

Ruimtelijke onderbouwing

Hoeve 28-30, Netersel



BOUW WONING

INHOUDSOPGAVE

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	27
5	FINANCIËLE HAALBAARHEID	28
6	MOTIVERING ONDERBOUWING	29
7	PROCEDURE	30

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel tussen de percelen Hoeve 28 en 30 te Netersel. De eigenaar heeft het voornemen om op dit perceel dat braak ligt een vrijstaande woning te realiseren.

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 met bijbehorend gebouw 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.

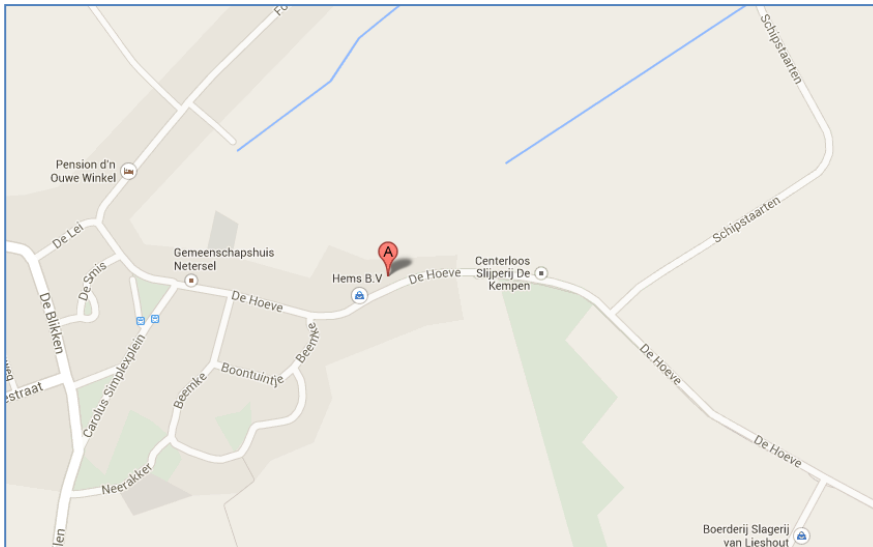
Hoewel er (nog steeds) geen eenduidige terminologie voor een dergelijke afwijking is zal in het vervolg van deze onderbouwing een omgevingsvergunning met een dergelijke afwijking voor het gemak "projectafwijkingsbesluit" genoemd worden.

1.2 HUIDIGE SITUATIE

Het perceel ligt binnen de bebouwde kom van de gemeente Bladel aan de rand van het dorp Netersel. In de directe omgeving van het perceel zijn voornamelijk woonhuizen en daarnaast een incidenteel bedrijf gelegen.

De Hoeve is een van de ontsluitingswegen van Netersel. Hij vormt de oostelijke ontsluitingsweg en verbindt de kern van Netersel met het oostelijk gelegen dorp Casteren.

Binnen de bebouwde kom is aan het grootste gedeelte van de Hoeve is lintbebouwing aanwezig. Het plangebied is een perceel waarop momenteel nog geen woning is gerealiseerd. Daarmee kan het worden beschouwd als een gat in de bebouwingsstructuur.



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. Het laatste hoofdstuk (7) beschrijft het vervolg van de procedure.

2.1 GEBIEDSPROFIEL

Ruimtelijk

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

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Netersel.

Netersel 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 900 inwoners. De Hoeve is een van de eerste ontsluitingsstructuren van Netersel en maakt deel uit van de oorspronkelijke lintbebouwde structuur van het dorp.

De linten kenmerken zich vooral door de vrijstaande bebouwing met daartussen gelegen open ruimtes. De Hoeve sluit verder aan weerszijden direct aan op het agrarische gebied.



Kadasterkaart 1840

Groene elementen

Het groene karakter van de omgeving wordt met name bepaald door de ruime opzet van de kavels, met de relatief forse voortuinen. Daarnaast is in het openbare gebied ter hoogte van de bochten inmiddels openbaar groen aangelegd en zijn er in de vorm van een lijnstructuur bomen geplant. Dit geheel geeft de omgeving een groene uitstraling. De kavels sluiten nagenoeg alle aan de achterzijde aan op het agrarische gebied.

Ontsluiting

De Hoeve maakt onderdeel uit van het wegennet van Netersel. Deze weg is een ontsluitingsweg welke de dorpskern verbindt met het oostelijk gelegen dorp Casteren.

De Hoeve bestaat uit 2 rijbanen. Ter hoogte van het plangebied mag de maximale snelheid 30 kilometer per uur bedragen. Er is geen afzonderlijk fietspad gelegen naast de weg. Wel is er aan een zijde van de straat een van de rijbaan gescheiden trottoir t.b.v. de voetgangers aanwezig.



