

Gemeente Bladel

**Wijzigingsplan
Heuvel 3, Hoogeloon**

Gemeente Bladel

Wijzigingsplan

Heuvel 3, Hoogeloon

Locatie:
Heuvel 3, Hoogeloon

Kadastrale gegevens:
Gemeente: Hoogeloon, sectie: L, nummer 459

Opgesteld door:
ROBA Advies
ID
Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne

Kenmerk gemeente: NL.IMRO.1728.WPG0069Heuvel3-VAST

Ontwerp: 12 maart 2021
Definitief: 2 november 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding en projectbeschrijving	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Planlocatie	5
1.3.	Doel	6
1.4.	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5.	Bij het plan behorende stukken	9
1.6.	Leeswijzer	9
2.	Beleidskader	10
2.1.	Rijksbeleid	10
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
2.1.2.	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	10
2.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
2.2.	Provinciaal beleid	11
2.2.1.	<i>Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014</i>	11
2.2.2.	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	11
2.2.3.	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	11
2.3.	Gemeentelijk beleid	13
2.3.1.	StructuurvisiePlus	13
2.3.2.	Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030	14
2.3.3.	Omgevingsvisie 1.1	14
2.3.4.	Gemeenschappelijk Rioleringsplan Bladel (GRP) 2015-2020	15
3.	Omgevingsaspecten	16
3.1.	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.- beoordeling	16
3.2.	Bodem	16
3.3.	Milieuzonering	17
3.4.	Geluidhinder	17
3.4.1.	Wegverkeerslawaaï bedrijfswoning	17
3.5.	Luchtkwaliteit	18
3.6.	Geurhinder	19
3.6.1.	<i>Woon- en leefklimaat</i>	19
3.6.2.	<i>Belang van veehouderij</i>	20
3.7.	Externe veiligheid	20
3.8.	Archeologie en cultuurhistorie	22
3.9.	Landschappelijke inpassing	23
3.10.	Ecologie	24
3.10.1.	Wet natuurbescherming en Natuur Netwerk Nederland (NNN)	24

3.10.2.	Gebiedsbescherming	24
3.10.3.	Soortenbescherming	24
3.11.	Kabels en leidingen	26
3.12.	Ontsluiting en parkeren	26
3.13.	Waterhuishouding.....	27
4.	Juridische planopzet.....	28
4.1.	Inleiding	28
4.2.	Algemene toelichting verbeelding	28
4.3.	Toelichting regels	28
5.	Uitvoerbaarheid en procedure	29
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	29
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	29
5.3.	Procedure	29
5.4.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	29
5.5.	Zienswijzen	30

Bijlagen

Bijlage 1	– Situatieschets
Bijlage 2	– Bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 3	– Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 4	– Onderbouwing NOx en Aerius
Bijlage 5	– Cultuurhistorisch advies
Bijlage 6	– Quickscan flora en fauna
Bijlage 7	– Nota van zienswijze

1. Inleiding en projectbeschrijving

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemers, één woonachtig aan Heuvel 1 en één aan Heuvel 1a (5528 NH) te Hoogeloo, wensen de huidige woonboerderij aan Heuvel 3 (5528NH) te Hoogeloo (planlocatie) te splitsen in twee separate woningen. Ze willen zelf gaan wonen in deze twee woningen. Onderhavig aan de woningsplitsing wordt tevens een vormverandering van het bouwvlak beoogd, ten behoeve van de positionering van de beoogde bijgebouwen.

Zie bijlage 1 voor de situatieschets.

Op 12 mei 2020 heeft de gemeente Bladel aangegeven dat ze in principe medewerking willen verlenen aan het bovenstaande initiatief. Als vervolg op deze uitspraak is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

1.2. Planlocatie

De planlocatie aan Heuvel 3 te Hoogeloo is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bladel op een afstand van circa 600 meter van de kern Hoogeloo. Kadastraal is de planlocatie bekend als gemeente Hoogeloo, sectie L nummer 459. Figuur 1 geeft de topografische ligging van de planlocatie weer.



Figuur 1 Geografische ligging planlocatie

1.3. Doel

Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen, alsook om een juridisch-planologisch kader te bieden waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.

1.4. Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014' heeft de planlocatie zowel de enkelbestemming 'wonen' als 'agrarisch', de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij', zie figuur 2. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018' zijn de aanduidingen niet gewijzigd er zijn enkele wijzingen doorgevoerd betreffende de regels van het bestemmingsplan. Hierdoor dient getoetst te worden aan artikel 28.6.2 'woningsplitsing' van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 2 Uitsnede planlocatie uit Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014

28.6.2 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen om binnen aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, een tweede woning toe te staan, mits (in *blauw cursief* de toetsing):

a. de bestaande woning aangeduid is als 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij';

De planlocatie is aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij'.

b. indien op het perceel is aangegeven dat maximaal 2 woningen zijn toegestaan, is extra woning niet toegestaan;

In de vigerende situatie is niet meer dan één woning toegestaan. Er zijn verder geen aanduidingen opgenomen waaruit blijkt dat meer wooneenheden zijn toegestaan.

c. een goede landschappelijk inpassing verzekerd is;

In paragraaf 3.9 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van de planlocatie.

d. de inhoud van het bestaande gebouw mag niet worden vergroot;

De beoogde ontwikkelingen voorzien niet een vergroting van de gebruiksoppervlakte van de woning.

Voor het verduurzamen en de toekomstbestendigheid van de woning is het voornemen om de woning van buitenaf te isoleren. Hierdoor wordt de woning aan iedere buitenzijde met circa 10-15 centimeter vergroot. Gezien de grote kwaliteitswinst die met dit voornemen wordt behaald en aangezien het gebruiksoppervlakte van de woning niet wordt vergroot is het dan ook niet redelijk om te spreken van een vergroting van de woning. De ontwikkeling sluit, zoals aangegeven in het principebesluit, aan bij het gemeentelijk beleid mits cultuurhistorische en architectonische waarden blijven behouden.

e. de inhoud van beide woningen na splitsing elk ten minste 350 m³ bedraagt;

De inhoud van het huidige gebouw waar de woonfunctie zich bevindt is circa 1450 m³. Gezien de splitsing nagenoeg in het midden van het pand plaats zal vinden wordt gewaarborgd dat beide huizen minimaal 350 m³ groot zijn.

f. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;

