

Wijzigingsplan Witvensberg 5 Netersel

Gemeente Bladel

Vastgesteld



Wijzigingsplan Witvensberg 5 Netersel

Gemeente Bladel

Vastgestekd

Rapportnummer:	P00545_1
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.1728.WPG0046witvensberg5-VAST
Datum:	11 december 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Provincie Noord-Brabant
Projectteam BRO:	Joost van der Aa, Marloes Timmers
Concept:	juli 2018
Ontwerp:	juli 2018
Vastgesteld:	11 december 2018
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 3
Beknopte inhoud:	Wijziging naar bestemming 'Wonen' op basis van de wijzigingsbevoegdheid in 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014'. Op de locatie Witvensberg 5 te Netersel – gemeente Bladel

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. GEBIEDSPROFIEL	4
2.1 Beschrijving plangebied	4
2.2 Huidige en gewenste situatie	5
3. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	6
3.1 Bestemmingsplan	6
3.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	6
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	9
5. MILIEUASPECTEN	10
5.1 M.e.r.-plicht	10
5.2 Bedrijven en milieuzonering	10
5.3 Bodem	11
5.4 Water	12
5.5 Geluid	14
5.6 Luchtkwaliteit	14
5.7 Geurhinder	15
5.8 Kabels en leidingen	16
5.9 Externe veiligheid	16
5.10 Verkeer en parkeren	17
6. WAARDEN	18
6.1 Archeologie	18
6.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarde	18
6.3 Natuurbescherming	18

7. JURIDISCHE PLANOPZET	20
7.1 Algemene opzet	20
7.2 Toelichting op de verbeelding	20
7.3 Bestemmingen op verbeelding	21
7.4 Toelichting op de regels	21

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
---------------------------------------	-----------

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2: Bodemonderzoeken
- Bijlage 3: Flora en faunaquickscan inclusief NDFF Quickscanhulp

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan Witvensberg 5 te Netersel bevindt zich een voormalige melkveehouderij. In december 2015 is de milieuvergunning en daarmee de gehele veestand ingetrokken. Ter plaatse van Witvensberg 5 te Netersel geldt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1'. De provincie Noord-Brabant is eigenaar van deze locatie en wil de bestaande agrarische bedrijfswoning behouden en omzetten in een burgerwoning. De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' moet daarvoor worden gewijzigd naar 'Wonen'. Dit kan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.6.2 van het 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014'. Daarbij is de bedoeling om gebruik te maken van de mogelijkheid om het oppervlak aan toegestane bijgebouwen te vergroten naar 200 m² op deze locatie en de woning te vergroten van 750 m³ naar 850 m³. Om deze procedure te kunnen doorlopen is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de rechten van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit een aantal onderdelen. In hoofdstuk 2 wordt het gebied en het plan (project) beschreven. De beleidsanalyse wordt in hoofdstuk 3 weergegeven. Het project is getoetst aan alle relevante milieutechnische aspecten. De beschrijving daarvan is in hoofdstuk 5 weergegeven. In hoofdstuk 6 worden de effecten van de ontwikkelingen op de waarden beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de juridische opzet van het plan toegelicht. Tenslotte is in hoofdstuk 8 de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. GEBIEDSPROFIEL

2.1 Beschrijving plangebied

De planlocatie ligt in het buitengebied, ongeveer 1 kilometer ten noorden van Netersel en ongeveer 200 meter ten zuiden van de Neterselsche Heide (zie figuur 2.1). De locatie wordt ontsloten door de Witvensberg die naar het noorden overgaat in de weg Schotelven. In de directe zijn naast Camping De Couwenberg geen andere functies aanwezig. Het plangebied wordt voornamelijk omsloten door weiland en heidevelden.



Figuur 2.1: Luchtfoto (globale) ligging plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Huidige en gewenste situatie

In de huidige situatie is het perceel in gebruik voor agrarische doeleinden. Op het perceel bevindt zich een woonboerderij, erfverharding, twee stallen, ruwvoeropslag en een mestbassin.