Wegaanzicht

Functioneel

In functionele zin maakt het plangebied onderdeel uit van een omgeving waarin vooral de functie wonen manifest aanwezig is. Aan de Hoeve komen in zeer beperkte mate ook andere functies voor, maar gesteld kan worden dat woningbouw de overhand heeft. Het plangebied is op korte afstand van het centrum van Netersel gelegen en daarmee is de bereikbaarheid van het centrum en de daarin aanwezige voorzieningen voor voetgangers en fietsers zeer 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 Hoeve ontsloten. Het is aan de Hoeve niet mogelijk tot langsparkeren aan de openbare weg.

2.2 PROJECTPROFIEL

Ruimtelijk

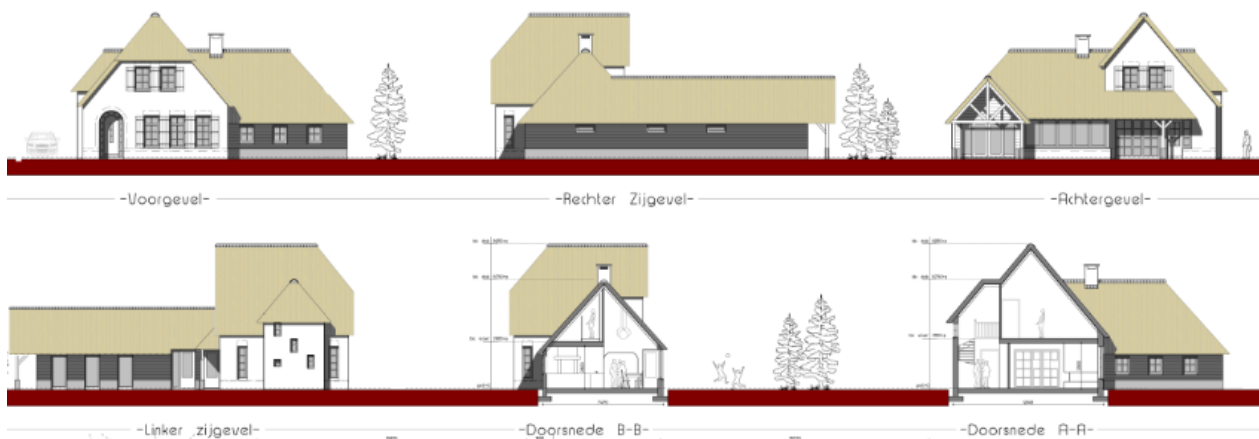
De initiatiefnemer heeft het voornemen om een vrijstaande woning op te richten. Het perceel is gelegen aan de Hoeve. Deze straat heeft een oost-west structuur met aanliggend lintbebouwing bestaande uit voornamelijk vrijstaande woningen. Deze lintbebouwing is nagenoeg gecompleteerd, met uitzondering van een beperkt aantal open gaten. Hierdoor wordt het ritmische karakter van de bebouwing onderbroken op een wijze die oneigenlijk lijkt. De situering van de voorgevels van de woningen is relatief willekeuring ten opzichte van de weg. Wel is bij nagenoeg alle woningen ter hoogte van het plangebied sprake van forse voortuinen en daarmee een relatief forse afstand van de woningen tot de weg.

De initiatiefnemer heeft er dan ook voor gekozen om de woning tot de weg op een afstand te projecteren die recht doet aan het karakter van de omgeving. Daarbij heeft hij aansluiting gezocht met de voorgevel van de linker belending. De woning kenmerkt zich bovendien door een hoofdzakelijke langskap, die past binnen het straatbeeld van de Hoeve. De woning bestaat uit een bouwlaag met een kap, een verschijningsvorm die in de gehele omgeving voorkomt.

De inhoud van de woning is 855 m³ en de oppervlakte van 184 m². De goothoogte varieert tussen 2,50 meter en 3,35 meter en de nokhoogte tussen de 6,75 meter en 8,95 meter. De woning kenmerkt zich door een breedte van 16,82. Deze komt overeen met de maatvoering van een langgevelboerderij, een type woning die in de omgeving voorkomt en het karakteristieke beeld van de lintbebouwing van de Kempen vaak bepaalt. De afstand van de woning tot de westelijke en oostelijke zijdelingse perceelgrenzen bedraagt ruim 4 meter respectievelijk 1,6 meter.

Hiermee realiseert de initiatiefnemer een woning die zich naadloos voegt in zijn omgeving.