Aangezien het pand niet als beeldbepalend object, cultuurhistorisch object en als monument wordt aangemerkt zijn architectonische wijzigingen toegestaan indien ze de kenmerkende eigenschappen van het pand niet schaden. In de beoogde situatie zal rekening gehouden worden met het behoud van de kenmerkende architectonische eigenschappen.

g. voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt tot oppervlakte van maximaal 100 m² resteert per woning;

Voor de oostelijke woning blijft het huidige bijgebouw behouden. Voor de westelijke woning wordt een bijgebouw naast de woning beoogd. Beide bijgebouwen zijn kleiner of gelijk aan 100 m². Voor een impressie zie bijlage 1 'situatieschets'.

h. er geen milieuhygiënische bezwaren optreden;

Zie hoofdstuk 3 'Omgevingsaspecten'.

i. de splitsing mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;

De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming, het gehele pand wordt op dit moment reeds als (geur-)gevoelig gezien, dit blijft onveranderd in de beoogde situatie. Hierdoor worden in de beoogde situatie geen extra belemmeringen gecreëerd voor omliggende (agrarische) bedrijven. Daarnaast zijn er voor de omliggende bedrijven reeds woonbestemmingen dichterbij gesitueerd waardoor de planlocatie niet als meest belemmerende factor kan worden gezien.

j. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;

De beoogde situatie voorziet in het slopen van de huidige, verouderde bijgebouwen, hierdoor wordt het verhard oppervlak verkleind. In de beoogde situatie wordt verharding toegevoegd, echter neemt het verhard meer af dan dat er nieuwe verharding wordt aangelegd. Al met al zorgt dit voor een afname van verharding. In de beoogde situatie zal zorggedragen worden voor afwatering van hemelwater op de eigen gronden. Hierdoor kan gesproken worden van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

k. de aanwezige cultuurhistorische waarden behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden;

Zie paragraaf 3.8 'archeologie en cultuurhistorie'.

l. 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. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden in het plangebied.

Zie paragraaf 3.9 'landschappelijke inpassing' en artikel 28.6.2. lid m.

m. de onder l. bedoelde verbetering kan mede betreffen:

1. De landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding met erfbeplanting;
2. Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
3. Activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
4. Het wegnemen van verharding;
5. Het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling of RBV-regeling;
6. Een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone.

Voor de beoogde ontwikkeling zal tijdens de planuitwerking een erfbeplantingsplan/ landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld. Daarnaast vindt er een extra kwaliteitsverbetering plaats door het wegnemen van verharding en de sloop van verouderde bebouwing. Hierdoor is sprake van een kwaliteitsimpuls voor de planlocatie en haar omgeving.

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

De beoogde ontwikkeling maakt gebruik van een reeds bestaande woonboerderij, waarbij het huidige pand wordt gesplitst in twee woningen. Hierdoor vindt inbreiding van de woningvoorraad plaats en wordt geen nieuwe bebouwing opgericht ten behoeve van het gebruiksoppervlakte van de woning.

Artikel 28.6.1 Vormverandering bouw- en bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (in *blauw cursief* de toetsing):

a. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;

De beoogde situatie voorziet in een bouwvlak-/ bestemmingsverandering. Hierbij blijft meer dan 50% van het huidige bouwvlak behouden, zie bijlage 1.

b. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;

De beoogde bouwvlak-/ bestemmingsvlakwijziging zorgt voor een verkleining van de afstand tussen de veehouderij aan de Heuvel 1 en de planlocatie. Aangezien Heuvel 1a (en Heuvel 3) reeds geurgevoelige objecten zijn wordt de veehouderij aan Heuvel 1 reeds in zijn bedrijfsvoering belemmerd. Hierdoor worden geen extra belemmeringen gecreëerd door verandering van het bouw- en bestemmingsvlak.

Daarnaast kan gesteld worden dat het bijgebouw niet als gevoelig object kan worden gezien. Zo wordt er in de beoogde situatie niet langer dan twee uur verbleven binnen dit gebouw, ook niet wanneer er bedrijfsmatige activiteiten plaats (t.b.v. tuinonderhoud) zullen vinden. Voor de verdere toetsing zie de toetsing aan artikel 28.6.2. Concluderend kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

c. de verandering milieuhygiënisch aanvaardbaar is;

Zoals binnen de toetsing aan het artikel 28.6.2 wordt aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie. Aangezien het beoogde bijgebouw geen gevoelig object is, zie lid b, kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

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

Zie hoofdstuk 3.

e. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;

Zie toetsing aan artikel 28.6.2.

f. 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. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap op cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

Zie hoofdstuk 3.

g. de onder f. bedoelde verbetering kan mede betreffen:

1. De landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding met erfbeplanting;
2. Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
3. Activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
4. Het wegnemen van verharding;
5. Het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling of de RBV-regeling;
6. Een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone.

Voor de invulling van de kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar paragraaf 3.9.

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

Aangezien de bestaande bijgebouwen verouderd zijn wensen de initiatiefnemers deze gebouwen te slopen en hiervoor kwalitatieve, toekomstbestendige bijgebouwen voor terug te plaatsen. Om het doorzicht vanuit de linker woning naar het achterliggende landschap te waarborgen wensen de

initiatiefnemers het bijgebouw van de linker woning ten westen van het woonpand te situeren, zie bijlage 1. De bijgebouwen worden dichterbij de woning gesitueerd wat bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik.

1.5. *Bij het plan behorende stukken*

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie delen:

- Een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen van de planlocatie zijn aangegeven;
- Planregels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- Voorliggende toelichting, waarin de keuzes, die in het wijzigingsplan worden gemaakt, nader worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met de verschillende omgevingsaspecten rekening is gehouden.

1.6. *Leeswijzer*

Het wijzigingsplan is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 het Rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleidskader aan bod. Hoofdstuk 3 bevat de toetsing aan verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 komt de juridische planopzet aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid en de procedure nader toegelicht.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is het kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van de provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, bodem, geluid, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Waddenzee).

Conclusie

Verstedelijkings-, landschaps- en buitengebied beleid laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Het onderhavige project heeft, gezien de kleinschaligheid, geen betrekking op nationale belangen.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro bevat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de Rijksbelangen veel directer door laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Kustfundament, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Wadden en waddengebied, Grote Rivieren, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, elektriciteitsvoorziening, hoofdwegen en spoorwegen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, IJsselmeer gebied en primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

Conclusie

Er is slechts sprake van een kleinschalig lokaal initiatief, waarbij geen van de genoemde Rijksbelangen rechtstreeks doorwerken met betrekking tot dit project. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Het Barro is verder niet van toepassing.

