

Ruimtelijke onderbouwing bij
ontwerpomgevingsvergunning
Casterseweg 6, Hoogeloon

Gemeente Bladel



Ruimtelijke onderbouwing bij ontwerp- omgevingsvergunning

Casterseweg 6, Hoogeloon

Gemeente Bladel

Ruimtelijke onderbouwing
Bijlagen

Datum:
December 2022

Projectgegevens:
ROB02-DRN001-01C



*Tweede Donk 8
5233 HR 's-Hertogenbosch
T. 06.49027136
E. tomsbr@urbitom.nl*

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Situering besluitgebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Historische beschrijving	3
2.2	Ruimtelijke aspecten	3
2.3	Functionele aspecten	4
3	Planbeschrijving	5
3.1	Ruimtelijk	5
3.2	Functioneel	7
4	Beleid	9
4.1	Nationaal beleid	9
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.4	Conclusie	18
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	19
5.1	Bodem	19
5.2	Archeologie	20
5.3	Cultuurhistorie	20
5.4	Water	23
5.5	Geluid	28
5.6	Luchtkwaliteit	29
5.7	Externe veiligheid	30
5.8	Flora en fauna	31
5.9	Stikstofdepositie	33
5.10	Hinderlijke bedrijvigheid	33
5.11	Gezondheid	35
5.12	Geurhinder	36
5.13	Spuitzones	37
5.14	Kabels en leidingen	38
5.15	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
6	Uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Casterseweg naast 8 Hoogeloon, Lankelma Geotechniek, 3 december 2021.
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Casterseweg 6 te Hoogeloon, Tritium Advies, 26 oktober 2021.
3. Voortoets Stikstofdepositie Casterseweg 6 te Hoogeloon, Van Empel Milieuadvies Bergeijk.
4. Verslag omgevingsoverleg – geanonimiseerd, G. van Doorn, september 2021.
5. Goedkeuring Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Commissie Ruimtelijke Kwaliteit De Kempen, 11 mei 2022.



Ligging en begrenzing besluitgebied (Bron: Google Maps 2021 en www.kadastralekaart.com)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Casterseweg 8 te Hoogeloon heeft het voornemen om tussen zijn woning en Casterseweg 4 een nieuwe levensloopbestendige woning op te richten, die voorzien wordt van het huisnummer 6.

De gemeente Bladel heeft zich over dit voornemen positief uitgesproken in een principebesluit d.d. 3 juni 2021. In principe wordt medewerking verleend onder de volgende voorwaarden:

- Het plan wordt met de omgeving besproken;
- De toe te voegen woning wordt voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur;
- De toe te voegen woning moet energieneutraal zijn, bij voorkeur zonder gasaansluiting;
- Parkeren voorzien wordt op eigen terrein;
- Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. In het besluitgebied zijn geen mogelijkheden aanwezig om nieuwe woonbebouwing op te richten.

Daarom zal een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure worden doorlopen, waarvan voorliggende ruimtelijke onderbouwing deel uitmaakt.

1.2 Situering besluitgebied

Het besluitgebied betreft het gehele perceel, kadastraal bekend gemeente Hoogeloon, sectie E, nummer 1192 en een deel van het perceel E 1769. Het ligt tussen de Casterseweg 4 en Casterseweg 8 te Hoogeloon.

Het besluitgebied heeft een oppervlakte van ca. 762 m².

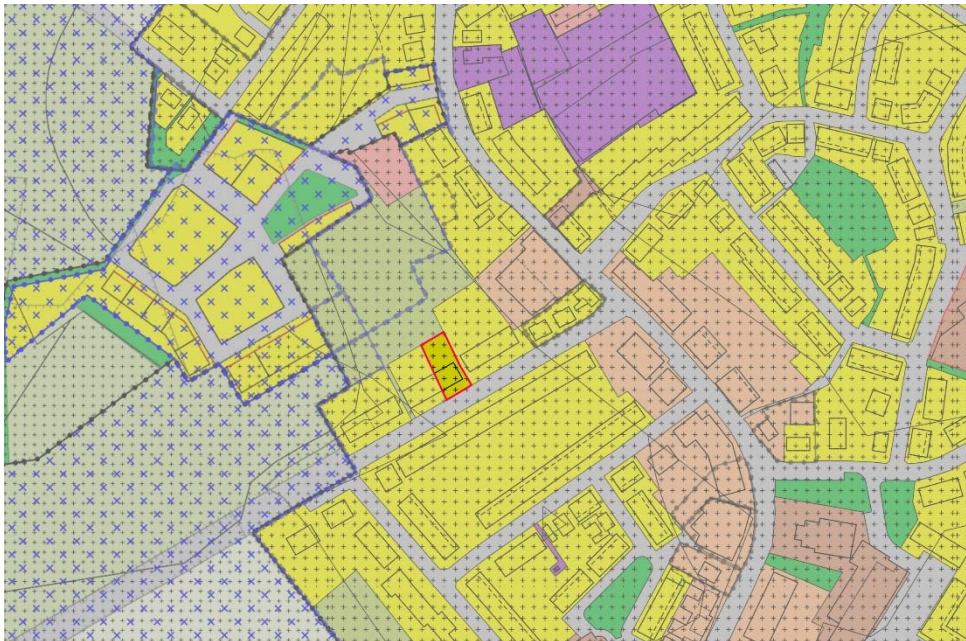
1.3 Doel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Hoogeloon 2019' (NL.IMRO.1728.BPH3026KomHoog2019-VAST). Dit bestemmingsplan is op 20 juni 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het besluitgebied geldt de enkelbestemming 'Wonen'. In het besluitgebied is (een deel van) een bouwvlak gesitueerd waarbinnen de bouw van 2 woningen mogelijk is. Omdat er reeds twee bestaande woningen in dit bouwvlak aanwezig zijn, is de bouw van een nieuwe woning dus niet mogelijk. De toegestane goothoogte in het geldende bouwvlak bedraagt 3,5 m, de toegestane bouwhoogte 8 m.

Naast deze enkelbestemming is voor het gehele besluitgebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Hoogeloon 2019' met besluitgebied uitgelicht en rood omlijnd

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het geldende beleid voor het besluitgebied opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. Tenslotte komen in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde.

2 Bestaande situatie

Om aan te tonen dat de nieuwe situatie goed past in de huidige ruimtelijke structuur is het van belang de huidige situatie te beschrijven.

2.1 Historische beschrijving

De omgeving van Hoogeloon is al sinds de voorgeschiedenis bewoond, waarvan vondsten uit de ijzertijd getuigen. In 1827 werden bij opgravingen onder andere Romeinse overblijfselen gevonden. Ten oosten van Hoogeloon werden de resten van een Romeinse villa ontdekt. Ook een bijbehorend Romeins grafveld werd gevonden en een grafheuvel aan de Groenstraat, die bekend staat als de Zwarte Berg of Kabouterberg. Dit is een van de grootste grafheuvels van ons land.

Van Hoogeloon is voor het eerst melding gedaan in 1186. De oudste bebouwing van het middeleeuwse kerkdorp bevond zich op de westoever van het dal van de Kleine Beerze, waarschijnlijk in de directe nabijheid van grafvelden. De 'eenzame' kerk stond op enige afstand van de bebouwing, die zich vooral aan de verbindingsweg van Vessem naar Hapert bevond. Omstreeks 1850 telde Hoogeloon circa 65 woningen. Rond 1900 bestond Hoogeloon uit losse bebouwing langs de wegen, maar voornamelijk langs de verbindingsweg tussen Vessem en Hapert in de noord-zuid richting. Deze bebouwing van het lintdorp is vervolgens verdicht. In 1840 was er een uitgebreid akkergebied in de buurt van de Dijkstraat. Bij de groei van de kern is de lintbebouwing van Landrop in zuidelijke richting voortgezet. Industrialisatie kwam later tot ontwikkeling dan in Hapert. Een van de belangrijkste ontwikkelingen was de oprichting van de melkfabriek in 1916. Daarnaast hebben zich kleinschalige sigarenfabriekjes in het dorp gevestigd (nu alle gesloten). Na de Tweede Wereldoorlog is tot de jaren zestig de omvang van het dorp niet beduidend toegenomen. In de laatste decennia hebben nieuwe woonbuurten de ruimte tussen de oudere lintbebouwingen aan weerszijden van het centrum gevuld.