De aanvraag voorziet in een omgevingsvergunning in twee fasen. In de voorliggende fase wordt beoogd om een vergunning te verkrijgen om te kunnen afwijken van het geldende bestemmingsplan. Vervolgens zal, passend binnen de betreffende afwijking, worden gekomen tot het indienen van een aanvraag fase twee voor de benodigde bouwactiviteiten.



Situatietekening woning

Functioneel

Met het bouwplan kan binnen een bestaand "open gat" in de aanwezige bebouwing voorzien worden in het aanbod van een grondgebonden woning. Op deze wijze wordt op een steenworpafstand van het centrum binnen het bestaande stedelijke weefsel invulling gegeven aan de vraag aan woningbouw binnen Netersel.

Ontsluiting en parkeren

Het perceel grenst aan het openbare gebied en zal worden ontsloten door middel van een inrit aan de westzijde 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 in zijn algemeenheid geen beroep gedaan te worden op de voorzieningen in het openbare gebied.

Welstand

Hoewel een esthetische beoordeling geen onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke aanvaardbaarheid, heeft de initiatiefnemer zijn bouwplan inmiddels voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze commissie heeft op 10 december 2013 ingestemd met het bouwplan.

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 “Netersel 2010” (vastgesteld d.d. 29-04-2010, onherroepelijk 23-3-2011). Het plangebied heeft daarin de bestemming “woondoeleinden 2”. Op deze gronden mogen bouwwerken ten behoeven van de bestemming “wonen” worden gerealiseerd. Woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. De goothoogte en nokhoogte zijn per hoofdgebouw bepaald, waarbij voor de belendende woningen geldt dat deze respectievelijk 7 en 10 meter hoog mogen zijn.

De bouwvlakken waarbinnen woningen mogen worden opgericht van de belendende percelen bedragen ongeveer 300 en 200 m².

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat ter plaatse van de planlocatie het voornemen bestaat een vrijstaande woning op te richten en woningen uitsluitend zijn toegestaan binnen het aanwezige bouwvlak.

Deze bouwvlakken zijn gelijk aan de breedte van de woning, maar qua diepte begrensd tot 13 meter. In beide belendende situaties wijken de dieptes van de beide belendende woningen echter af van de diepte van het bouwvlak.

De woning past wel binnen de regels van het geldende bestemmingsplan met betrekking tot hoogtes. Ook past de oppervlakte van de woning binnen de oppervlakte die op grond van de verbeelding aan de belendende percelen zijn toegekend.

Met een breedte van het bouwvlak die gelijk is aan de breedte van de woning en het toestaan van een beperkte overschrijding van de diepte van het bouwvlak op een gelijke wijze als bij de belendende percelen, past de woning wel binnen de filosofie van het bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart

Conclusie

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

Het bouwplan past wel binnen de strekking van het 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.

Dorpenplan

Ontwikkelingen in de gemeente Bladel worden uitgewerkt binnen de kaders van het 'Dorpenplan'. In het Dorpenplan geeft de gemeente een visie op de kernen welke richting geeft aan de toekomstige ontwikkeling ervan. Voor de kern Netersel is aangegeven dat de doorzichten en de open bebouwing karakteristiek zijn voor Netersel en dat men dit wil behouden. Hierdoor wordt voornamelijk gezocht naar inbreidingslocaties binnen de huidige bebouwingsgrens. De Hoeve is aangewezen als een van deze inbreidingslocaties.

Leefomgevingsplan 2005-2030

Het 'Leefomgevingsplan 2005-2030' geeft het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de gemeente. Het doel van het Leefomgevingsplan is het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving van de gemeente Bladel, zodat burgers, ondernemers en gebruikers er graag willen wonen, werken en/of verblijven, nu en in de toekomst.

Het Leefomgevingsplan geeft de kaders aan waarbinnen zich het toekomstige gemeentelijke beleid dient te ontwikkelen. Hierbij wordt aangetekend dat het plan gezien moet worden als een groeimodel waar nieuwe onderdelen aan kunnen worden toegevoegd. Door de diverse beleidsonderdelen goed op elkaar af te stemmen ontstaat een evenwichtige opbouw van de maatregelen en de aanpak die nodig is om de leefkwaliteit te verbeteren. Tevens is daarmee een goede afstemming en de integratie van de diverse beleidsonderdelen gewaarborgd. Het streven naar een duurzame ontwikkeling staat hierbij centraal om de leefbaarheid ook op de lange termijn zeker te stellen.

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 Netersel 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.