2.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Gezien er maximaal twee woningen binnen de planlocatie worden ontwikkeld, waarvan één woning reeds is toegestaan is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' behoeft niet te worden doorlopen. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve niet van toepassing op onderhavig wijzigingsplan.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid aan tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeluid.

In de partiële herziening is niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend; De groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. De planlocatie is gelegen in het landelijk gebied. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). De IOV is één van de uitvoeringsinstrumenten van de Provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

2.2.2. Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet in 2021 hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de aarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende en duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal de komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Daarnaast is de Omgevingsvisie reeds vertaald in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De omgevingsvisie heeft geen consequenties voor de beoogde ontwikkelingen.

2.2.3. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en het Rijk. De provincie kan via een planologische verordening regels formuleren waar gemeenten zich aan dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Interim

Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) op 25 oktober 2019 vastgesteld. Met het vaststellen van deze verordening vervallen de bestaande zes verordeningen (Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen, de Verordening Ruimte en de Verordening water).

Binnen de IOV is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'Landelijk gebied'. Binnen deze aanduiding is een woonbestemming mogelijk wanneer wordt voldaan aan artikel 3.68 (en 3.69).

3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;

De beoogde ontwikkeling betreft de splitsing van een bestaande burgerwoning.

b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

De gewenste ontwikkeling betreft het bewonen van een reeds bestaande burgerwoning. Bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en ander niet voor woning bestemde gebouwen wordt niet beoogd.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;

De beoogde ontwikkeling omvat geen vestiging van een andere functie dan wonen.

b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

De beoogde ontwikkeling omvat geen toename in vierkante meters bebouwing. Zo wordt er juist overtollige bebouwing gesloopt (voormalige bedrijfsgebouwen ca. 378 m²).

3.69 Afwijkende regels burgerwoningen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:

1. De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;

2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Niet van toepassing, in de beoogde situatie is geen sprake van vervangende nieuwbouw.

b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Zie paragraaf 2.3.3 'Omgevingsvisie 1.1' en paragraaf 3.8 'archeologie en cultuurhistorie'.

c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. Er geen splitsing in meerdere functies plaatsvindt;

Niet van toepassing, de locatie betreft reeds een woonbestemming.

2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de beoogde situatie wordt overtollige bebouwing, zijnde ca. 378 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing, gesloopt.

Daarnaast dient het beoogde voornemen te voldoen aan paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierbij dient rekening gehouden te worden met:

- Artikel 3.5: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;

- Artikel 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik;

- Artikel 3.7: Toepassing van de lagenbenadering;

- Artikel 3.8: Meerwaardecreatie;

- Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap.

Hieronder wordt nader ingegaan op enkele verschillende aspecten. In paragraaf 3.9 wordt nader ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap middels een landschappelijke inpassing.

Een toelichting op het toepassen van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie blijkt uit voorliggend wijzigingsplan. Dit leidt tot het waarborgen van de verschillende aspecten zoals hierboven genoemd.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de IOV de 'zorgplicht' opgenomen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is een compacte opzet met een concentratie van bebouwing en gebruik van bestaande bebouwing. Dit betekent dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen. Uitbreiding is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het huidige toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.

Toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op drie verschillende lagen:

1. De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
3. De bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Het gaat hierbij tevens om de daarbij behorende onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on-)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Daarnaast omvat meerwaardecreatie een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling betrokken zijn. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat. Tevens kan een ontwikkeling bijdragen aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Naast de zorgplicht is in de IOV tevens het beleidsvoornemen opgenomen met betrekking tot 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. In het bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en/of sloop van overvloedige bebouwing.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het splitsen van een bestaande burgerwoning. Daarnaast wordt overvloedige bebouwing ca. 378 m² gesloopt. Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin een landschappelijke inrichtingsschets is opgenomen om de locatie adequaat landschappelijk in te passen. Daarnaast worden in hoofdstuk 3 de verschillende ruimtelijke en milieuaspecten toegelicht welke bij de verschillende lagen van de lagenbenadering horen. Middels de toets aan het relevante beleidskader wordt inzicht gegeven in de meerwaardecreatie van het onderhavige initiatief. Dit sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het provinciaal (en gemeentelijk) beleid.

Het planvoornemen past binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. StructuurvisiePlus

Medio 2004 heeft de gemeenteraad van Bladel de StructuurvisiePlus (Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en Dorpenplan) vastgesteld. Dit plan is vanaf dat moment het beleidskader geweest voor de ruimtelijke planvorming. De StructuurvisiePlus brengt de waarden van de gemeente in beeld en geeft de kansen en mogelijkheden aan voor ontwikkelingen.

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

De kern van de StructuurvisiePlus wordt gevormd door een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld dat is opgesteld volgens de zogenaamde lagenbenadering. Vanuit de analyse is een structuurkaart opgesteld. In combinatie met de strategiekaart zijn de huidige waarden en de toekomstige ontwikkelingsrichtingen vastgelegd.

In het verstedelijkingspatroon is binnen de gemeente een duidelijk onderscheid te maken in een stedelijke hoofdstructuur en een dorpenstructuur. De stedelijke hoofdstructuur bestaat uit woongebieden, bedrijventerreinen en voorzieningencusters in en rond de kernen Bladel, Hapert, parallel aan de N284. Hier tegenover staat de dorpenstructuur: de regionale bebouwingsstructuur van dorpen die wordt gevormd door de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon.

De bebouwingkernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon zijn concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met de StructuurvisiePlus, waarin Hoogeloon is aangewezen als concentratiegebied voor wonen, werken, winkelen en recreëren en waarin is aangegeven dat voor nieuwe woningen met name wordt gestreefd naar inbreiding. Het beoogde initiatief sluit aan op inbreiding binnen de bestaande woningvoorraad.

2.3.2. Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030

De 'Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030', is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009. Het doel van de visie is om de gemeente concrete handvatten te bieden voor toekomstige beleidskeuzes. Met de uitwerking van de toekomstvisie worden ook een aantal beleidsnota's geactualiseerd, waaronder het Leefomgevingsplan, de structuurvisie, de economische visie, de woonvisie, de groenvisie en de grondnota.