2.2 Ruimtelijke aspecten

Algemeen

De ruimtelijke structuur van Hoogeloon wordt gekenmerkt door de oude verbindingsweg tussen Vessem en Hapert (Vessemseweg, Hoofdstraat, Breestraat), die als een ruggengraat van noord naar zuid het oude bebouwingslint vormt waarlangs Hoogeloon is uitgegroeid. Dit centrale lint kent diverse oude zijstraten die Hoogeloon verbinden met omliggende dorpen. Woningen liggen met de achterpercelen naar het omringende buitengebied, waardoor de dorpsrand overwegend 'zacht' en groen is.

Het besluitgebied

De Casterseweg is de belangrijkste verbindingsweg tussen Hoogeloon en Casteren. Het is een oud bebouwingslint met een bebouwing die gevarieerd is in massavorm, maar wel altijd gebaseerd op een rechthoekige grondslag en een hoogte van een bouwlaag met kap. Ook de leeftijd van de bebouwing wisselt, evenals de afstand van de bebouwing tot de straat.

Het zijn overwegend vrijstaande woningen, soms halfvrijstaand. De meeste liggen met de lange gevel aan de weg, maar sommigen ook met de topgevel.

2.3 Functionele aspecten

Van oorsprong was er waarschijnlijk meer gevarieerdheid in functies, maar thans is de Castersedijk een woonstraat. Omdat het de meest directe verbinding vormt tussen Hoogeloon en Casteren heeft deze woonstraat ook een zekere verkeersfunctie.



Castersedijk 8 met rechts het besluitgebied



Het besluitgebied midden links op de foto

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het besluitgebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

3.1 Ruimtelijk

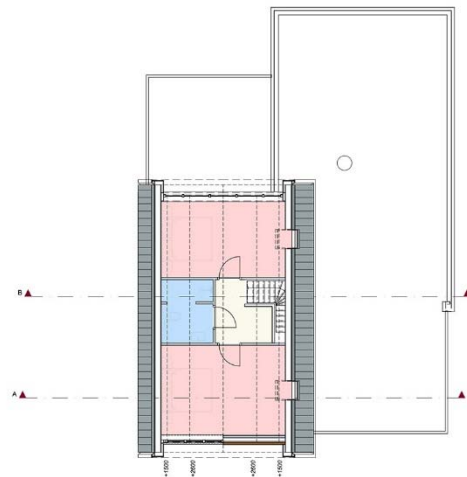
Het nieuwe initiatief aan de Casterseweg 6 betreft een levensloopbestendige vrijstaande woning, die qua bouwmassa (1 laag met kap, rechthoekige grondslag van het hoofdgebouw) en situering (lichte verspringing in de rooilijn, dus kleine variatie in de afstand tot de straat; het gebouw heeft een topgevel, net als de twee woningen aan de westzijde ervan) past binnen de bebouwingsstructuur van het oude lint. Het is in een eigentijdse architectuur vormgegeven, waarmee wordt bijgedragen aan het gegeven dat de bebouwing in het lint in leeftijd varieert.

Het parkeren bij de woning wordt ontsloten met een inrit tussen de bestaande zomereiken door, die voor het perceel aan de Casterseweg staan (zie paragraaf 3.2, parkeren).





Begane grond



1e verdieping

Plattegronden



Voorgevel

Rechtergevel



Achtergevel

Linkergevel

Gevelaanzichten



Impressie nieuwe woning Casterseweg 6

3.2 Functioneel

Bebouwing

De nieuwe bebouwing bestaat uit 1 vrijstaande levensloopbestendige woning. Het volledige woonprogramma (woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet, badkamer) is op de begane grond aanwezig. Op de verdieping bevinden zich logeerkamers.

Ontsluiting

Het besluitgebied is gesitueerd aan de Casterseweg. Dit is de verbindingsweg tussen Hoogeloon en Casteren. Het ligt op korte afstand van de Hoofdstraat en het dorpscentrum van Hoogeloon.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die door de gemeente Bladel gehanteerd worden. Dit betreft de richtcijfers volgens het CROW. Deze zijn vervat in brochure nr. 381 van het CROW: 'Toekomstbestendig parkeren'. De gemeente Bladel, en dus ook Hoogeloon, wordt door het CSB aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het besluitgebied ligt in een zone die wordt aangemerkt als 'rest van de bebouwde kom'.

Voor vrijstaande woningen wordt als parkeerrichtlijn een aantal van 1.9 – 2.7 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Normaliter wordt hierbij uitgegaan van het gemiddelde van deze bandbreedte, dus 2.3 parkeerplaats per woning.

In het bouwplan is voorzien in een oprit van 5,7 m breed en 12 m diep.

Vanwege bestaande bomen in de berm langs de Casterseweg, wordt voorzien in een inrit in de zuidoosthoek van het perceel (zie voor uitgebreide beschrijving hiervan: paragraaf 5.3 – Cultuurhistorie). De inrit wordt tussen twee bestaande zomereiken ingelegd. Om zoveel mogelijk afstand tot beide bomen te houden, zal de inrit tussen deze bomen gecentreerd worden en een breedte krijgen van maximaal 3 m. Op eigen terrein kan de inrit verbreden.

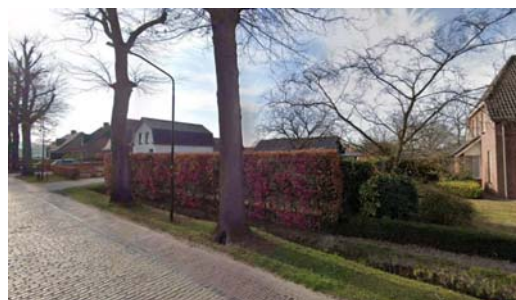
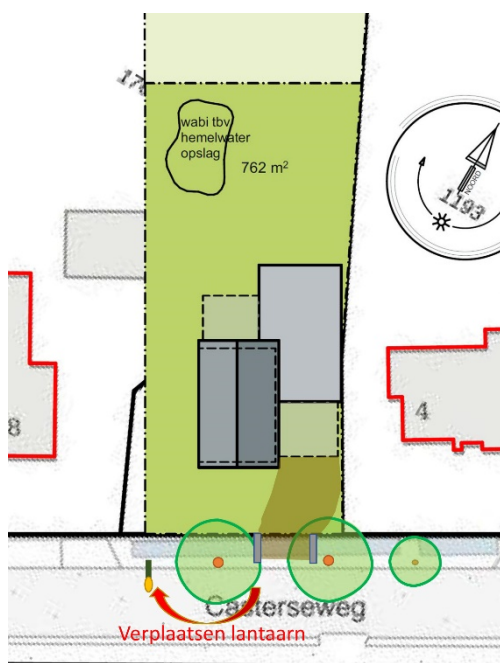
Aldus is er mogelijkheid voor een opstelruimte voor 3 auto's (2 auto's achter elkaar en 2 auto's naast elkaar) met daarachter een garage/berging.

Ingevolge de CROW kencijfers mag een parkeermogelijkheid voor 2 auto's achter elkaar in een dergelijke situatie als 1.3 parkeerplaats worden gerekend. 2 auto's naast elkaar mogen als 2 parkeerplaatsen worden gerekend. Totaal is er dan sprake van 2.3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is conform de richtlijn.