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 bouwaanvraag wordt ingediend ontvangt de aanvrager een checklist Duurzaam Bouwen en worden met hem de DuBo maatregelen besproken. Naar verwachting zullen de maatregelen in de nabije toekomst worden vastgelegd in het Bouwbesluit waardoor deze ook een wettelijk karakter krijgen.

Conclusie

De ontwikkeling past het beleid dat is vastgelegd in de structuurvisie, het dorpenplan, het leefomgevingsplan en de toekomstvisie.

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 dit 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.

Structuurvisie

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden.

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. zonerings van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie ligt de planlocatie in de „stedelijke structuur” met de nadere aanduiding „kernen in het landelijk gebied”.

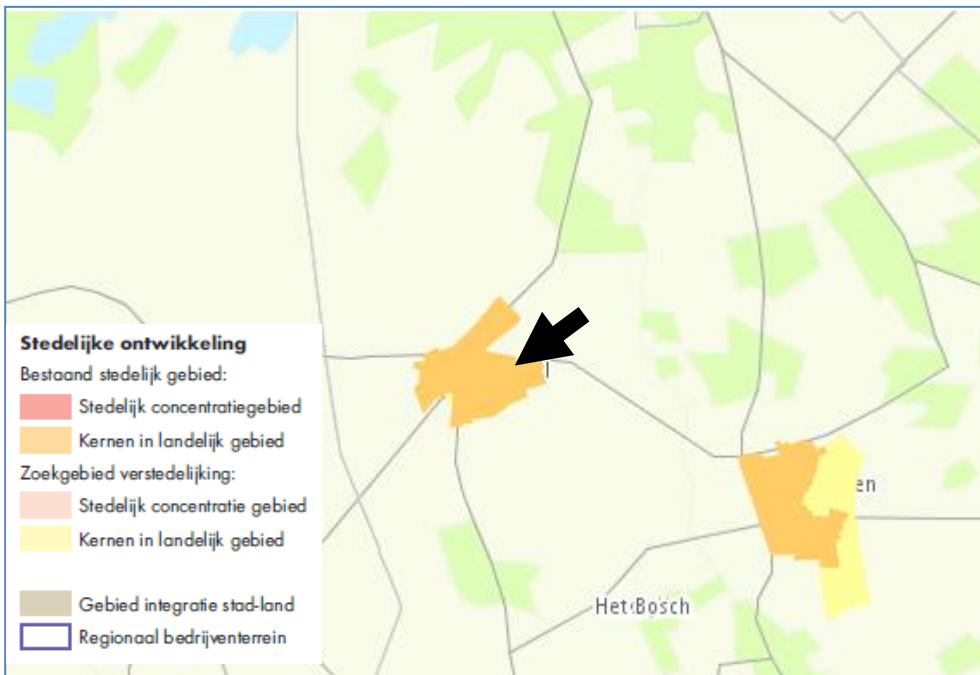


De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking waardoor er verschil blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in „concentratiegebieden” en „overig stedelijk gebied”. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen volgens het "migratie-saldo-nul".

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Het beleid uit de structuurvisie is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 van de provincie. De inhoud van de verordening heeft een rechtstreekse doorwerking op de inhoud van de gemeentelijke bestemmingsplannen.

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 17 december 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. De planlocatie is volgens de Verordening ruimte gelegen in het „bestaand stedelijk gebied”.



Het begrip „bestaand stedelijk gebied” is gedefinieerd. Hieronder vallen alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen inclusief de in het planologisch besluitproces reeds aanvaarde voorzieningen. Met betrekking tot woningbouw binnen het bestaande stedelijke gebied zijn in de verordening regels opgenomen waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Verder is m.b.t. woningbouw van belang dat voldaan wordt aan de afspraken zoals die in het RRO zijn gemaakt. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien en hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen.

Ingeval van het planologisch mogelijk maken van woningbouw, dient deze nieuwe ontwikkeling tevens te worden afgezet ten opzichte van de harde plancapaciteit. In het onderhavige geval kan worden vastgesteld, dat er voldoende ruimte is om bovenop de harde plancapaciteit van de gemeente Bladel en voor de kern Netersel binnen het bestaande stedelijke gebied de woningvoorraad met 1 woning te laten toenemen.

Concept-verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Inmiddels heeft de provincie Noord-Brabant een concept-verordening 2014 ter inzage gelegd. Naar alle waarschijnlijkheid zal deze verordening worden vastgesteld in maart 2014. Het is niet uitgesloten dat op dat moment de gevraagde vergunning voor het realiseren van het bouwplan nog niet is afgerond. Bovendien heeft de provincie aangekondigd, dat vooruitlopend op de inwerkingtreding van de verordening, daaraan al zal worden getoetst.