In de toekomstige situatie worden de agrarische bouwwerken gesloopt. Middels de sloopbonusregeling uit het bestemmingsplan wordt ter plaatse van Witvensberg 5 tot 200 m² aan bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt en wordt de woning vergroot van 750 m³ naar 850 m³. Het bouwvlak wordt daarbij verkleind tot enkel het gebruik voor woondoeleinden.

3. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

3.1 Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan op de planlocatie is 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014' en 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016' van de gemeente Bladel, dat is vastgesteld op 13 maart 2014. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' met bouwvlak en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur'.

Verder zijn de volgende aanduidingen van toepassing:

- overige zone – attentiegebied ehs;
- overige zone – groenblauwe mantel;
- overige zone – invloedssfeer natuur;
- reconstructiewetzone – extensiveringsgebied.

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' is het toegestaan om een agrarisch bedrijf in de vorm van een veehouderij uit te oefenen. Daarbij is het mogelijk om te wonen in een bedrijfswoning binnen het daarvoor aangewezen bouwvlak.

3.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen', wordt gebruik gemaakt van artikel 4.6.2 uit het vigerend bestemmingsplan.

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

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

In december 2015 is de milieuvergunning voor het exploiteren van een melkveehouderij ter plaatse van Witvensberg 5 ingetrokken waarmee het agrarisch bedrijf is beëindigd. Hiermee is het niet meer rendabel om het perceel in de toekomst te hergebruiken voor een veehouderij.

- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;

In december 2015 is de milieuvergunning voor het exploiteren van een melkveehouderij ter plaatse van Witvensberg 5 ingetrokken waarmee het agrarisch bedrijf is beëindigd. Hiermee is het niet meer rendabel om het perceel in de toekomst te hergebruiken voor een veehouderij.

- c. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;

Niet van toepassing.

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

Binnen 100 meter afstand zijn geen bedrijven met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' aanwezig.

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

Niet van toepassing.

- f. er dient een legale bedrijfswoning aanwezig te zijn. Deze woning wordt bestemd als 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;

In hoofdstuk 5 wordt verantwoord dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van Witvensberg 5.

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

In hoofdstuk 4 en 6 wordt verantwoord dat bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast van Witvensberg 5.

- 3. ten aanzien van de splitsing geldt dat uitsluitend langgevelboerderijen gesplitst mogen worden;
 - 4. de inhoud van het bestaande gebouw mag niet worden vergroot;
 - 5. de inhoud van beide woningen bedraagt na splitsing elk ten minste 350 m³;

Lid 3, 4, 5 zijn niet van toepassing.

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

De overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, zie ook de toelichting op lid g.

- g. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m² worden verhoogd mits de (bedrijfs)bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt;
 - 2. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m² per woning;
 - 3. per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
 - 4. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheid en omgevingsvergunning worden verbonden;

*Er wordt op de locatie in totaal 1.400 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiervan wordt (400*0.25=) 100 m² ingezet om het toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m² te verruimen naar 200 m².*

*Daarnaast wordt de overige 1.000 m² ingezet om de toegestane inhoud van de woning (750 m³) te verruimen met ((1.000/500)*50=) 100 m³ naar 850 m³.*

Alle (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt in één keer gesloopt en wordt juridisch planologisch geborgd in het wijzigingsplan zodat voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

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

Het bouwvlak wordt verkleind tot de woning met bijbehorende bouwwerken en erf. Daarbij wordt het perceel landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4. Geconcludeerd wordt dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het initiatief voldoet aan alle voorwaarden die genoemd worden in de wijzigingsbevoegdheid van “Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014”.

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In dit hoofdstuk wordt de karakteristiek van het landschap beschreven. Ook wordt ingegaan op de aard van de karakteristieke woonboerderij en hoe het landschappelijk wordt ingepast. Het hoofdstuk onderbouwt waarom voldaan wordt uit onderstaande vier voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid:

- een goede landschappelijk inpassing verzekerd is;
- kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- de aanwezige cultuurhistorische waarden behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden;
- er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. Om deze ontwikkeling planologisch te kunnen verantwoorden is een landschappelijke inpassing vereist.