De inrit zal tussen de bestaande zomereiken, die voor het woonperceel aan de Casterseweg staan, worden gesitueerd.

Tussen deze bomen staat ook een lichtmast. Deze zal verplaatst worden en ter hoogte van de westhoek van het perceel gesitueerd worden.

Voor de inrit wordt voorzien in een dijklichaam ter hoogte van de greppel, langs de Casterseweg met een buis (rond - 300 mm) erdoorheen, die de continuïteit van de waterafvoer via deze greppel borgt.



Foto's bestaande situatie ter plaatse van aan te leggen inrit (zie ook foto's par. 2.3)

4 Beleid

De voorgenomen ontwikkeling van het besluitgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het besluitgebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het besluitgebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 is vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Conclusie

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor deze ruimtelijke onderbouwing. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

4.1.2 Ladder 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 infrastructuurle 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.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige plannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) aangegeven dat een ontwikkeling van 11 woningen en 16 parkeerplaatsen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (d.d. 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 (gemeente Aa en Hunze)).

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).

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de realisatie van 1 woning. Daarom wordt onderhavige ontwikkeling niet aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

Conclusie

Gelet op de hierboven vermelde feiten kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Conclusie

Het oprichten van 1 nieuwe woning heeft geen significante invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 5 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.2.2 Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. Dit is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Interim Omgevingsverordening wordt hierna besproken.

Conclusie

Op de structuurvisiekaart ligt het besluitgebied in een gebied aangemerkt als 'stedelijk gebied' en voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Het past binnen het beleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld en op 15 april 2022 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening die, voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, moet leiden tot een 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op die Omgevingswet.

De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen: de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Inmiddels is, in het traject naar de definitieve Omgevingsverordening een Ontwerp Omgevingsverordening vastgesteld, die ter inzage is gelegd. Bedoeling is dat de omgevingsverordening gelijk met de Omgevingswet in werking treedt (voorziene datum inwerkingtreding 1 januari 2023).

De regels van de Interim Omgevingsverordening zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO (die op termijn vervangen zal worden door de Omgevingsvisie), op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het besluitgebied is op kaart 3 (stedelijke ontwikkeling) behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als stedelijk gebied.

Het gebied is ook aangeduid als stalderingsgebied. Dit is voor het besluitgebied niet relevant, omdat hier geen stallen voorkomen. Voorts is aangegeven welke normen er gelden ten aanzien van wateroverlast in binnenstedelijk gebied. Hiermee is in de waterparagraaf van deze ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden.

Conclusie

Het voornemen tot de bouw van 1 woning is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal

belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Bladel en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). In het RRO-gebied Zuidoost Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Bladel behoort tot de subregio Kempen.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Bladel 425 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 765 woningen tot 2030. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt de bouw van 1 woning mogelijk. De toevoeging van deze woningen past binnen de prognosecijfers van de provincie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de hierboven genoemde beleidsdocumenten.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 1.1

Op 20 september 2018 is de 'Omgevingsvisie 1.1' vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel, als tussenstap naar een volwaardige en complete Omgevingsvisie voor de inwerking-treding van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie 1.1 plan is een eerste stap naar een volwaardige omgevingsvisie die een meer eenduidig beleid weergeeft voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie 1.1 De Omgevingsvisie her ziet voor het buitengebied op onderdelen het beleid dat is vastgesteld in de Plattelandsnota 2013 en bevat derhalve geen beleid dat relevant is voor onderhavig initiatief dat in stedelijk gebied gesitueerd is.

Conclusie

De Omgevingsvisie 1.1 richt zich op het buitengebied en bevat geen beleid dat relevant is voor onderhavig initiatief dat in stedelijk gebied gesitueerd is.

4.3.2 Woonbeleid

Kempische visie op wonen 2019 - 2023

In maart 2019 is door de samenwerkende kempengemeenten Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. Door Bladel is dit op 21 maart 2019 gebeurd. Deze vervangt de individuele woonvisies van deze gemeenten die tot dan het geldend beleidskader vormden.

De provincie vraagt van iedere subregio in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) van iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen wordt dit subregionaal perspectief gegeven.

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden in bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt.

Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De Kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.

De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de kempengemeenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Speerpunten

Voor de komende jaren zien de 4 kempengemeenten vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.
2. Behoud voor betaalbaar wonen.
3. Zorg voor elkaar faciliteren.
4. Wij zijn klaar voor de toekomst.
5. Werken én wonen.

Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018

De woningmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd en blijft voortdurend in beweging. Als gemeente wil Bladel hier continu op inspelen, flexibel zijn en open staan voor ideeën van anderen en deze zo veel mogelijk faciliteren. Maar het is ook zaak om een omslag te maken in denken. Steeds maar blijft de discussie zich toespitsen op nieuwbouw, terwijl de bestaande bouw, transformatie, veel meer mogelijkheden en kansen biedt. Kwaliteit moet de basis vormen van het volkshuisvestingsbeleid. De positie van de gemeente is sterk veranderd door de nieuwe Huisvestingswet en de Woningwet 2015. Ook de positie van woningcorporaties en Huurdersraden verandert hierdoor. Op basis van de Interim Omgevingsvisie Noord-Brabant dienen regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken gemaakt te worden en is de Ladder van duurzame verstedelijking belangrijk. Ook op (sub)regionaal niveau worden nadere afspraken gemaakt. Uiteraard hebben ander beleid, zoals het

Beleidskader Welzijn, Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg, Toekomstvisie, Klimaatvisie invloed op de uitgangspunten van de Woonvisie. De gemeente Bladel zet met de Woonvisie 2016, actualisatie 2018 vergaande ambities neer. Dit om voor nu en in de toekomst aan de inwoners adequate huisvesting te bieden.

Ambities

1. De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad maar ook de mismatch in het Woningbouwprogramma (teveel grote en dure eengezinswoningen) wordt aangepakt. De bestaande woningvoorraad is vele malen groter dan de via nieuwbouw te realiseren aantallen woningen. De gemeente wil de omvorming/transformatie van bestaande gebouwen en woningvoorraad stimuleren en faciliteren om te komen tot courante woonvormen, waaraan behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Nieuwbouw is aanvullend. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
2. De bevolking vergrijsst. Hierdoor ontstaat een tekort aan geschikte woningen. Omdat het Woningbouwprogramma (nog) teveel (nagenoeg niet meer beïnvloedbare) harde plancapaciteit bevat, wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen meegewerkt als 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. Binnen de blauwe contouren van de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De gemeente Bladel wil mensen met een zorgvraag dusdanig faciliteren en de bewustwording stimuleren dat men zo lang mogelijk thuis in hun eigen wijk of kern (zelfstandig) kan blijven wonen.
3. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet (onvoldoende) voor kunnen zorgdragen. Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat 51% behoefte heeft aan een huurwoning. Daarom wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve verhoudingen: 51% (grondgebonden) huurwoningen en 49% goedkope en middeldure koopwoningen. In de kleine kernen geldt dat minimaal 30% grondgebonden huurwoningen moeten worden gerealiseerd. In alle kernen geldt de koop/huur verhouding vanaf de toevoeging van 2 wooneenheden of meer.
4. De doelgroep starters wordt niet vergeten. Niet alle locaties zijn geschikt voor 100% Woonkeur-woningen, huurwoningen en woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Veelal ligt een mix of andersoortige bouw meer voorhanden. Bij herontwikkelingen/transformatie zal meer sprake zijn van maatwerk om de ontwikkeling überhaupt mogelijk te maken. Om te komen tot duurzame starterswoningen worden hieraan maximale oppervlaktelaten verbonden.
5. De gemeente wil, hoewel dit grotendeels afhankelijk is van de eigen inwoners, de leefbaarheid in de kleine kernen stimuleren en faciliteren. Iedere kern heeft zijn specifiek karakter en vraagt maatwerk. Onder plannen voor transformatie en nieuwbouwwontwikkelingen zal concrete behoefte moeten liggen.
6. De ambities van de gemeente gaan verder dan de volkshuisvestelijke criteria. Zo spelen klimaat (groen), duurzaamheid en zorg ook een steeds grotere rol bij nieuwbouw van woningen. Iedere toe te voegen woning moet energieneutraal zijn en mag er bij

voorkeur geen gasaansluiting zijn. Daarnaast moet het plan in minimaal 20% groen voorzien