Op zich wijkt deze nieuwe verordening niet veel af van de geldende verordening. Uitzondering hierop is, dat het principe van zorgvuldig ruimtegebruik ook binnen bestaand stedelijk gebied als toetsingscriterium wordt gehanteerd, evenals de noodzaak tot het verantwoorden van het leveren van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. In het vervolg van deze onderbouwing wordt op deze beide elementen ingegaan, waarmee de betreffende noodzakelijke verantwoording plaatsvindt.

RRO Zuidoost Brabant

Uit het RRO blijkt dat de verwachte groei van het aantal te bouwen woningen kleiner is dan de geprognoseerde 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.

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. 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 al dan niet wordt voldaan aan het begrip “duurzame verstedelijking”.

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.

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

Het bureau Lankelma Geotechniek B.V. heeft op 4 juli 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied.

Uit dit onderzoek blijkt dat formeel gezien de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging is en een nader bodemonderzoek noodzakelijk is naar het voorkomen van met name kobalt in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en om een aantal redenen zoals in het rapport beschreven.

Aan de hand van het totaal aan resultaten wordt geconcludeerd dat er uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan ten aanzien van eventuele nieuwbouwplannen. Een aanvullend onderzoek niet zinvol wordt geacht. Dit rapport is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Grond

Uit het rapport is gebleken dat zowel in de boven- als de ondergrond geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Grondwater

In het grondwater is een overschrijding van de streefwaarden van een aantal zware metalen aangetroffen. Deze zijn waarschijnlijk te relateren aan de verhoogde achtergrondwaarden. In het grondwater is een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, behoeft deze parameter formeel niet te worden getoetst. Daar in het grondwater kobalt de desbetreffende tussenwaarde overschrijdt, dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden verworpen. Om een aantal redenen zoals opgenomen in bovenaangehaald rapport wordt een nader onderzoek echter niet zinvol geacht.

Conclusies:

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bovengrond en de ondergrond op dit moment geschikt zijn voor de geplande woningbouw.

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).

Ter ondersteuning van deze punten is een methodiek (toetsingsinstrumentarium) ontwikkeld waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit. Het instrumentarium geeft een indicatie van de benodigde omvang van de infiltratie- en bergingsvoorziening en het daaraan gekoppelde ruimtebeslag.

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 uitloogbare materialen), het voorkomen van de blootstelling van bouwmetalen aan regenwater en verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Momenteel is binnen het plangebied, dat een oppervlakte heeft van 1352 m² geen verharding aanwezig. Met betrekking tot het grondwater kan worden gemeld, dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich op 24,0 meter boven NAP bevindt. Vanwege deze situatie en gelet op de diepte van het bouwpeil/vloerpeilen wordt hier geen probleem voorzien.

Toets planontwikkeling aan het beleid

Algemeen

Bij de bouw en de aanleg van verharding zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van deze niet-uitloogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen. Daarnaast zal, waar mogelijk, gebruik worden gemaakt van halfopen verharding in de vorm van grasstenen.

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 riolafvoer.

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 400 aan extra verharding waarvan 300 m² volledig verhard zal zijn. Vanuit het waterschap is een toetsingsinstrumentarium hydrologisch neutraal bouwen ontwikkeld. Hiermee kan de compensatie voor de noodzakelijke waterberging worden berekend vanwege het toevoegen van verharding. In bijgaande berekening is aangegeven hoeveel de betreffende compensatie dient te bedragen.

T.b.v. het realiseren van deze compensatie wordt op het perceel wordt een wadi aangelegd ter hoogte van de rechter erfscheiding en de achtererfscheiding. Hier heeft vroeger een sloot gelegen. Deze wordt weer in oude staat hersteld. De wadi zal ±40 m lang worden en zal een gemiddelde breedte krijgen van 0,60 m. Dit houdt een bezink oppervlak van 24 m² in, terwijl volgens de berekening door middel van de HNO-tool 12 m² nodig is. Sprake is dus van een substantiële overdimensionering. De betreffende berekening is als bijlage 2 bij deze onderbouwing toegevoegd.

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 drainagesysteem die het overtollige hemelwater afvoert naar de aanwezige haagbeplanting. 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. Het waterschap heeft op 6 december 2013 aangegeven in te stemmen met de waterparagraaf.

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 binnen de bebouwde kom van Netersel. 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 binnen de bebouwde kom van Netersel. De aangrenzende gronden worden met name gebruikt voor de functie wonen.

