dat een gedetailleerder (jaarrond)onderzoek naar broedvogels of andere beschermde soorten niet noodzakelijk is. Ook is er geen ontheffing nodig van de verbodsartikelen in de artikelen 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet.

Natuurbeschermingswetgeving

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van Hoogeloon. De aangrenzende gronden worden gebruikt voor de functie wonen, horeca, sport, recreatie en agrarisch.

Het plangebied is niet gelegen in een aangewezen gebied op grond van de Natuurbeschermingswet of Habitatsrichtlijngebied. Er geldt dus geen bijzonder beschermingsregime.

De soorten die zeer algemeen in grensgebieden zoals het onderhavige aanwezig kunnen zijn, vormen geen belemmering voor het plan. De gunstige staat van instandhouding van dergelijke soorten, bijvoorbeeld muizen of konijnen, is niet in het geding. De aanwezigheid van 'bijzondere' beschermde soorten, vooral soorten met een strenge beschermingsstatus, kan op basis van het karakter en het gebruik van het perceel worden uitgesloten.

Mogelijke significante gevolgen zijn dan ook op voorhand uit te sluiten.

Conclusie

Bijzondere natuurwaarden zijn niet in het geding. Er zijn dus geen beperkingen vanuit de Natuurbeschermingswet te verwachten.

Geluid

Verkeerslawaaï

Alle wegen binnen de directe omgeving van het plangebied worden aangemerkt als 60 km/h wegen. Ook voor 60 km-wegen kan een akoestisch onderzoek vereist zijn om vast te stellen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat c.q. een “goede ruimtelijke ordening”. Daarvan is in elk geval sprake als de belasting van de gevel maximaal 48 dB bedraagt. Gelet op de wegverharding (asfalt), de intensiteit van de weg en de afstand van de woning ten opzichte van de weg (ruim 20 meter) kan op basis van “expert judgement” worden gesteld dat de gevelbelasting de 48 dB niet zal overschrijden. Gelet op de materiaalkeuze van de te bouwen woning mag er vanuit worden gegaan dat de gevelwering minimaal 20 dB bedraagt en daarmee het binnenniveau voldoet aan de daartoe gestelde eisen van het Bouwbesluit van 33 dB.

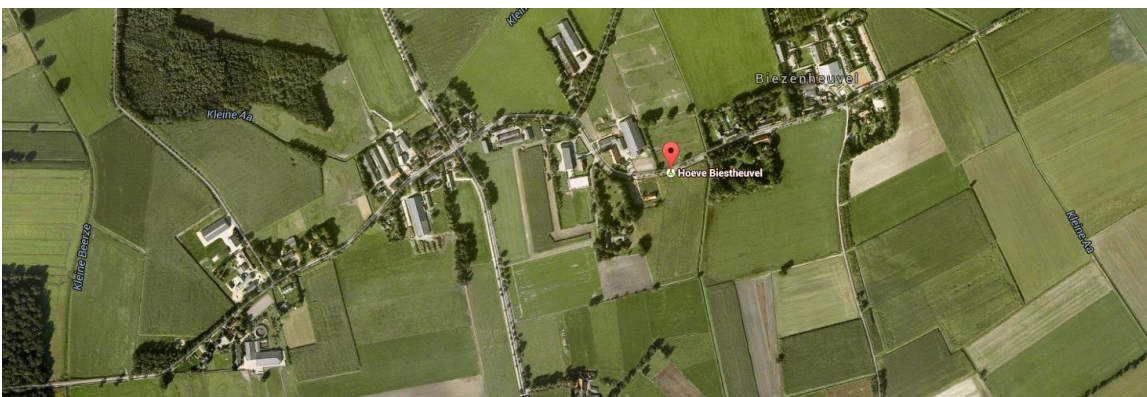
Conclusie:

Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt gelet op bovenstaande niet noodzakelijk geacht, omdat het aannemelijk is dat (ruimschoots) aan de voorkeursgrenswaarden kan worden voldaan.

Bedrijvigheid

Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van het plangebied zijn twee bedrijven gevestigd. Dit zijn ‘Landgoed de Biestheuvel’, zijnde een horeca-activiteit, en tegenover het plangebied ‘Pensionstal de Heibocht’, zijnde een manege. Daarnaast bevindt zich op wat grotere afstand een aantal agrarische bedrijven.