Als instrument voor de visie is gekozen voor de duurzaamheidsdriehoek (Milieu en Leefomgeving, Mens en Maatschappij en Economie). Per kern is een visie aangegeven, wat voor die kern specifiek geldt. Voor Hoogeloon gaat het om de volgende aspecten:

- Compleet dorp met alle primaire voorzieningen;
- Groeien: organisch met een 'plus';
- Samenwerken, creatief denken en innovatief zijn om voorzieningen op peil te houden;
- (24-uurs) zorg in de kern;
- Multifunctionele accommodatie, zorgvoorziening en school als spil in het dorp;
- Hechte gemeenschap, behoud van eigen karakter en uitstraling;
- Kleinschalige bedrijvigheid.

Conclusie

Zoals aangegeven in de toekomstvisie stimuleert de gemeente Bladel dat jongeren blijven wonen/ terug komen wonen binnen de gemeente Bladel. Hierbij wordt naast nieuwbouw ook gekeken naar het creatief benutten van de huidige woningbouwvoorraad door middel van splitsing of ontwikkeling van kangoeroewoningen. Het voorliggende initiatief omvat de splitsing van een woonboerderijpand wat aansluit bij de toekomstvisie van de gemeente Bladel.

2.3.3. Omgevingsvisie 1.1

Op 20 september 2018 heeft de gemeenteraad van Bladel de Omgevingsvisie 1.1 vastgesteld. De visie biedt een tussenstap naar een volwaardige en complete Omgevingsvisie voor de gemeente Bladel. Binnen de tweede versie van de Omgevingsvisie (voorheen Omgevingsvisie 1.0) is tevens het Plattelandsbeleid opgenomen (voorheen Plattelandsnota 2013). Dit beleid gaat in op ruimtelijke zaken in het buitengebied. De komende jaren zal tegelijk met het actualiseren, steeds meer beleid worden in gebied in de omgevingsvisie van Bladel, met als resultaat dat steeds een nieuwe geconsolideerde versie (met een nieuwe versie-aanduiding) door de gemeenteraad wordt vastgesteld totdat de visie uiteindelijk volledig is. Dat betekent ook dat de vorm van deze visie nog flexibel is en gaandeweg kan worden aangepast aan nieuwe inzichten en ervaringen. Dit komt de ontwikkeling van een integraal, efficiënt en praktisch beleid ten goede.

In de Omgevingsvisie zijn ambities en beleid opgenomen omtrent wonen. Een van de uitgangspunten bij het toevoegen van nieuwe woningen binnen de gemeente Bladel is de splitsing van bestaande langgevelboerderijen. Het type langgevelboerderij wordt om cultuurhistorische redenen behoudens

waardig geacht. Bestaande langgevelboerderijen kunnen worden gesplitst, mits hun kenmerkende elementen behouden blijven.

De voorliggende bestemmingswijziging voorziet in de splitsing van een bestaande langgevelboerderij. Hierbij wordt bij de uitwerking van de splitsing rekening gehouden met het behoud van de kenmerkende elementen van de langgevelboerderij.

In relatie tot veehouderijen in de omgeving is te stellen dat de planlocatie waarbinnen een tweede woning wordt opgericht niet gelegen binnen 1 kilometer van een pluimveebedrijf of binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. Daarnaast bevinden zich er niet 15 of meer veehouderijen binnen 1 kilometer van de planlocatie. De overige effecten van omliggende veehouderijen zijn omschreven in hoofdstuk 3.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie 1.1.

2.3.4. Gemeenschappelijk Rioleringsplan Bladel (GRP) 2015-2020

Een gemeente is vanuit de huidige wetgeving (Wet milieubeheer) verplicht om een GRP vast te laten stellen. Het GRP is in werking getreden op 10 december 2015. Het heeft betrekking op de periode 2015-2020 en is tot stand gekomen via een intensieve samenwerking met Waterschap De Dommel en diverse afdelingen van de gemeente Bladel.

In het GRP zijn zes beleidspunten genoemd:

1. Anticiperen op klimaatverandering;
2. Differentiatie beschermings- en onderhoudsniveau;
3. Meer inzicht krijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem;
4. Betaalbare gemeentelijke watertaken;
5. Duurzaamheid in de gemeentelijke watertaken;
6. Communicatie watertaken.

Conclusie

Het verhard oppervlak binnen de planlocatie daalt aangezien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Voor een verhardingstoename van minder dan 2000 m² geldt geen bergingsopgave. Wel wordt er gestreefd naar de afkoppeling van hemelwater.

3. Omgevingsaspecten

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

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europees recht geldt. Een milieueffectrapportage (m.e.r.), en de bijbehorende procedure, is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een m.e.r. noodzakelijk is: - Plannen die passing binnen het kader voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings-)plichtige activiteiten; - Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan past binnen het kader voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings-)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Dit is alleen het geval in de situatie dat het een stedelijk ontwikkelingsproject betreft van minimaal een bepaalde oppervlakte of een minimaal aantal woningen. De beoogde situatie blijft binnen de gestelde grenswaarden waardoor geen plicht geldt voor het opstellen van een m.e.r.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke m.e.r.-plicht, geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden, hier wordt later op in gegaan in deze toelichting.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een m.e.r. en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Het opstellen van een vormvrije m.e.r. is hierdoor tevens niet aan de orde.

3.2. Bodem

Indien sprake is van een planologische wijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is geschikt voor het voorgenomen gebruik. Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

Binnen de planlocatie is reeds op 5 oktober 2018 een bodem- en asbest onderzoek uitgevoerd door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. Uit dit bodem- en asbestonderzoek bleek dat de bodem op de locatie overwegend bestaat uit matig fijn, matig siltig, humeus zand. In de uitkomende grond zijn plaatselijk op een diepte van 0,0 à 0,08 – 0,5 m-mv zintuigelijk bijmengingen van baksteen waargenomen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

In een eerder uitgevoerd verkennend bodemonderzoek is ter plaatse van enkele boringen een sterk verhoogd gehalte met zink en een matig verhoogd gehalte met koper aangetoond.

Uit onderhavig nader bodemonderzoek blijkt dat er enkele boringen zijn met een verhoogd gehalte met zink en een matig verhoogd gehalte met koper. De overige grondmonsters zijn maximaal licht verhoogde gehalten met zink en/of koper aangetoond.