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 30 km/h wegen. Ook voor 30 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". Indien de woning op 23 meter afstand van de weg wordt gesitueerd volgt uit een berekening met data uit de RVMK dat de gevelbelasting dan uit komt op 53 dB op 4,5 meter exclusief 5 dB aftrek. 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. Als bijlage 3 is de betreffende uitgevoerde berekening toegevoegd.

Conclusie:

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

Bedrijvigheid

Agrarische bedrijvigheid

Het bouwplan is niet gelegen in de geurcontour van een agrarisch bedrijf in de omgeving.

Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van het plangebied is een tweetal bedrijven gevestigd op de percelen de Hoeve 22 (afstand 40 meter) en de Hoeve 13 (afstand 50 meter). In eerstgenoemde situatie is een bedrijf gevestigd met de 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. Afwijken van deze afstand is mogelijk indien dit wordt gemotiveerd.

In de onderhavige situatie is een afwijking van deze afstand gerechtvaardigd. Immers tussen het bedrijf en de te projecteren woning is reeds een burgerwoning aanwezig. Hiermee wordt door het realiseren van de geprojecteerde woning het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering beperkt, omdat de woning de Hoeve 28 de maatgevende woning is. Vanuit de milieuregelgeving dient het bedrijf al zodanige maatregelen te treffen, dan op het perceel de Hoeve 28 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Daarmee kan worden aangenomen dat een dergelijk aanvaardbaar woon- en leefklimaat eveneens aanwezig zal zijn op de planlocatie.

Het bedrijf aan de Hoeve 13 betreft een zogenaamde milieucategorie 2 inrichting. Voor dergelijke bedrijven wordt een afstandsmaat van 30 meter aangehouden. De planlocatie is buiten deze afstandsmaat gelegen, waarmee mag worden aangenomen, dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig zullen zijn. Ook zal het betreffende bedrijf niet worden gehinderd in zijn bedrijfsvoering.

Externe veiligheid

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vanaf 25 september 2006 is de Brabantse Risicokaart volgens het landelijke model online. Deze Brabantse Risicokaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om u te informeren over risico's in Noord-Brabant. De gegevens op de risicokaart zijn afkomstig van gemeenten, provincies en het Rijk. De Brabantse Risicokaart is nagenoeg compleet.

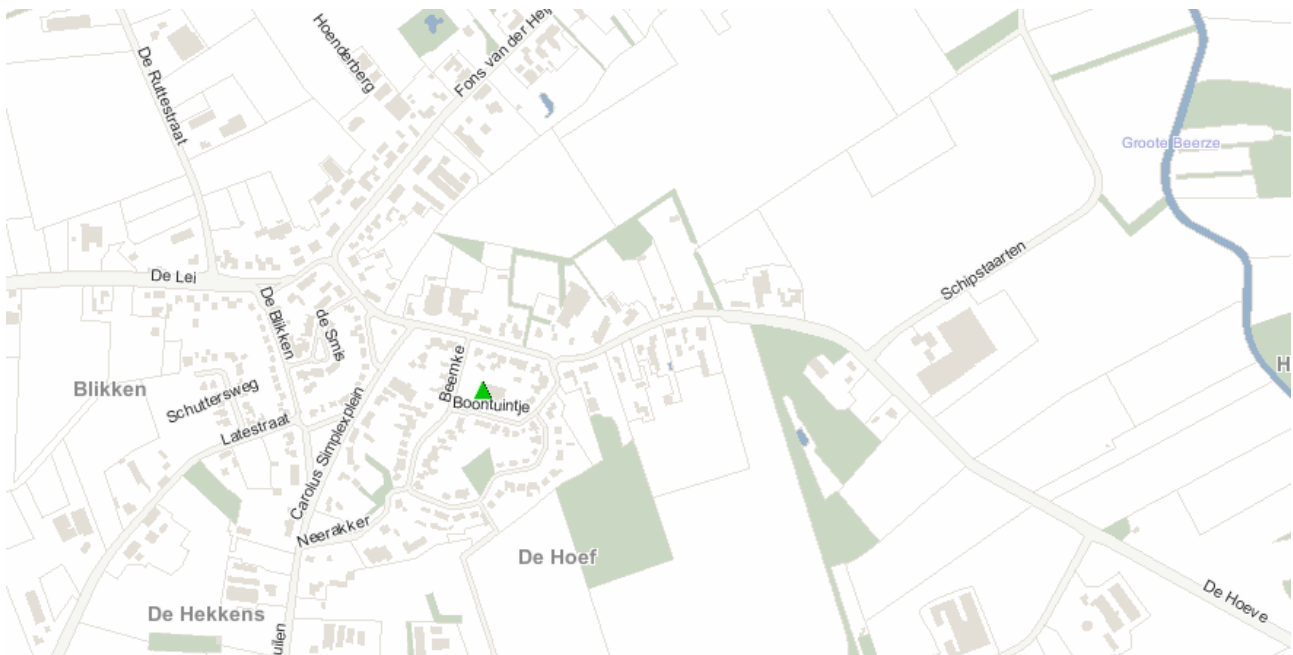
De risicokaart geeft in de omgeving van het plangebied geen kwetsbare objecten weer. Geen sprake is van een risico op een ongeval door transport van gevaarlijke stoffen (mobiele bronnen).