Inpassingsmaatregelen

De inpassing van de nieuwe ontwikkeling richt zich vooral op de overgang naar de openbare weg en naastgelegen percelen. Omdat in de huidige situatie de begrenzing van het perceel niet eenduidig is en deels bestaat uit niet inheemse beplanting, worden de volgende maatregelen voorgesteld, welke grotendeels het perceel omzomen.

- Oostzijde toevoegen lineair landschapselement bestaande uit een knip en scheer heg met bomenrij, dit zorgt ervoor dat het aanzicht van het perceel opgaat in achterliggende bosrand.
- Straatzijde doorzetten haagstructuur, handhaven bestaande bomen en een markante solitaire inheemse boom aanplanten om de kruising te accentueren.
- Aan de zuidwestelijke kant grenst het perceel tegen het campingterrein De Couwenberg, deze is voorzien van een robuuste bosrand.
- Zuidwestelijke kant blijft open om relatie te leggen met het open karakter van het agrarische landschap.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 M.e.r.-plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit (wijziging van agrarisch bedrijf naar wonen) komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.¹

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

¹ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Doorwerking plangebied

Enkel ten zuidwesten van het plangebied is een campingterrein Camping De Couwenberg. Voor een camping wordt milieucategorie 3.1 aangehouden. Dit betekent dat een richtafstand van 50 meter aangehouden wordt. Het milieuaspect 'geluid' is hierbij leidend. De richtafstand van 50 meter voor geluid geldt met name voor de horecafuncties, animatiefuncties en dergelijke bij een camping. Deze functies liggen op ruim 350 meter van de woning.

De afstand van de woning aan Witvensberg 5 ten opzichte van de camping bedraagt 30 meter. Met onderhavige ontwikkeling wordt enkel de bedrijfsbebouwing gesloopt. De woning en de positie hiervan verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Dit betekent dat er geen verandering plaatsvindt met betrekking tot de positie van het geluidsgevoelig object. Onderhavig initiatief vormt daarmee niet (meer) een belemmering, dan ten opzichte van de huidige situatie. Omgekeerd vormt de camping ook geen belemmering voor de wijziging naar burgerwoning.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Doorwerking plangebied

Er zijn op 7 mei 2014 door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant en op 18 mei 2018 door Geofoxx bodemonderzoeken uitgevoerd voor Witvensberg 5 te Netersel. In deze toelichting worden enkel de belangrijkste conclusies vermeld. Voor de complete onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij dit wijzigingsplan.

Oriënterend bodemonderzoek 7 mei 2014

Bovengrondse dieseltank/olieopslag

In de vaste bodem zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetoond. In het grondwater uit peilbuis Pb 01 is een overschrijding van de streefwaarde voor barium aangetoond.

Werktuigenloods

In mengmonster MM 4 is een overschrijding van de achtergrondwaarde voor minerale olie aangetoond. In het grondwater uit peilbuis Pb 04 zijn overschrijdingen van de streefwaarde voor barium en naftaleen aangetoond.

Voederkuilen/mestopslag

In mengmonster MM 5 is een overschrijding van de achtergrondwaarde voor minerale olie aangetoond. In mengmonster MM 7 is een overschrijding van de achtergrondwaarde voor PCB's en minerale olie aangetoond. In het grondwater uit peilbuis Pb 13 en peilbuis PB 21 zijn overschrijdingen van de streefwaarde voor barium aangetoond.

Stallen met woonhuis

In de bovengrond van mengmonster MM 9 zijn achtergrondwaarde-overschrijdingen voor PCB's en minerale olie aangetoond. In het grondwater uit Pb 26 is een overschrijding van de streefwaarde voor barium aangetoond.

Overig terreindeel

In het grondwater zijn interventiewaarde-overschrijdingen voor nikkel aangetoond. Na herbemonstering zijn wederom interventiewaarde-overschrijdingen voor nikkel aangetoond. Na overleg met team Bodem van de Omgevingsdienst Zuid Oost-Brabant (ODZOB) is besloten geen vervolgonderzoek te verrichten naar de aard en omvang van deze verontreiniging in het grondwater omdat verwacht wordt dat sprake is van verhoogde achtergrondwaarden. Daarnaast zijn in het grondwater enkele streefwaarde-overschrijdingen voor enkele zware metalen aangetoond.