Woningbouwprogramma 2020-2030

Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de veranderingen in de bevolkingssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte, wordt de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose regelmatig – en ten minste eenmaal per bestuursperiode – geactualiseerd. Zo kan steeds tijdig worden ingespeeld op nieuwe trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de omvang en samenstelling van de bevolking en kunnen kwantitatieve en kwalitatieve effecten hiervan op de woningmarkt worden aangegeven. De meest recente bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant betreffen de actualisering 2020. Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose actualisatie 2020 geldt voor de gemeente Bladel een prognose van 765 woningen tot 2030.

De ambities uit de Woonvisie hebben geresulteerd in een indicatief kwalitatief woningbouwprogramma 2019-2029. Hierin worden bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, in beginsel de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. 100% van de woningen dient te voldoen aan het Basispakket Woonkeur.
- b. In de kleine kernen (waaronder Netersel) wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De woningen moeten energieneutraal zijn en hebben bij voorkeur geen gasmeter.
- c. Woonruimte is bestemd voor de doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens; uitgangspunt is een maximale vloeroppervlakte van 85 tot 90 m², uitgaande van een 3-kamerwoning.
- d. 51% van de woningen dienen huurwoningen te zijn.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het Regionaal woningbouwprogramma. In de woningbouwcapaciteitsmonitor, die periodiek wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project).

De woningbouw, die in deze ruimtelijke onderbouwing wordt verantwoord, past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

Toetsing

Het gaat met 1 woning om een kleine toevoeging aan het woningbouwprogramma van de gemeente Bladel om te voorzien in de, in de Kempische visie op wonen aangegeven, behoefte voor Bladel tot 2025 van 425 woningen en 765 woningen tot 2030. De nieuwe woning sluiten qua typologie en doelgroep aan op de directe bestaande omgeving, lintbebouwing met overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De woning wordt aardgasloos uitgevoerd.

Binnen de mogelijkheden die het perceel biedt, voldoet het in het onderhavig plan opgenomen woningbouwprogramma aan de door de gemeente vastgestelde Woonvisie en aan de Kempische Visie op Wonen:

- Er wordt voorzien in een levensloopbestendige woning, waaraan behoefte bestaat
- De woning wordt gasloos uitgevoerd.
- De woning voldoet aan het Basispakket Woonkeur.
- De woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Conclusie

Het plan is passend binnen de Kempische visie op wonen 2019 – 2023.

4.4 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevrage. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het besluitgebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

Het betreft 1 levensloopbestendige nieuwe woning. Hiermee wordt voldaan aan een voorwaarde in het principebesluit en aan het beleid zoals verwoord in de Kempische visie op wonen. Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid.

Het initiatief past qua schaal en massavorm binnen de bebouwingsstructuur langs de Casterseweg. Het gaat om een woningbouwlocatie in stedelijk gebied.

Voldaan wordt aan de voorwaarden, zoals deze gesteld zijn in het principebesluit van B&W van 3 juni 2021, die ook in lijn zijn met het woonbeleid van de gemeente Bladel:

- Het plan wordt met de omgeving besproken;
- De toe te voegen woning wordt voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur;
- De toe te voegen woning moet energieneutraal zijn, bij voorkeur zonder gasaansluiting;
- Parkeren voorzien wordt op eigen terrein;
- Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorzien in voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het besluitgebied. De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van dit onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De bevindingen uit de rapportage zijn navolgend weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,1 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de bodemlaag van 1,6 – 1,8 m-mv is een leemlaag aangetroffen. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de grondmengmonsters MM1 (bovengrond) en MM2 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van beide bodemlagen indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 zijn analytisch licht verhoogde concentraties met barium en nikkel aangetoond.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet

echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in het grondwater worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Conclusie

Middels het verrichte bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

5.2 Archeologie

Het besluitgebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kom Hoogeloon 2019' een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' - Gebied met een hoge archeologische verwachting. Om die

reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Deze ingrepen betreffen voor het initiatief alleen bebouwing en een leidingsleuf voor huisaansluitingen. De nieuwe ingrepen beslaan minder dan 500 m².

Conclusie

Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven. Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden die onderwerp zijn van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.3 Cultuurhistorie

De Casterseweg zelf heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde vanwege het feit dat het een kasseienweg betreft (categorie 2 op de cultuurhistorische beleidskaart). De bestrating van de Casterseweg blijft ongemoeid bij de ontwikkeling van het bouwinitiatief, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

Het is een oud bebouwingslint met een bebouwing die gevarieerd is in massavorm, maar wel altijd gebaseerd op een rechthoekige grondslag en een hoogte van een bouwlaag met kap. Ook de leeftijd van de bebouwing wisselt, evenals de afstand van de bebouwing tot de straat. Het zijn overwegend vrijstaande woningen, soms halfvrijstaand. De meeste liggen met de lange gevel aan de weg, maar sommigen ook met de topgevel.

Het nieuwe initiatief aan de Casterseweg 6 betreft een vrijstaande woning, die qua bouw-massa (1 laag met kap, rechthoekige grondslag van het hoofdgebouw) en situering (lichte verspringing in de rooilijn, dus kleine variatie in de afstand tot de straat. Het gebouw heeft een topgevel, net als de twee woningen aan de westzijde ervan) past binnen de bebou-wingsstructuur van het oude lint. Het is in een eigentijdse architectuur vormgegeven, waar-mee wordt bijgedragen aan het gegeven dat de bebouwing in het lint in leeftijd varieert.

De laanbeplanting langs de Casterseweg bestaat uit zomereiken die hier rond 1930 zijn ge-plant. Deze groenstructuur is op de cultuurhistorische beleidskaart aangemerkt als gebied met een hoge cultuurhistorische waarde (categorie 3).

Voor het besluitgebied staan twee volgroeide zomereiken (*Quercus robur*). Het zijn bomen met een penwortel, die op latere leeftijd ook zijwortels maken. Omdat tussen de bomen en de tuin een greppel loopt, is er goede kans dat juist zijwortels aanwezig zijn in de berm tussen beide bomen. Wel is het zo dat beide bomen gecandelaberd zijn, wat mogelijk in-vloed heeft gehad op de ontwikkeling van het wortelstelsel.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

De beide zomereiken worden gehandhaafd. Tussen de bomen komt een smalle inrit (3 m breed). De ruimte tussen de bomen bedraagt ruim 7 m (bron: GBKN Bladel). De smalle inrit ontsluit de brede opstelruimte op het perceel.

Tussen de bestaande eiken staat een lichtmast. Voorstel is om deze lichtmast te verplaatsen en naast de nieuwe inrit naar Casterseweg 6 te plaatsen.



Te behouden zomereiken en te verplaatsen lichtmast (lichtmast komt naast de voorste boom op de foto, de inrit wordt tussen de twee bomen in gesitueerd).

De vele eiken langs wegen in de Kempen komen voort uit het voorpootrecht (recht van landeigenaren om bomen op woeste grond buiten hun landbouwgronden te poten), waarbij het hout gebruikt werd, bijv. voor de bouw en meubels.