Wat betreft asbest kan worden gesteld dat de grond ter plaatse van schuur 1 (westelijk gelegen schuur) als schuur 2 (noordelijk gelegen schuur) als niet-asbestverdacht wordt beschouwd.

In de beoogde ontwikkeling wordt onder andere voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Dit betreffen sloop- en bouwwerkzaamheden. Het advies luidt om:

- bij (graafwerkzaamheden) en/of wijzigingen ter plaatse van schuur 1 de bovengrond (tot 0,1 m-mv) af te graven en af te voeren naar een erkend verwerker;
- bij (graafwerkzaamheden) en/of wijzigingen ter plaatse van schuur 2 de bovengrond (tot 0,5 m-mv) af

te graven en af te voeren naar een erkend verwerker. Daarnaast is het advies asbesthoudend (plaat-)materiaal te verwijderen en af te voeren naar een erkend verwerker.

Het uitgevoerde onderzoek in 2018 kan worden gezien als representatief aangezien er in de tussenliggende periode geen werkzaamheden of activiteiten hebben plaatsgevonden die een negatieve invloed hebben gehad op de resultaten van het onderzoek.

In de tussentijd is in 2019 het asbest van de locatie verwijderd en voldoet het plangebied aan de eisen conform de NEN 2990. Het bodem- en asbestonderzoek, inclusief het certificaat eindcontrole asbestverwijdering is toegevoegd in bijlage 2.

De bovenstaande acties kunnen bovenstaande acties worden uitgevoerd in een later stadium, voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden. Wanneer de grond wordt hergebruikt binnen de planlocatie hoeft het niet afgevoerd te worden naar een erkend verwerker. Ten behoeve van het voorliggende wijzigingsplan is nader onderzoek niet noodzakelijk.

3.3. Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruikgemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen de aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1500 meter.

Rondom de locatie zijn (agrarische/ recreatie) bedrijven en burgerwoningen aanwezig. De bestemming binnen de planlocatie is reeds wonen en blijft wonen. Daarnaast worden er geen gevoelige objecten opgericht en vindt er geen vergroting van het aanwezige gevoelige object plaats waardoor er geen nadelige effecten plaatsvinden voor de omliggende bedrijven.

3.4. Geluidhinder

3.4.1. Wegverkeerslawaaï bedrijfswoning

De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidgevoelige objecten: woningen; andere geluidgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en

andere gezondheidszorggebouwen); geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen).

Dit planvoornemen voorziet in een woningsplitsing. Gezien het gehele pand reeds als geluidsgevoelig object aan te merken valt wijzigt het geluidsgevoelig object niet. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Voldoende aannemelijk is, dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat binnen de planlocatie.

In de ruime nabijheid van het projectgebied is geen spoorlijn gelegen. De dichtstbijzijnde spoorverbinding (Eindhoven – Den Bosch) ligt op circa 13 kilometer van het projectgebied. Het projectgebied is verder niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

3.5. Luchtkwaliteit

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) heeft tot doel het beschermen van mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. Hierbij is het van belang een onderscheid te maken tussen het: - realiseren van een bron (bijvoorbeeld inrichting of weg); - realiseren van een nieuwe gevoelige functie. In de beoogde situatie wordt de gevoelige functie binnen de planlocatie uitgebreid. Hierdoor dient een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet ook onderbouwd worden of er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot fijnstof. Op de kaart van de Odzob is de fijnstofconcentratie voor onder andere gemeente Bladel inzichtelijk gemaakt. De fijnstofconcentratie is ter hoogte van de planlocatie aanvaardbaar, en gelegen onder de norm van 40,0 g/m³. In het kader van luchtkwaliteit kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.



Figuur 3 Uitsnede planlocatie uit kaart 'Veehouderijen en PM10' van de Odzob

Een en ander leidt tot de conclusie dat het aspect lucht geen belemmering vormt voor onderhavig plan, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Endotoxinen

Veehouderijen stoten (fijn)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen stoten meer (fijn) stof uit dan varkenshouderijen. Varkenshouderijen stoten weer meer uit dan andere veehouderijtakken.

Endotoxine is een van de stoffen die wordt verspreid in de omgeving van veehouderijen. Het Endotoxinerapport en het gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen. Op grond van het onderzoek Intensieve-veehouderij en Gezondheid (IVG: de voorloper van het VGO-onderzoek) ziet de Gezondheidsraad endotoxine als een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op luchtwegen.

Dit inzicht was voor de Gezondheidsraad aanleiding om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van maximaal 30 EU/m³ (Endotoxin Units) vast te stellen. De Gezondheidsraad is het adviesorgaan voor het Rijk aangaande complexe gezondheidsvraagstukken.

Om de impact van endotoxine inzichtelijk te maken wordt getoetst het endotoxine toetsingskader. Uitgangspunt hierbij is het voorkomen dat bestaande overschrijdingen groter worden en het voorkomen van nieuwe overschrijdingen. Van de endotoxinen-norm gaat ook een omgekeerde werking uit. Dit betekent concreet dat voor de ontwikkeling aan Heuvel 3 bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat endotoxines moeten worden meegewogen en dat wordt gemotiveerd of deze ontwikkeling geen extra belemmeringen oplevert voor omliggende veehouderijen i.v.m. hun endotoxines-uitstoot.

De dichtstbij gelegen varkens- of pluimveehouderij is gesitueerd aan de Molenweg 5, betreffende een varkenshouderij. Op basis van de afstandstabel behorende bij het Endotoxinetoetsingskader 1.0, kan gesteld worden dat een minimale afstand van 72 meter wordt gevraagd. De feitelijke afstand bedraagt ± 525 meter, dit voldoet ruimschoots aan de minimale afstand.

Locatie	PM10 invullen (kg/jaar)	berekende afstand (m)	Feitelijke afstand (m)
Molenweg 5	158	72	525

Figuur 4 Endotoxine-afstandstabel

3.6. Geurhinder

Ten behoeve van het aspect geur geldt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en artikel 3.117, lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer als toetsingskader. Dit beleid dient primair als toetsingskader voor vergunningsaanvragen voor veehouderijen ten aanzien van geuraspecten, maar heeft ook consequenties voor planologische besluiten die voorzien in de realisatie van geurgevoelige objecten nabij veehouderijen. Die uitstraling van de geurregeling naar de ruimtelijke ordening wordt wel aangeduid met de term 'omgekeerde werking'. De reden voor die uitstraling is duidelijk: een geurnorm beoogd mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van de veehouderij te vestigen.