Risicovolle inrichtingen

Ook is het plangebied niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (stationaire bronnen) van een risicovolle inrichting.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan het gestelde in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.



Risicokaart

Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in bijlage 2 van deze wet. Voor NO₂ (stikstofdioxide) kent de wet tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Voor fijn stof (PM₁₀) zijn geen plandrempels meer van toepassing.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten 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 betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt "niet in betekende 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 betekende 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 betekende 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 in Netersel het volgende geldt:

- 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- het jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ligt tussen de 10-20 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$. 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.

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 zijn 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 fysieke 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 fysieke (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.

Onderstaand zal per deelaspect nader op de planlocatie worden ingegaan.

Cultuurhistorie

Binnen het erfgoedbeleid is het aspect cultuurhistorie onderverdeeld in een tweetal aspecten te weten de cultuurhistorische waardenkaart en de cultuurhistorische beleidskaart.

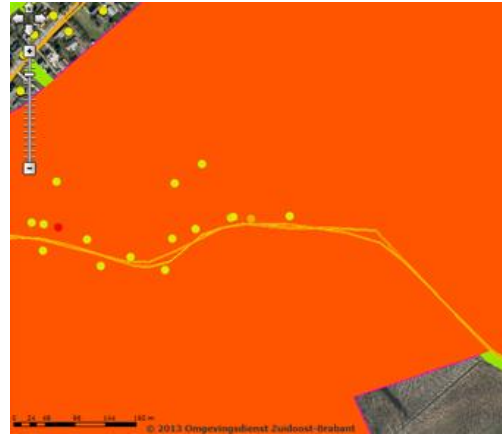
Historische waarden

Uit de erfgoedkaart van de gemeente blijkt dat het betreffende plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als categorie 2 "Object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde".

Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken.

Het bouwplan voorziet in de bouw van een woning binnen de bestaande lintbebouwde structuur. Binnen deze structuur is een aantal objecten aanwezig met een hoge cultuurhistorische waarde. Door de ligging en afmetingen van het gebouw wordt de lintbebouwing ter plekke versterkt door het opvullen van een "open gat". Daarnaast zijn de betreffende cultuurhistorische gebouwen als inspiratiebron gebruikt bij het ontwerp van de woning. De vorm van de bebouwing sluit aan bij de diversiteit, massaliteit en kwaliteit van de bebouwing in dit gedeelte van de betreffende weg. Hierdoor zal de nieuwe bebouwing een organisch geheel vormen met haar omgeving vanuit cultuur-historisch perspectief en zal het aanwezige cultuurhistorische ensemble door de toevoeging wordt versterkt.

Een en ander blijkt onder meer ook uit het advies van de welstandscommissie waaruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand die in het betreffende deelgebied van toepassing zijn.



Conclusie (cultuur-historie):

Met de bebouwing binnen het plangebied worden de aanwezige cultuur-historische waarden versterkt en vindt er een ontwikkeling plaats met respect voor de aanwezige waarden.

Archeologie

Het plangebied is gelegen in een gebied met hoge archeologische waarden. Vanuit het erfgoedbeleid dienen in gebieden met hoge archeologische waarden bij bodemingrepen die dieper reiken van 0,3 meter en een oppervlakte van 100 m² een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Ter plaatse is daarom door Baac een verkennend onderzoek gehouden. Baac adviseert naar aanleiding van dit onderzoek om bodemingrepen die dieper reiken dan 0,9 meter beneden het maaiveld te vermijden. Dit onderzoek is door het Sre beoordeeld op 2 april 2012. Het Sre geeft aan, dat het op basis van het gehouden onderzoek en gelet op het behoud in situ van archeologische vindplaatsen, om archeologievriendelijk te bouwen. Daarbij geeft Sre aan, dat, afwijkend ten opzichte van Baac, binnen een deelgebied van het plangebied voorkomen moet worden dat bodemingrepen plaatsvinden die dieper reiken dan 0,6 meter onder maaiveld. Sre geeft daarbij tevens aan, dat dat een beperkte verstoring van 5 % het totale bouwvlak in dat kader aanvaardbaar is.