Asbest in de bodem rondom stallen

Zowel visueel als analytisch zijn er op het maaiveld of in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Er zijn op basis van dit onderzoek milieuhygiënisch geen belemmeringen aanwezig voor de grondtransactie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Verkenkend bodemonderzoek 16 mei 2018

Uit het vooronderzoek is gebleken dat op de locatie een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd waarbij de bodemkwaliteit in voldoende mate in beeld is gebracht. Na uitvoering van dit onderzoek hebben geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsgevonden. Daardoor zijn de resultaten van het verkennend onderzoek nog actueel. Aanvullend is onderzoek verricht naar de kuilvoerplaten en mestopslag. Onder de verharding is geen (asbesthoudende) puinfundering aanwezig. Bij het amoveren van bebouwing hoeft geen rekening gehouden te worden met het vrijkomen van verontreinigde materialen op of in de bodem.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Water

Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP), Provincie Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en wateropgave. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

Verschillende wet- en regelgeving stellen kaders in de PMWP. Zo worden kaders gesteld door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Waterwet en Kaderrichtlijn Water (inclusief Natura 2000). Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingszones), de Natte Natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie ook bevoegd gezag voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving van de milieunormen die gelden voor bedrijven.

Beleidskader Waterschap De Dommel

Het Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het plangebied. Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd “Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen”. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Doorwerking plangebied

Geen gevolgen voor waterhuishouding

De bestaande situatie blijft behouden, er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd, alleen gesloopt. Hetzelfde geldt voor de verharding. Hierdoor wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld, er zijn geen verdere gevolgen voor de waterhuishouding in de omgeving.

Keur en waterhuishouding

De Brabantse Waterschappen hebben in de nieuwe Keur (vigerend sinds 2015) besloten dat er geen compensatieplicht bestaat voor plannen en projecten tot en met 2.000 m². In dit geval neemt de ver-

harding niet toe, maar juist af. Er is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Het woonperceel wordt omsloten door grasland. Geconcludeerd wordt dat er voldoende mogelijkheden in het plangebied zelf zijn om het hemelwater van de resterende bebouwing in het plangebied af te voeren.

Oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Daarmee zijn er ook geen watergangen aanwezig welke bescherming genieten van de Keur.

Riolering

In het gebied is drukriolering aanwezig. Op drukriolering mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd. Drukriolering heeft een beperkte capaciteit en is daarom niet geschikt voor de afvoer van hemelwater. Afvloeiend hemelwater wordt derhalve niet afgevoerd via de riolering, maar in de naastgelegen (onbebouwde) gronden.

Gezien er een afname van het verharde ruimtebeslag plaatsvindt, stuit het initiatief niet op bezwaren vanuit het oogpunt van het waterbeheer. Compensatie is niet aan de orde.

5.5 Geluid

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

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Met het initiatief worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Een onderzoek naar wegverkeerslawaaï is daardoor niet noodzakelijk.

5.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” (NIBM) aangetast wordt. Woningen zijn opgenomen in de lijst NIBM. Wanneer sprake is van een ontwikkeling 1.500 woningen plaatsvindt dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling 1 woning, waardoor luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is.

Tenslotte zijn woningen geen gevoelige objecten in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Hierdoor is een onderzoek naar de achtergrondconcentratie niet noodzakelijk.

Conclusie

Een luchtkwaliteitsonderzoek is opgenomen in de lijst NIBM en is onder het aantal van 1.500 woningen gelegen. De wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning zorgt niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek is niet noodzakelijk.

5.7 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaald de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval een woning). Voor een aantal geurgevoelige objecten is een uitzondering gemaakt. De norm voor de geurbelasting is in een aantal gevallen niet van toepassing, maar is vervangen door vaste afstanden.