In oorsprong hoorde het vervangen van bomen daarmee in cultuurhistorisch opzicht waarschijnlijk eerder bij de laanstructuur langs de Casterseweg, dan het instandhouden en laten uitgroeien ervan. Omdat de volwassen bomen uiteraard sterker bijdragen aan de beeldwaarde van de groenstructuur dan een jonge boom, is ervoor gekozen om de bomen te behouden en de inrit smaller te maken.

Conclusie

Het initiatief is vanuit cultuurhistorische optiek, zowel voor wat betreft de nieuwe bebouwing als behoud van de laanstructuur, goed inpasbaar.

5.4 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

5.4.1 Waterrelevant beleid

Algemeen

In Europa wordt de Europese regelgeving van de Kader Richtlijn Water (KRW) gehanteerd. Het doel van de KRW is dat uiterlijk in 2027 alle maatregelen zijn uitgevoerd om het water in Europa schoon en gezond te krijgen en te houden. De KRW heeft drie planperiodes: 2009-2015, 2016-2021 en 2022-2027. Deze richtlijn vertaalt zich naar Nederland in beleidsplannen op drie niveaus: het Nationaal Water Programma op rijksniveau, de Regionale Water Programma's op provinciaal niveau en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. De richtlijn vanuit Europa en de beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het Waterbeheerprogramma van De Dommel. De keuzes in dit WBP zijn in lijn met die kaders.

Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'

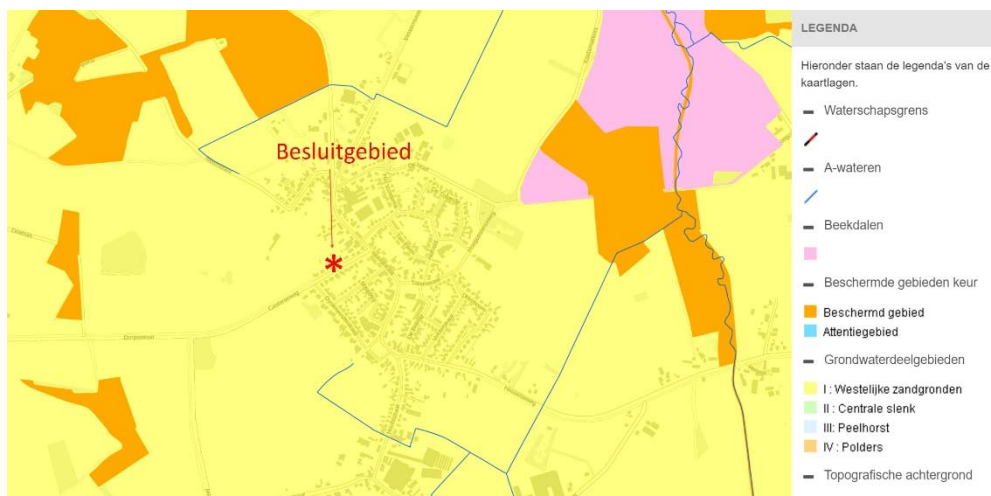
Met ingang van 1 januari 2022 is het Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' in werking getreden. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

1. Droge Voeten
2. Schoon Water
3. Voldoende Water

Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. In het waterbeheersplan is de route naar 2050 beschreven.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De huidige Brabant Keur is per 1 april 2021 in werking getreden.

Op onderstaande uitsnede van de Keurkaart is het besluitgebied aangeduid. Duidelijk is dat er geen speciale waterschapsbelangen in het geding zijn.



In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

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

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering 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.

Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader gespecificeerd in een vijftal opties, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
 - Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
 - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
 - In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
 - Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Beleid Gemeente Bladel

Een gemeente is vanuit de huidige wetgeving (Wet Milieubeheer) verplicht om een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) vast te laten stellen. Het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel (GRP) 2021-2025' is vastgesteld op 17 december 2020. Het is tot stand gekomen via een intensieve samenwerking met Waterschap De Dommel en diverse afdelingen van de gemeente Bladel.

In het GRP zijn vier beleidsspeerpunten benoemd:

1. Anticiperen op klimaatverandering

Het klimaat is aan het veranderen. Dat leidt o.a. tot zwaardere buien, een toename van warme dagen en langdurig droge perioden en een verandering van de biodiversiteit. Deze

verandering stelt nieuwe eisen aan het watersysteem, de waterketen en de omgeving, willen we droge voeten en een leefbare omgeving behouden. Klimaatadaptatie is het proces waardoor we, als samenleving, de kwetsbaarheid voor klimaatverandering verminderen of waardoor we profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie ligt hierbij de focus op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, hittestress en droogte. Ook is er een toenemende aandacht voor behoud van biodiversiteit.

Voor plannen waar nieuwbouw plaatsvindt, zoals in voorliggende ruimtelijke onderbouwing, is vanuit dit beleidsspeerpunt voor hemelwateropvang het volgende van toepassing:

Voor nieuwbouw streeft de gemeente naar 60 mm hemelwaterberging op eigen terrein. Als dit aantoonbaar niet doelmatig/haalbaar is of transport naar een opvanglocatie buiten het plangebied doelmatiger is, dan is verwerking buiten het plangebied toegestaan. Om de afweging tussen lokaal-centraal te maken stellen we de komende planperiode een transparant afwegingskader op. De ontwikkelende partij financiert de waterbergingsopgave binnen of buiten het te ontwikkelen gebied.

2. Participatie en communicatie

Een groot deel van het verharde oppervlak ligt op particulier terrein en is de grond privaat eigendom. Samen met bewoners en bedrijven, maar ook o.a. ontwikkelaars en bouwondernemingen kunnen en moeten we nu onze leefomgeving verbeteren door bijvoorbeeld hemelwater op eigen terrein te bergen, daken te vergroenen, tegels uit de tuin te halen en meer water in de wijk vast te houden. Elke druppel telt! De komst van de Omgevingswet stimuleert en faciliteert dit proces van samenwerking.

3. Inzicht en sturing watersysteem

Al gedurende 10 jaar heeft de gemeente Bladel de beschikking over een meetnet grondwater en meetnet riolering. Deze zijn primair opgericht om inzicht te verkrijgen in de grondwaterstanden en de optredende riooloverstorten. Beide meetnetten worden periodiek geëvalueerd. Hiernaast beschikt de gemeente Bladel over een rioolmodel waarmee de waterstromen in de riolering (softwarematig) kunnen worden gesimuleerd..

4. Gebiedsgericht beheer

Om het gemeentelijke watersysteem goed te laten functioneren wordt onderhoud uitgevoerd, zoals het reinigen van riolen, kolken, gemalen en het uitvoeren van reparaties. Traditioneel werden deze onderhoudsactiviteiten volgens een vaste frequentie uitgevoerd. Binnen het waterbeheer is het echter steeds meer gebruikelijk dat hier differentiatie in aan gebracht wordt.

5.4.2 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft het gehele perceel, kadastraal bekend gemeente Hoogeloon, sectie E, nummer 1192 en een deel van het perceel E 1769. Het ligt tussen de Casterseweg 4 en Casterseweg 8 te Hoogeloon.

Het heeft een oppervlakte van ca. 762 m².

Toename verharding en noodzaak waterberging

Zoals in onderstaande tabel is verduidelijkt, is er door de ontwikkeling sprake van een afname van de verharding van ca. 30 m².

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	125	420
Verharde buitenruimte	235	110
Totaal verhard oppervlak	360	330
Onverhard oppervlak	402	432
Totaal perceelsoppervlak	762	762

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Hierbij is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt een compenserende waterberging vereist. Voor onderhavige ontwikkeling is dit er het Waterschap derhalve geen waterbergingsvereiste.