Daarnaast moet bij besluitvorming over (wijziging van) een bestemmingsplan worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke orderingsrecht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd.

Er zijn zodoende twee relevante partijen, de veehouderij en de toekomstige bewoner:

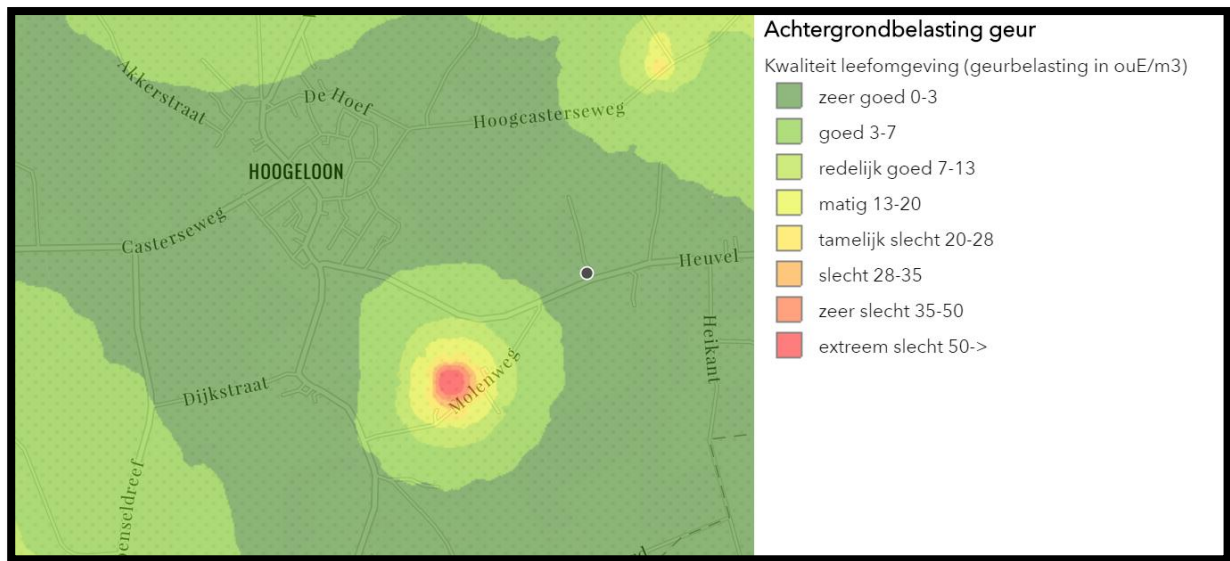
- de toekomstige bewoner heeft belang bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- de veehouderij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten.

3.6.1. Woon- en leefklimaat

Achtergrondbelasting

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is het nodig om de verwachte geurhinder te evalueren. Deze evaluatie betreft de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting binnen de planlocatie ligt tussen de 0 – 3 Ou/m³. Dit voldoet aan de toetswaarde zoals vermeldt in de 'Regeling geurhinder en veehouderij' van de Staatssecretaris van Infrastructuur

en Waterstaat, vastgesteld op 17 juli 2018. Zo wordt voldaan aan de toetswaarde voor het buitengebied van maximaal 20 Ou/m³.



Figuur 5 Uitsnede planlocatie uit kaart achtergrondbelasting Odzob

Vaste afstanden

Binnen vaste afstandscontouren kan in beginsel geen acceptabel leefklimaat worden gegarandeerd. Voor dieren waarvoor geen geuremissie is vastgesteld gelden vaste afstanden. De dichtstbij gelegen veehouderij is gelegen aan Heuvel 1, zijnde een melkveehouderij. Hiervoor dient op basis van de Wet geurhinder en veehouderij een afstand van 50 meter aangehouden te worden. In de vigerende situatie is de afstand tussen (de bouwvlakken van) de planlocatie en de veehouderij echter al ± 28 meter. Zoals in paragraaf 3.6.2 wordt aangegeven wordt deze afstand verkleind. Echter worden er geen geurgevoelige objecten opgericht dichtbij de veehouderij. Het goede woon- en leefklimaat kan hierdoor worden gegarandeerd ter plaatse van het reeds aanwezige geurgevoelige object, de woonboerderij.

3.6.2. Belang van veehouderij

Aan zowel de linkerzijde als de rechterzijde van het projectgebied zijn reeds woonbestemmingen aanwezig. Voor geen van de omliggende agrarische bedrijven is de aanwezige woning binnen de planlocatie de meeste beperkende locatie.

De splitsing van de burgerwoning zal voor de omliggende agrarische bedrijven hierdoor niet meer beperkend zijn dan nu reeds wordt beoogd.