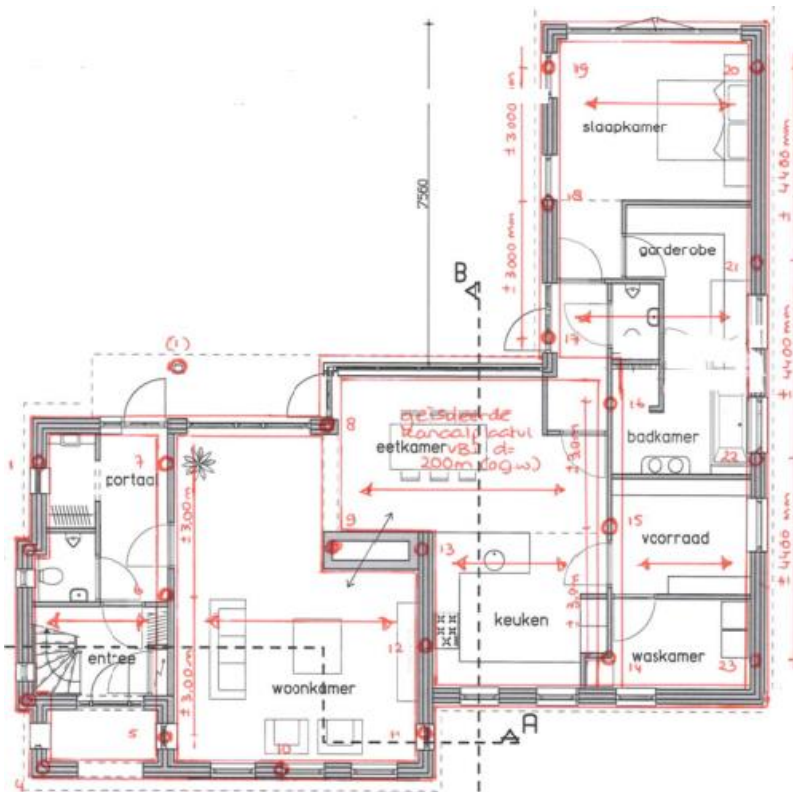
De initiatiefnemer is voornemens om het bouwplan archeologievriendelijk uit te voeren. Om daar uitvoering aan te geven is hij voornemens zijn bouwplan uit te voeren met een fundering met in totaal 24 putringen met een lengte van 1,50 en een diameter van 0,4 meter. Daarop wordt een ringbalk geplaatst. De onderkant van de ringbalk ligt op minder dan 0,6 meter onder maaiveld. Deze methode is inmiddels in de Kempen beproefd. Zo is deze methode onder andere succesvol toegepast in het uitbreidingsplan "De Mortel" in Eersel.

Het totaal aantal palen bedraagt 24. De totale verstoring bedraagt daarmee 3,01 m² netto bruto en inclusief graafwerk 6m². Aangezien de woning 180 m² bedraagt, is het aanvaardbaar om maximaal 9m² te verstoren. In werkelijkheid zal 3,3 % worden geroerd. Hiermee past het plan binnen de uitgangspunten van Sre. Het betreffende palenplan is op bijgaande tekening weergegeven.

Teneinde de haalbaarheid van dit funderingsplan te laten beoordelen door een ter zake deskundige is het advies gevraagd van AGEL adviseurs. Dit bureau heeft op 28 januari 2014 een programma van eisen opgesteld voor de aan te brengen fundering. Daartoe is een aantal voorwaarden geformuleerd. Dit programma van eisen dat als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Conclusie (archeologie):

Met bovenstaande methode en conform de voorwaarden zoals die in het programma van eisen zoals opgesteld door AGEL adviseurs van 28 januari 2014 zijn geformuleerd, voldoet het bouwplan aan de eisen die vanuit Sre zijn gesteld om te kunnen komen tot een archeologievriendelijk bouwplan en daarmee behoud van een archeologische vindplaats in situ.



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 welke een goed woon- en leefklimaat in de weg zouden kunnen staan.

Conclusie:

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

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.

6 MOTIVERING ONDERBOUWING

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.

Aangezien er een bepaalde mate van onzekerheid aanwezig is met betrekking tot de besluitvorming over dit onderdeel, kiest de initiatiefnemer er voor om de omgevingsvergunning in twee fases aan te vragen. In de tweede fase zal hij een aanvraag doen tot het bouwen van de woning.

Dat betekent dat, indien het gemeentebestuur kan instemmen met de ontwikkeling, het ontwerp-besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning, eerste fase 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).