Wel is op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het vGRP, is de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel voor de nieuwe verharde oppervlakken die na een herontwikkeling van het perceel worden aangebracht, ook wanneer de verhardingstoename minder dan 500 m² bedraagt. Voor het besluitgebied zou het derhalve een bergingseis van $110 \times 0.060 = 6.6 \text{ m}^3$ betreffen.

Mogelijkheden voor berging zijn er in de vorm van infiltratievoorzieningen onder het parkeerterrein in het noordoostelijk deel van het besluitgebied.

Getuige de boorprofielen uit het bodemonderzoek gaat het om matig fijn, matig siltig zand. Bij boorgat 01 is op 1.6 m diepte een leemlaag aanwezig van 20 cm dik. Bij boorgat 02 is deze leemlaag er niet. Omdat de leemlaag plaatselijk is, kan ervan worden uitgegaan dat het water mogelijkheden heeft om hieromheen verder in te zijgen. Eventueel kan deze op enkele plaatsen geperforeerd worden. De zandige grondslag biedt goede infiltratiemogelijkheden.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich op 60-80 cm –mv (bron: Brabantse Bodematlas). Veiligheidshalve wordt voor de te realiseren waterberging uitgegaan van 60 cm –mv. Waterberging kan plaatsvinden door infiltratiekratten aan te brengen onder verharding die een geringe belasting kent (paden en/of terras). Hier kunnen de kratten vrij ondiep onder de verharding worden geplaatst (ca. 20 cm), waardoor boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand een berging van 40 cm kan worden gecreëerd. Voor een waterberging van 6.6 m³ moet dan over een oppervlak van 16.5 m² infiltratiekratten worden aangebracht.

Langs de Casterseweg loopt een sloot. Deze is niet aangeduid op de legger van het Waterschap. Bij de aanleg van de nieuwe inrit zal ervoor worden zorggedragen dat de sloot niet

in zijn waterafvoerende functie wordt belemmerd. Hiertoe zal het grondlichaam van de inrit worden voorzien van een duiker.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

Er is sprake van een verhardingsafname van ca. 30 m². Er is geen berging vereist op basis van de keur van het Waterschap De Dommel. Wel is vanuit het gemeentelijk waterbeleid een berging vereist vanwege de nieuw aan te brengen verharding. De nieuwe verharding bedraagt 110 m². De bergingseis is 60 mm. Er moet derhalve in 6.6 m³ berging worden voorzien.

Waterberging kan voorzien worden onder paden en/of terrassen. Er zijn infiltratiemogelijkheden. Er is sprake van een zandige ondergrond en de gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt 60-80 cm –mv.

Langs de Casterseweg loopt een sloot. Deze is niet aangeduid op de legger van het Waterschap. Bij de aanleg van de nieuwe inrit zal ervoor worden zorggedragen dat de sloot niet in zijn waterafvoerende functie wordt belemmerd. Hiertoe zal het grondlichaam van de inrit worden voorzien van een duiker.

5.5 Geluid

Bepaald moet worden of er sprake is van geluidsbelasting ten gevolge van nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh).

Voor wegen met een onderzoekszone is vanwege de beoogde nieuwbouw van een woning een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai vereist. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek is derhalve uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure.

Dit onderzoek is verricht door Tritium Advies uit Nuenen. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van het gedeelte van de Casterseweg met een snelheidsregime van 60 km/uur. Het plan is tevens gelegen aan het gedeelte van de Casterseweg met een snelheidsregime van 30 km/uur.

Conclusie

Voor het gedeelte van de Casterseweg met een snelheidsregime van 60 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor het gedeelte van de Casterseweg met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de richtwaarde met maximaal 8 dB overschrijdt. Voor 30 km/uur wegen kan echter geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet aan de orde.

Aangezien een procedure hogere waarde niet aan de orde is hoeft formeel niet te worden voldaan aan de aanvullende voorwaarden uit het geluidbeleid van de gemeente Bladel. Desalniettemin kan voor onderhavige woning worden gesteld dat een open plek binnen de bebouwde kom van de gemeente Bladel wordt opgevuld en dat de woning beschikt over een geluidluwe achtergevel.

Derhalve wordt alsnog aan de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid voldaan. In verband met de geluidbelasting ten gevolge van het gedeelte van de Casterseweg met een snelheidsregime van 30 km/uur wordt in het kader van een goed akoestisch woon- en leefklimaat geadviseerd om de verblijfsruimten alsmede de tot de woning behorende buitenruimte(n) zoveel mogelijk te situeren aan de geluidluwe achtergevel.

Ondanks dat voor onderhavig plan geen hogere waarde aangevraagd kan worden, wordt in het kader van een goed woon- en leefklimaat alsnog geadviseerd een aanvullend onderzoek uit te voeren ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Geadviseerd wordt aan te sluiten bij de nieuwbouweis waarbij voor de hogere waarde de cumulatieve geluidbelasting op de gevel kan worden aangehouden. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.6 Luchtkwaliteit

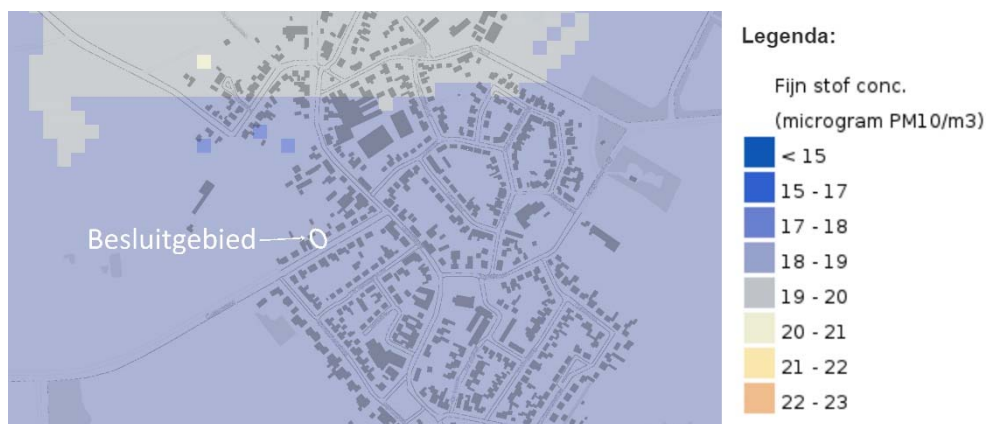
Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;

- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Zoals op onderstaande kaart met de gemiddelde fijnstofconcentratie PM10 in 2019 is te zien, bedraagt deze ter plaatse van het besluitgebied 18-19 microgram PM10/m³, dus ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m³.