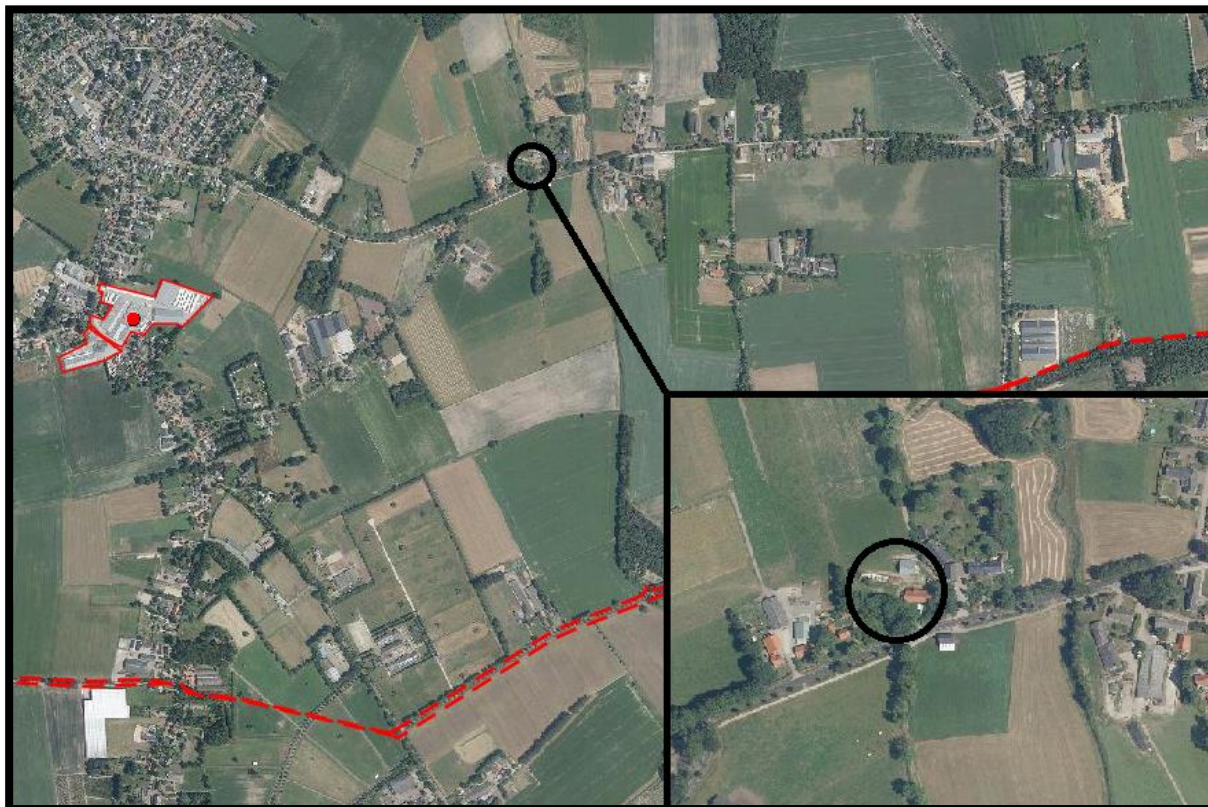
De beoogde bouwvlak-/ bestemmingsvlakwijziging zorgt voor een verkleining van de afstand tussen de veehouderij aan de Heuvel 1 en de planlocatie. Aangezien Heuvel 1a (en Heuvel 3) reeds geurgevoelige objecten zijn wordt de veehouderij aan Heuvel 1 reeds in zijn bedrijfsvoering belemmerd. Hierdoor worden geen extra belemmeringen gecreëerd door verandering van het bouw- en bestemmingsvlak.

Daarnaast kan gesteld worden dat het bijgebouw niet als gevoelig object kan worden gezien. Zo wordt er in de beoogde situatie niet langer dan twee uur verbleven binnen dit gebouw. Hierdoor vormt het aspect geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's

verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, of het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.



Figuur 6 Bron; Risicokaart.nl

Ingevolge de risicokaart bevinden zich in de nabijheid van de projectlocatie geen risicobronnen.

Op een afstand van meer dan 780 meter ligt een gasleiding zonder invloedsgebied. De afstand is dusdanig groot dat deze geen invloed heeft op het planvoornemen. Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling zullen er geen werkzaamheden plaats vinden welke van invloed kunnen zijn op deze leidingen.

Er liggen in de directe omgeving geen inrichtingen welke onder het Bevi, of kwetsbare objecten. Verder liggen er in de directe omgeving van de planlocatie geen spoorwegen of wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd (deel uitmaken van het Basisnet weg).

Groepsrisico

De planlocatie valt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of van buisleidingen. De hoogte van het groepsrisico is beperkt en overschrijdt de oriëntatiewaarde niet. Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig initiatief.

3.8. Archeologie en cultuurhistorie

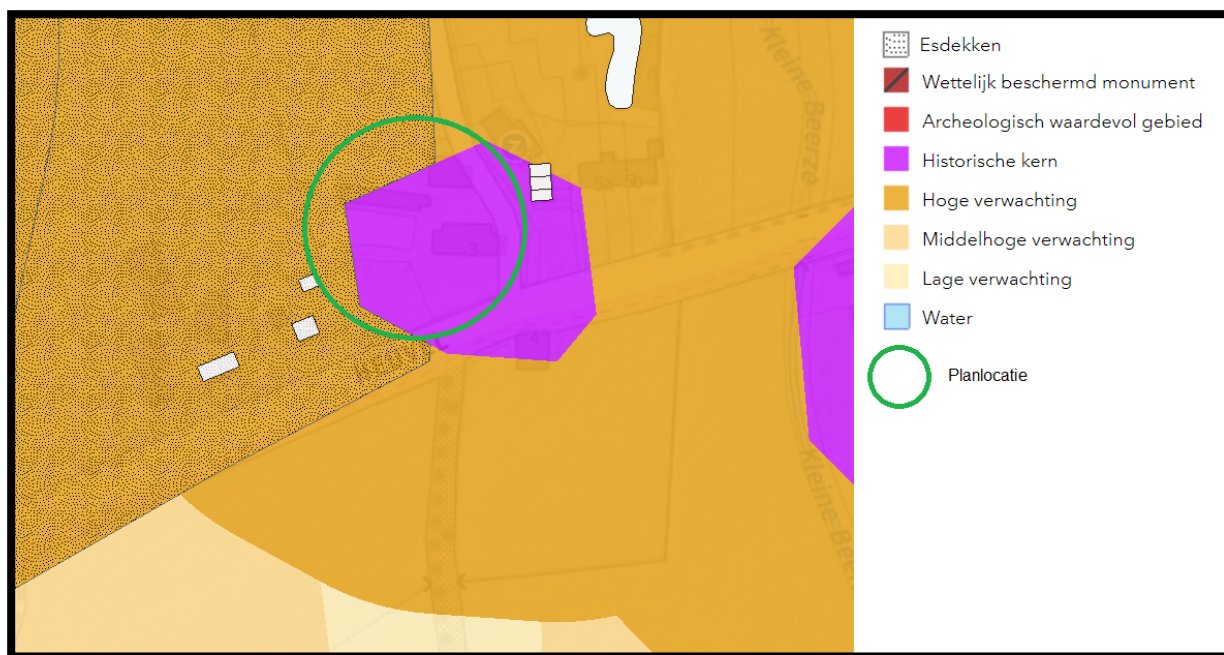
Archeologie

Begin juli 2009 hebben de gemeente Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin de archeologische waarden en verwachtingen zijn opgenomen.

Binnen de planlocatie geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast is de planlocatie gelegen binnen de aanduiding 'historische kern' en 'esdekken'. Binnen de aanduiding historische kernen zijn bekende gehuchten en woonlinten uit 1832 weergegeven. Aangezien er heden ten dage nog steeds aanwezige historische bebouwing aanwezig is in de vorm van bijvoorbeeld boerderijen of molens kan het zijn dat er nog archeologische resten aanwezig zijn.