De agrarische bedrijven die zich in de omgeving van het plangebied hebben gevestigd worden gekwalificeerd met milieucategorie 3.1. Op grond van de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG zou een indicatieve afstand van 50 meter moeten worden aangehouden tussen het betreffende bedrijf en woningen. Alle agrarische bedrijven zijn op een grotere afstand dan 50 meter (zelfs meer dan 100 meter) gelegen. Ook de tegenover gelegen pensionstal kan worden getypeerd als categorie 3.1 bedrijf. Ook dat ligt op een afstand van meer dan 50 meter van de te verbouwen boerderij.

Conclusie

De bedrijven die zich in de omgeving van het plangebied hebben gevestigd bevinden zich op een op grond van de de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG op een meer dan voldoende afstand om te

moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 1% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur “Niet in betekenende mate” (Besluit Nibm) en de ministeriële regeling (Regeling Nibm) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip Nibm. Ten aanzien van woningen is de bouw van een incidentele woning niet genoemd als zijnde in betekenende mate bijdragen.

De geldende luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM10) boven 50 µg/m³;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³
- het jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO₂/m³).

Uit de gegevens van het compendium voor de leefomgeving 2012 kan het volgende worden herleid:

- het aantal dagen dat overschrijding van het daggemiddelde concentratie fijnstof plaatsvindt, is minder dan 25. De norm van 35 dagen of meer wordt niet overschreden;
- het jaargemiddelde fijnstofconcentratie bedraagt minder dan 25 µg/m³. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³;
- het jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 10-20 µg NO₂/m³. Deze blijft beneden de norm van 40.

De normen voor luchtkwaliteit worden in de huidige situatie niet overschreden.

Conclusie

Het bouwplan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

De normen voor luchtkwaliteit worden in de huidige situatie niet overschreden.

Geurhinder

In 2014 heeft de gemeenteraad een nieuwe gebiedsvisie verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bladel vastgesteld. De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object.

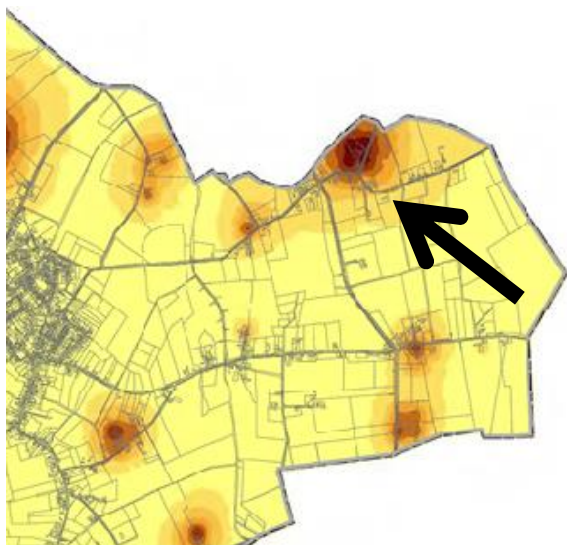
Voor de te realiseren woning zijn zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting van betekenis.

Met betrekking tot de voorgrondbelasting wordt geconstateerd dat de woning niet de maatgevende woning zal worden. Dit betekent, dat het betreffende bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering zal worden beperkt ingeval een woonfunctie aan het plangebied zal worden toegekend.

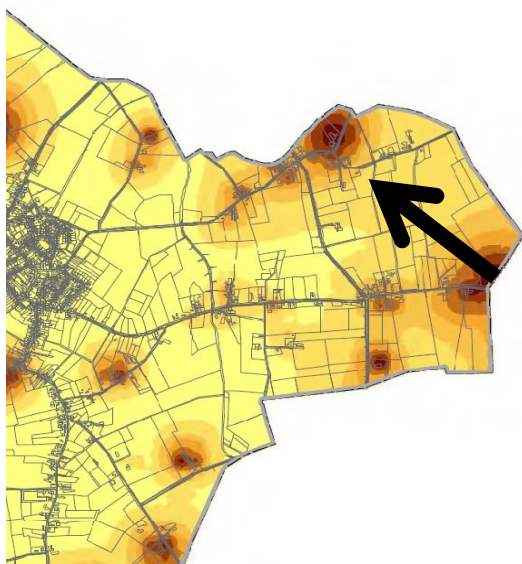
In het kader van een goede ruimtelijke ordening speelt de achtergrondwaarde echter ook een rol bij ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen. Er moet dan aangetoond worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. De gemeente Bladel heeft er voor gekozen om een eigen geurbeleid vast te stellen en te verankeren in een geurverordening. Als