Gemiddelde fijnstofconcentratie PM10 in 2019

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 1 nieuwe woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

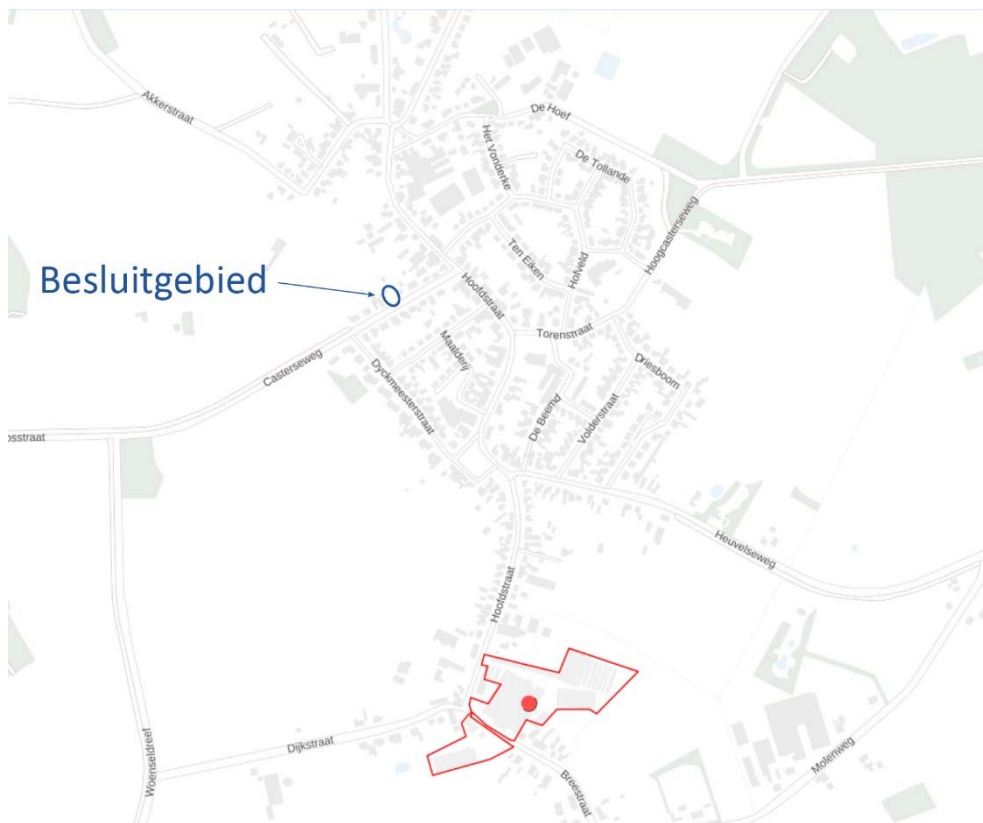
De kaart met gemiddelde fijnstofconcentraties van het RIVM laten zien dat de concentraties fijnstof (pm10) ter plaatse van het besluitgebied ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m³ blijft.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 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).



Uitsnede kaart Atlas voor de Leefomgeving, thema 'Veiligheid'

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Dichtstbijzijnd is een houtverwerkend bedrijf aan de Breestraat.

Dit ligt op ca. 650 m afstand van het besluitgebied. Het besluitgebied ligt ver van het invloedsgebied van dit bedrijf.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er zijn plannen om de huidige bebouwing in het besluitgebied te slopen om plaats te maken voor een nieuwe woning.

Vanwege dit voornemen is het noodzakelijk de ingreep te toetsen aan de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming, om zicht te krijgen of er effecten optreden op beschermde natuurwaarden. Dit is via een veldbezoek beoordeeld. Dit onderzoek is op 30 april 2021 uitgevoerd, waarbij het besluitgebied is bezocht en beoordeeld op habitatgeschiktheid voor beschermde soorten.

Beschermde natuurgebieden

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het besluitgebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De kortste afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Kempenland-West (Kleine Beerze), bedraagt ca. 1.2 km. Om de stikstofdepositie vanwege het initiatief te bepalen, is een berekening uitgevoerd. In navolgende paragraaf 'stikstofdepositie' worden de resultaten hiervan besproken. De stikstofdepositie vanwege het initiatief bedraagt minder dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is derhalve geen noodzaak voor nadere toetsing of een compensatieplan.

Beschermde soorten

De bestaande bebouwing op het perceel blijft gehandhaafd. Verder bestaat het besluitgebied uit verharding, gazon en een goed onderhouden beukenhaag, die alleen ter plaatse van de nieuwe inrit verwijderd wordt. Er staat een fruitboom, die gerooid moet worden om de bouw van de woning mogelijk te maken. In de boom zijn geen holtes aanwezig die potentiële verblijfplaatsen voor beschermde soorten vormen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

- Er zijn geen beschermde natuurwaarden aanwezig en/of te verwachten in de bebouwing en rondom de onderzoekslocatie.
- Er treden geen effecten op ten aanzien van beschermde natuurwaarden.
- Er is geen nader soortgericht onderzoek noodzakelijk ter plekke.
- Er vinden geen overtredingen plaats van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.
- De werkzaamheden dienen zoveel mogelijk uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van vogels om verstoring van nesten (mogelijk aanwezig in de directe omgeving) te voorkomen, of de werkzaamheden dienen te starten voor het broedseizoen met een doorloop tijdens het broedseizoen. Op deze manier wordt vanwege de toeneemende menselijke activiteit in het gebied voorkomen dat broedvogels zich zullen gaan vestigen.

5.9 Stikstofdepositie

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft "Kempenland West" (gebiedsnummer 135). De Kleine Beerze, voorzover deze onderdeel uitmaakt van dit Natura 2000 gebied, is op ca. 1.2 kilometer van het besluitgebied gelegen. Om te bezien of er sprake is van stikstofdepositie is door Van Empel Milieuadvies met AERIUS Calculator 2022 een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Met de berekening stikstofdepositie zijn de te verwachten effecten van stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden in kaart gebracht.

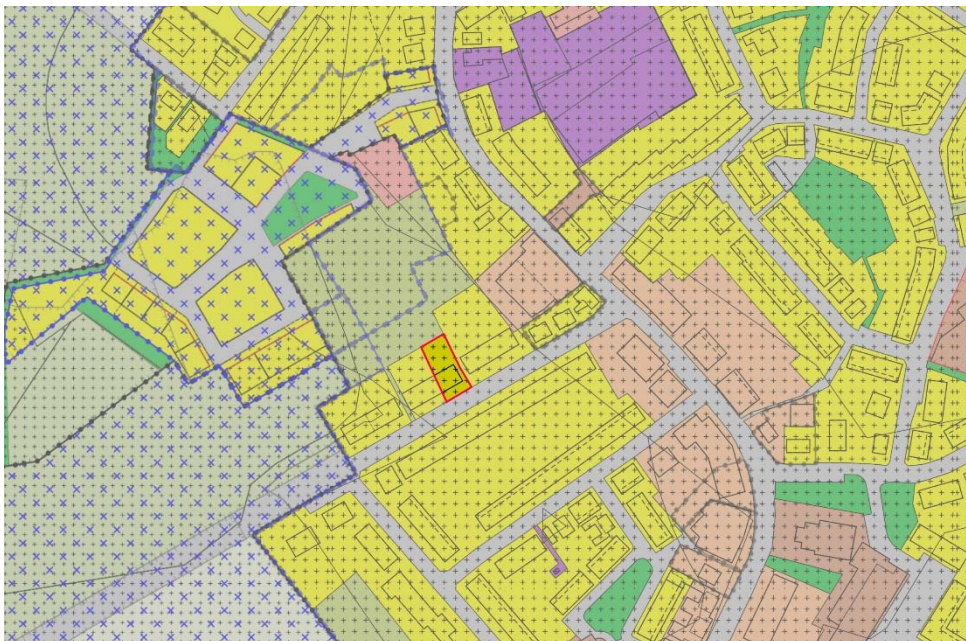
Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie en toekomstige gebruiksfase, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