Doorwerking plangebied

In de nabijheid van Witvensberg zijn geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde veehouderij is op 402 meter gelegen aan De Ruttestraat 8. De Ruttestraat 10 is ook bestemd als ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1’ en dichterbij gelegen, maar op 1 april 2014 is voor deze locatie de gehele veestand ingetrokken, waardoor feitelijk geen veehouderij meer aanwezig is op deze locatie. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘geur’ niet zorgt voor belemmering bij de uitvoering van het initiatief of bestaande agrarische bedrijven in hun uitbreidingsruimte beperkt.

5.8 Kabels en leidingen

Er zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen op de initiatieflocatie gelegen die een beschermingszone vereisen die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

5.9 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Wettelijk kader

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes het wettelijk kader (1 april 2015). Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen/ kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde ($PR 10^{-6}/jr$) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ($PR 10^{-6}/jr$) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten';

2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep (tenminste 10 personen) tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Visie Externe Veiligheid

De gemeente Bladel heeft de beleidsvisie Externe Veiligheid op 20 september 2012 vastgesteld door de raad, waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is geworden. Dit betekent dat lokale ruimtelijke besluiten en milieubeheervergunningen vanuit de beleidsvisie kunnen worden gemotiveerd.

Met de Visie Externe Veiligheid wordt richting en uitwerking gegeven aan een verantwoord veilige, integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkeling passend binnen de wet- en regelgeving en het Programma Brabant veiliger. In de beleidsvisie wordt aangegeven waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid. In de beleidsvisie Externe Veiligheid is het buitengebied aangewezen als gebied waar nieuwe en bestaande risicovolle bedrijven zijn toegestaan, mits BBT (Beste Beschikbare Technieken) worden toegepast.

Doorwerking plangebied

De Risicokaart Nederland is gecontroleerd. In de nabijheid van Witvensberg 5 is geen risicovolle inrichting, - buisleiding en/of – transportroute aanwezig. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.10 Verkeer en parkeren

Met het initiatief wordt niet meer woonoppervlak mogelijk gemaakt dan in de bestaande situatie. De parkeerbehoefte en verkeersintensiteiten zullen ongewijzigd blijven en niet toenemen. Aan Witvensberg 5 is in de huidige en toekomstige situatie voldoende ruimte op het perceel om een auto te parkeren. Het aspect verkeer en parkeren zorgt niet voor een belemmering van de ontwikkeling.

6. WAARDEN

6.1 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Doorwerking plangebied

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden ter plaatse van de aanduiding ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde- Archeologie 6’ regels voor het behoud van archeologische waarden. Bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² (Waarde – Archeologie 4) of 25.000 m² (Waarde – Archeologie 6) én dieper dan 0,3 meter onder maaiveld moet een archeologisch rapport worden overlegd waaruit blijkt dat er zich al dan niet archeologische waarden bevinden. Met dit plan wordt geen (nieuwe) bodem geroerd, waardoor (eventueel aanwezige) archeologische waarden niet geschaad worden. Een verkennend archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

6.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarde

In hoofdstuk 4 is aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied. De landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van onderhavig initiatief geeft dan ook een situatie weer waarbij sprake is van het in stand houden van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied als geheel.

6.3 Natuurbescherming

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Doorwerking plangebied

Gebiedsbescherming

Tegenover Witvensberg 5 begint Natura 2000-gebieden Kempenland-West. Het plangebied is niet gelegen in Natuur Netwerk Brabant, maar wel in de groenblauwe mantel. Door de beëindiging van de melkrundveehouderij en de juridisch-planologische wijziging van agrarisch bedrijf naar woonbestemming vindt een verbetering plaats van aanwezige en omliggende natuurlijke waarden. Voorliggend initiatief vormt hiermee beleidsmatig gezien geen belemmering, maar zelfs een verbetering met betrekking tot gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Op 12 maart 2018 is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd door Bodan Natuur Consult. De belangrijkste conclusies zijn opgenomen in deze toelichting. Voor de complete quickscan wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit de quickscan natuurwetgeving komt naar voren dat op het plangebied:

- geen aanwijzingen zijn gevonden dat beschermde florasoorten voorkomen en/of dat deze negatieve effecten ondervinden van de geplande ingrepen, nader onderzoek is niet noodzakelijk;
- aanwijzingen zijn gevonden dat de opstallen mogelijk gebruikt worden als verblijfsplaatsen van vleermuizen (winter-, zomer-, kraam- en paar/baltsverblijven). Hiernaast zal het plangebied gebruikt worden als foerageergebied van vleermuizen. Het zal met name gaan om de gewone dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en gewone grootoorvleermuis. Nader onderzoek is noodzakelijk;
- er, naast de kerkuil, geen jaar rond beschermde nesten/leefgebieden van vogels zijn aangetroffen. Een zogenaamde omgevingscheck naar kerkuilen is noodzakelijk;
- aanwijzingen zijn gevonden dat er kleine marterachtigen kunnen voorkomen. Een nader onderzoek hierna is noodzakelijk;
- de NNN-gebieden (EHS en/of Natura 2000) niet worden aangetast door de geplande werkzaamheden en er is geen sprake van externe werking op deze beschermde gebieden door de geplande werkzaamheden.

Aangezien woonhuis en aanbouw blijft gehandhaafd, wordt nader onderzoek naar vleermuizen, marters en uilen niet nodig geacht. Voor de sloop van de bedrijfsbebouwing is op 6 maart 2018 een sloopmelding verleend.

Het aspect 'natuurbescherming' zorgt niet voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De voorschriften

Een toepassingsverklaring van de voorschriften van het moederplan, aangevuld met een wijziging op de verbeelding.

De verbeelding

Middels de sloopbonusregeling uit het bestemmingsplan wordt ter plaatse van Witvensberg 5 tot 200 m² aan bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt en wordt de woning vergroot van 750 m³ naar 850 m³. Het bouwvlak wordt daarbij verkleind tot enkel het gebruik voor woondoeleinden. De overige gronden worden bestemd naar 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de regelingen en systematiek uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014'.

7.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. In dit bestemmingsplan gaat het om slechts twee bestemmingen, 'Wonen', 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Natuur Netwerk Brabant', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 6'. Verder zijn de op basis van 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014' van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen, met uitzondering van de reconstructiewetzone, op de verbeelding opgenomen.

7.3 Bestemmingen op verbeelding

Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingen geldig:

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Middels de sloopbonusregeling uit het bestemmingsplan wordt ter plaatse van Witvensberg 5 tot 200 m² aan bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt en wordt de woning vergroot van 750 m³ naar 850 m³.

Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

De op de verbeelding voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere het behoud, herstel of de ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden en kenmerken, tuinen direct grenzend aan het bouwvlak wonen tot maximaal 30 meter rondom het bouwvlak van andere bestemmingen.

Waarde – Archeologie 4 en Waarde – Archeologie 6

Deze dubbelbestemmingen gelden naast de bestemming 'Wonen' en dient tot bescherming en behoud van de voorkomende archeologische waarden. In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op archeologische waarden in de bodem.

Waarde – Natuur Netwerk Brabant

De voor 'Waarde - Natuur Netwerk Brabant' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden (Natuur Netwerk Brabant).

7.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

Voor dit wijzigingsplan worden de regels van 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014' van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de maatvoering met betrekking tot de maximum toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt vergroot naar 200 m². Daarnaast wordt het maximum volume van de woning vergroot naar 850 m³. Tevens dient ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – te slopen bebouwing' de bebouwing gesloopt te worden

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Algemene bepaling

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

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Anti-dubbelregel

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

Hoofdstuk 3: Overgangs- slotregels

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Alle kosten die samenhangen met deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Kosten die de gemeente maakt ten behoeve van deze ontwikkeling worden verhaald via een anterieure overeenkomst over bestemmingswijziging. Daarin worden afspraken gemaakt over eventuele plan-schade en de legeskosten. Deze overeenkomst wordt gesloten in verband met het garanderen van de economische uitvoerbaarheid.