streefwaarde voor de geurbelasting in het buitengebied is een norm bepaald van 10 ouE/m³. De wettelijke norm is overigens bepaald op 14 ouE/m³.

In de betreffende gebiedsvisie is de huidige achtergrondbelasting in kaart gebracht. Deze bedraagt ter hoogte van het plangebied tussen de 6 en de 10 ouE/m³. Daarmee kan worden gesteld dat op dit moment een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor de woonfunctie.



Echter de gemeente Bladel biedt de betreffende agrarische bedrijven de mogelijkheid om door te groeien naar minimaal 300 NGE. Daarmee zal het aantal diereenheden en dus ook de geuroverlast toenemen. De gemeente heeft ook in kaart gebracht wat de geurbelasting is bij het maximaal benutten van de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In dat geval bevindt het plangebied zich op de grens tussen de gebieden van 6 tot 10, en 10 tot 14 ouE/m³ en zou mogelijk strijd met het geurbeleid kunnen ontstaan.



De achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door het noordelijk gelegen agrarische bedrijf. Dit bedrijf zal echter nooit tot een dergelijke achtergrondbelasting kunnen komen. Immers tussen het plangebied en het betreffende agrarische bedrijf is al een geurgevoelig object in de vorm van een burgerwoning aanwezig, die maatgevend is voor de voorgrondbelasting.

Daarmee zal de achtergrondbelasting in deze specifieke situatie dus niet toenemen ten opzichte van de huidige achtergrondbelasting.

Conclusie:

Ter hoogte van het plangebied is en blijft de geurbelasting onder de norm van 10 ouE/m³. Het uitvoeren van een geuronderzoek wordt gelet op bovenstaande niet noodzakelijk geacht.

4.2 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Erfgoedbeleid

In 2009 hebben de kempengemeenten, waaronder de gemeente Bladel een beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke erfgoedkaart opgesteld. Daarin zijn zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden opgenomen. Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het bestemmingsplan en/of verordening, zoals in de Monumentenwet staat omschreven. Bij de inventarisatie zijn niet alleen de nog zichtbare overblijfselen uit het verleden opgenomen, maar wordt vooral ook een overzicht van voormalige elementen en structuren met hun landschapsgenetische context, ongeacht de mate waarin deze thans aan de oppervlakte nog zichtbaar zijn, meegenomen. Om de relaties tussen de fysische ruimte en hetgeen in de loop van de eeuwen door de mens tot stand is gebracht te begrijpen, is verder een analyse gemaakt van zowel fysische (reliëf en bodem) als antropogene (grondgebruik, bewoning, percelering) landschapscomponenten en hun samenhang. Dit biedt de mogelijkheid om gericht archeologische waarden te beschermen, maar ook om de planvorming te adviseren over het bewaren en eventueel herstellen van cultuurhistorische waarden. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan stedenbouwkundige plannen, maar ook aan de planning rond landinrichting en natuurbeheer en natuurbouw.

Cultuurhistorische waarden

Het betreffende pand is het afgelopen decennium in verval geraakt, waardoor de bestaande cultuurhistorische waarden ernstig zijn aangetast. Om te beoordelen of er nog cultuurhistorische waarden aanwezig zijn c.q. deze kunnen worden hersteld, is in opdracht van de opdrachtgever door het Monumentenhuis Brabant een bouwhistorische verkenning met waardestelling uitgebracht over het pand. Daarin komt naar voren dat de voormalige boerderij cultuurhistorisch van belang is als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van het buurtschap Hoogcasteren in de negentiende (en mogelijk eerdere) eeuw. Het gebouw is ook een voorbeeld van de ontwikkeling die in de decennia na de Tweede Wereldoorlog plaatsvond, waarbij oude boerderijen werden omgebouwd tot stalruimte. De voormalige boerderij kent een lange en interessante bouw- en gebruiksgeschiedenis.