5.10 Hinderlijke bedrijvigheid

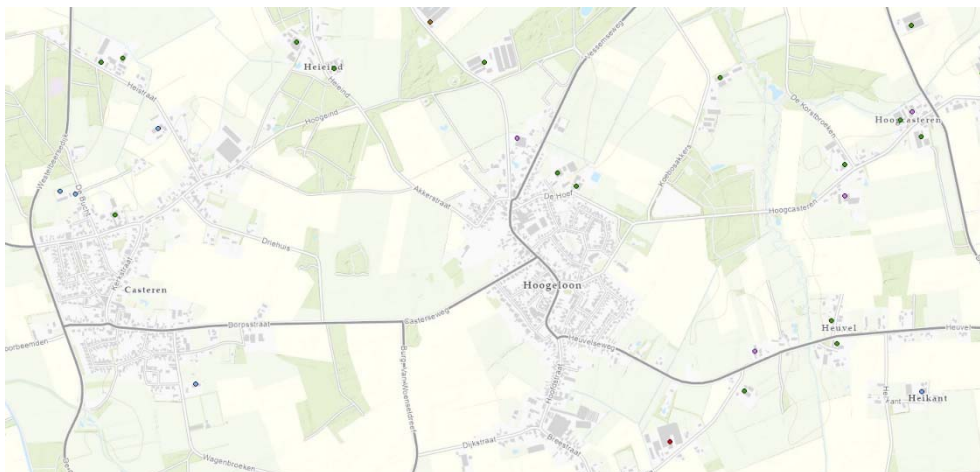
Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en gevoelige functies, zoals wonen, noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Voor het besluitgebied is het omgevingstype 'rustige woonwijk' van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Hoogeloon 2019' met besluitgebied uitgelicht en rood omlijnd

Zoals voorgaande uitsnede van de geldende bestemmingsplannen in en rondom het besluitgebied laat zien, is er geen hinderlijke bedrijvigheid nabij het besluitgebied aanwezig. Rond het besluitgebied liggen woon- en tuinbestemmingen. Agrarische bedrijven liggen op afstand, zoals op onderstaand kaartje is te zien. Het perceel ligt buiten spuitzones (zie ook paragraaf 5.13).



Kaart met actieve veehouderijen rond Hoogeloon

Dichtstbijzijnde bestemming waarin activiteiten zijn toegestaan die hinder kunnen veroorzaken, is de bestemming 'Gemengd', waarbinnen activiteiten mogelijk zijn met richtafstanden tot 30 m tot gevoelige objecten, zoals woningen. De kortste afstand van de bestemming

gemengd tot de nieuw op te richten woning in het besluitgebied bedraagt 48 m, derhalve ruimschoots meer dan de maximale richtafstand van 30 m.

Conclusie

In het besluitgebied en de omgeving is geen agrarische of niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig die belemmeringen oplevert voor de woonkwaliteit. Ook levert de nieuwe bouwmogelijkheid voor een woning in het besluitgebied geen beperkingen op voor bedrijvigheid in de omgeving.

5.11 Gezondheid

5.11.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit vrijkomende fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een belangrijk bestanddeel in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:

- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Het besluitgebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een agrarisch bedrijf waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Binnen een afstand van 250 m tot het besluitgebied komen geen veehouderijen voor. De dichtstbijzijnde veehouderijen zijn melkveehouderijen aan De Hoef aan de noordzijde van Hoogeloon. Deze liggen op een afstand van ca. 500 m van het besluitgebied.

Binnen 1 kilometer van het besluitgebied komen geen pluimveebedrijven voor. Dichtstbijzind is een pluimveebedrijf aan de Groenstraat 4. Dit ligt op ruim 1 kilometer afstand. Dit bedrijf ligt recht ten noorden van het besluitgebied, dus uit de overheersende windrichting, die zuidwestelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat gezien de afstand, de hoeveelheid te realiseren woningen (een) en het feit dat de pluimveehouderij ten noorden van het besluitgebied ligt (uit de overheersende windrichting) er slechts een geringe kans is op een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het besluitgebied, die vervolgens slechts weinig woningen betreft, waarmee de effecten vanwege dit bedrijf te verwaarlozen zijn ten opzichte van de bestaande situatie.

5.11.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedsfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van 1 nieuwe woning.

Binnen 2 km van het besluitgebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig. Dichtstbijzind is een geitenhouderij het Vondereind 4a in Vessem, die op ca. 4 km van het besluitgebied ligt.

5.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is het nieuwbouwplan aan de Casterseweg 6 in Hoogeloon aanvaardbaar.

5.12 Geurhinder

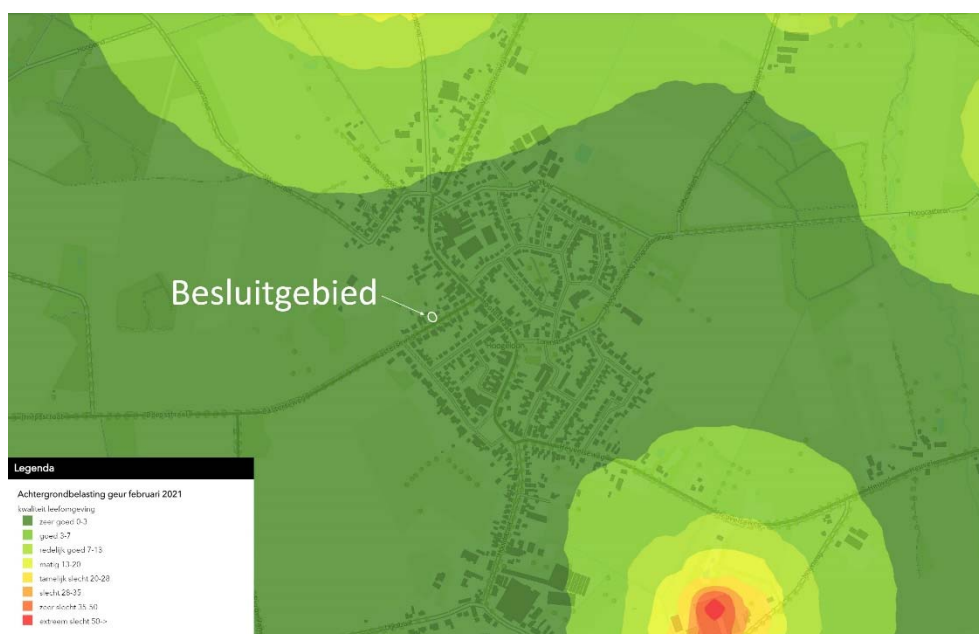
Het beleid ten aanzien van het aspect geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met

contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (ou_E of ou_E/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Door de ODZOB is in februari 2021 een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant.

Op navolgende uitsnede van deze kaart is te zien dat het besluitgebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed'.

In paragraaf 5.10 (hinderlijke bedrijvigheid) is reeds inzichtelijk gemaakt dat actieve veehouderijen zich op afstand van het besluitgebied bevinden.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur Brabant (ODZOB)

Conclusie

De leefomgeving van het besluitgebied en omgeving is gekwalificeerd als 'zeer goed'. Veehouderijbedrijven bevinden zich op afstand van het besluitgebied. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor woningbouw in het besluitgebied.

5.13 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen wor-

den gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Binnen 50 m van het besluitgebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. De kortste afstand van een agrarische bestemming tot het besluitgebied bedraagt meer dan 65 m.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

5.14 Kabels en leidingen

Binnen het besluitgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling. Binnen het besluitgebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht.

5.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(beoordeling) uit te voeren. Ook als een

project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 1 nieuwe woning. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.(-beoordelings)plichtig besluit.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden. Dit is onderzocht met een berekening stikstofdepositie.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening.

Conclusie

Zoals beschreven, is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

6 Uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet zowel op maatschappelijk als op financieel vlak haalbaar zijn. Dit hoofdstuk wordt een beknopte financiële toelichting gegeven en zijn de doorlopen procedures en de uitkomsten daarvan opgenomen als onderbouwing van de maatschappelijke haalbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een onderdeel van een omgevingsvergunningaanvraag die de bouw van een nieuwe woning mogelijk maakt.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om omgevingsvergunning doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.10 van de Wabo. Het ontwerpbesluit omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning wordt, samen met voorliggende ruimtelijke onderbouwing, gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen. Na afloop van de termijn van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt bepaald of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Met de omwonenden is in september 2021 een omgevingsoverleg gevoerd om hen te informeren over het initiatief. De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling. Een verslag hiervan is bij deze toelichting gevoegd.