Bij het herbouwen van de voormalige boerderij is het van belang dat de nog afleesbare historische gelaagdheid van het pand wordt gerespecteerd. Historische elementen moeten zo veel mogelijk in tact blijven, zodat de bouw- en gebruiksgeschiedenis herkenbaar blijft. Daartoe doet het monumentenhuis een aantal concrete aanbevelingen in de bouwhistorische verkenning met waardestelling. Daarin zijn ook de te behouden historische elementen opgenomen. Deze bouwhistorische verkenning is als bijlage 5 bij deze onderbouwing gevoegd.

Vervolgens is in opdracht van de initiatiefnemer een restauratieplan met werkomschrijving opgesteld. Daarin is uitgewerkt op welke wijze de betreffende cultuurhistorische waarden worden behouden en hersteld, met inachtnaam van de aanbevelingen die door het Monumentenhuis zijn gedaan. Dit restauratieplan is als bijlage 6 en de werkomschrijving is als bijlage 7 bij deze onderbouwing opgenomen.

Het betreffende restauratieplan en de bouwtekening zijn aan de gecombineerde welstandscommissie/monumentencommissie voorgelegd. Deze commissie heeft op 30 oktober 2015 aangegeven dat het bouwplan naar haar opvatting voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Conclusie (cultuur-historie):

Uit de historische verkenning van het Monumentenhuis Brabant blijkt dat er nog verschillende historische elementen in de voormalige boerderij aanwezig zijn die de lange en interessante bouw- en gebruikersgeschiedenis van het pand kenmerken. Bij herbouw van het pand worden deze historische elementen gerespecteerd.

Archeologie

Het plangebied is gelegen in een gebied met archeologische waarden. Vanuit het erfgoedbeleid dienen in gebieden met hoge archeologische waarden bij bodemingrepen die dieper reiken van 0,3 meter en een oppervlakte behelzen van meer dan 250 m² een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit beleid heeft ook zijn vertaling gekregen in het geldende bestemmingsplan, door middel van een aanduiding "archeologische waarden 3" en "archeologische waarden 4" en verder voor een gedeelte "overige zone terreinen met esdek".

Het bestaande gebouw heeft een oppervlakte van 243 m², hetgeen kleiner is dan de genoemde 250 m². Hierdoor is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Bovendien hebben in het verleden vanwege de bouw van het object, verbouwingen en functieveranderingen, meerdere bodemingrepen plaatsgevonden. Daardoor mag gevoeglijk worden aangenomen dat zich ter plekke van het bestaande pand vanwege het aanbrengen van een nieuwe vloer geen archeologische waarden zullen worden aangetast.

Conclusie (archeologie):

Omdat de oppervlakte kleiner is dan 250 m² is een archeologisch onderzoek op basis van het erfgoedbeleid niet noodzakelijk. Omdat in het verleden de ondergrond meerdere malen is geroerd, mag worden aangenomen dat zich ter plekke ook geen archeologische waarden zullen bevinden.

4.3 KABELS EN LEIDINGEN

In de omgeving van het plangebied zijn volgens de plankaart van het geldende bestemmingsplan geen kabels en leidingen aanwezig die de bouw van de woning zouden kunnen belemmeren of die een goed woon- en leefklimaat in de weg zouden kunnen staan.

Conclusie:

T.b.v. het planinitiatief geldt geen beperking vanuit kabels en leidingen.

5. FINANCIËLE HAALBAARHEID

De realisering van het bouwplan is een particulier initiatief. De bouw en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Bladel geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan, gericht op de realisering van de woning, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

Mogelijke planschade die als gevolg van de wijziging van het planologische regime optreedt komt, blijkens een op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening met de gemeente te sluiten planschade-overeenkomst, eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

Het initiatief voor de bouw van een woning met bijgebouw past uitstekend in het gemeentelijke en provinciale beleid om zoveel mogelijk door middel van inbreiden binnen het bestaande stedelijke gebied te voorzien in de behoefte aan woningbouw.

Milieutechnisch gezien zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van het bouwplan op voorgestelde locatie.

Het bouwplan is financieel uitvoerbaar, omdat de mogelijke gevolgen van planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer.

Gelet op het voorgaande worden het voorliggende plan gezien als een goede kans om een goede invulling te geven aan de locatie en daarmee een invulling te geven aan het overheidsbeleid.

Omdat het bouwplan afwijkt van het geldende bestemmingsplan is een omgevingsvergunning nodig die met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a3 tot stand komt.

Dat betekent dat, indien het gemeentebestuur kan instemmen met de ontwikkeling, het ontwerp-besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning, gedurende 6 weken ter inzage kan worden gelegd. Mogelijke beroepsgerechtigden kunnen alsdan beroep instellen. Indien er geen beroepsgerechtigden zijn (omdat er geen zienswijzen zijn ingediend) of geen beroep wordt ingesteld, treedt het besluit in werking, zodra het besluit omtrent de aanvraag voor de tweede fase in werking treedt (artikel 6.3 Wabo).

De initiatiefnemer heeft zijn naaste burens inmiddels kennis laten nemen van zijn bouwplan. Ook heeft hij ze geïnformeerd dat voor het onderhavige bouwplan de geschetste procedure zal worden toegepast.

8 TOEKOMSTIGE JURIDISCHE REGELING

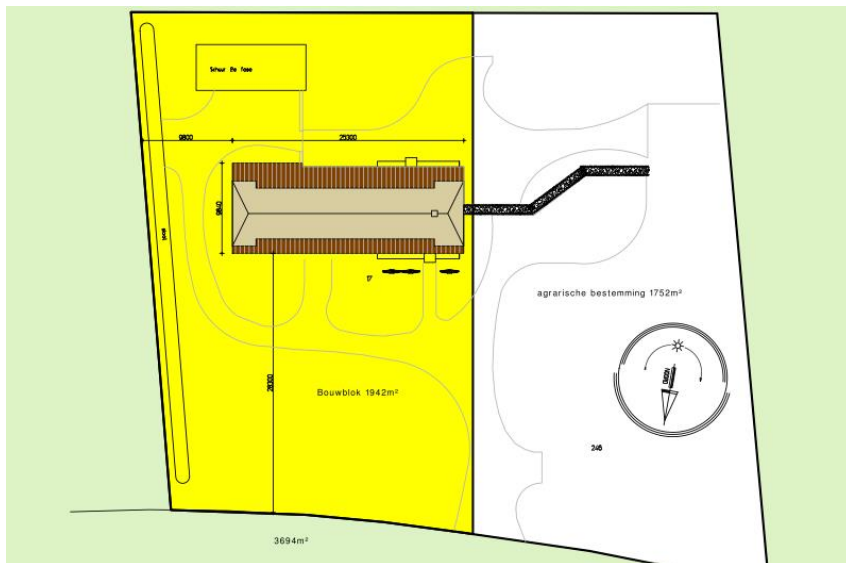
Het te nemen projectafwijkingsbesluit zal in de toekomst onderdeel gaan uitmaken van het geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat voor het gedeelte van het perceel waar de nieuwe woonbestemming gaat gelden, naast de algemene regels uit het bestemmingsplan, de huidige dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie 3' en 'waarde-archeologie 4' blijven gelden. Aan de bestemming zal ook een functieaanduiding worden toegevoegd:

Aanduiding 'wadi 75 m2 en 40 m3' voor de oostelijk op de verbeelding geprojecteerde wadi.

Daarnaast zal de bestemming 'wonen' gaan gelden voor het gedeelte van het perceel, zoals dat in de onderstaande verbeelding schetsmatig is opgenomen. Aan deze bestemming zal een aantal functieaanduidingen worden toegevoegd:

Aanduiding 'maximaal volume woning': 1285 m3

Aanduiding 'bouwhoogte': 8 meter.



De regels die voor de bestemming 'wonen' op bovenstaande verbeelding zullen gelden zijn momenteel opgenomen in artikel 27 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'.