In het vigerende bestemmingsplan is de planlocatie gedeeltelijk gelegen binnen de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

Een nader archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien de groundbewerkingen of overige werkzaamheden zoals het leggen van leidingen, dieper dan 0,3 meter onder maaiveld plaats gaan vinden én binnen een groter oppervlak dan 250 m². Naar verwachting is de beoogde ontwikkeling inpasbaar binnen deze randvoorwaarden waardoor nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



Figuur 7 Archeologische verwachtingen- en waardenkaart (Bron: Odzob)

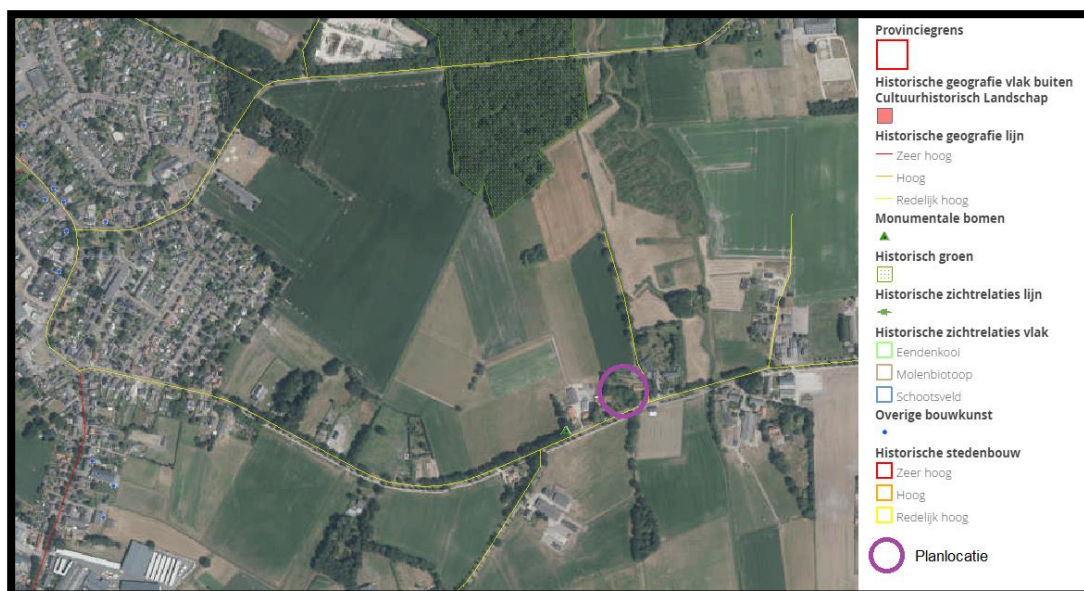
Cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant kan gesteld worden dat de Heuvel en het zandpad ten oosten van de planlocatie als redelijk hoge historische geografische lijn worden gezien. In de beoogde situatie zal het behoud van deze cultuurhistorische waarden worden gewaarborgd. Overige cultuurhistorische waarden zijn conform de cultuurhistorische waardenkaart niet aanwezig binnen of in de nabijheid van de planlocatie.

Voor deze locatie is een cultuurhistorisch advies uitgebracht waaruit volgt dat de bestaande boerderij cultuurhistorisch waardevol en behoudenswaardig is. Het adviesrapport is opgenomen in bijlage 5. De woning was reeds aanwezig in 1832. De hoedanigheid van de bebouwing is in de loop van de jaren

enigszins veranderd, sporadisch zijn er nog restanten uit de negentiende eeuw herkenbaar. Uit het onderzoek komt daarnaast naar voren dat gesteld kan worden dat de boerderij een voorbeeld is van een agrarisch gebouw op het Brabantse platteland uit het midden van de twintigste eeuw, met alle typische kenmerken van dien. De zichtbaarheid van het onderscheid tussen woon- en bedrijfsdeel is nog niet verloren gegaan en moet bij het aanbrengen van de beoogde splitsing behouden blijven. In het interieur draagt daarnaast de aanwezigheid van historische elementen bij aan de cultuurhistorische waarde. De positionering van de bebouwing (met name het beoogde bijgebouw) accentueert daarnaast het historisch kerkpad. Het object daardoor in principe in aanmerking voor splitsing. Splitsing dient wel ten goede te komen aan het behoud/ en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Daarnaast wordt middels de toelichting van het Bestemmingsplan 2014 (paragraaf 2.9) nader aangetoond dat het bij woonboerderijen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan gaat om cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. Zo staat in de toelichting van het Bestemmingsplan 2014: *'Wanneer sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij, dan is deze voorzien van de aanduiding woonboerderij.'* De cultuurhistorische waarde van een woonboerderij is daarnaast in de Omgevingsvisie 1.1 nader toegelicht, zie tevens paragraaf 2.3.3.



Figuur 8 Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden voor archeologie waardoor nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast kan worden gesproken van het versterken en het behouden van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zijnde een woonboerderij. De bouwvraag voor verbouw van de woonboerderij wordt in de toekomst voorgelegd aan de gecombineerde welstand- en monumentencommissie. Hierdoor worden de archeologische en cultuurhistorische waarden gewaarborgd.

3.9. Landschappelijke inpassing

De beoogde ontwikkeling dient te voldoen aan de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen'. Op grond van de LIR valt het initiatief binnen categorie 1. Zo betreft het hier woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling wordt geen (extra) kwaliteitsverbetering vereist.

Desondanks zullen de initiatiefnemer op vrijwillige basis de planlocatie landschappelijk inpassen. Het voornemen is om hiervoor samen te werken met het Brabants Landschap. Voor de landschappelijke inpassing zie bijlage 3.

3.10. Ecologie

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijke beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diversie aspecten ten aanzien van de natuurwaarden omschreven.

3.10.1. Wet natuurbescherming en Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarische gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen alle bestaande natuurgebieden, waaronder de twintig Nationale Parken, gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd, landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee en tenslotte alle 164 aanwezige Natura 2000-gebieden.

Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings-)doelen opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

In de Wnb blijft de bescherming van N2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt wel te vervallen. Provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of –landschap.

3.10.2. Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het NNN is reeds beschermd in het Barro en de provinciale verordening.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, Kempenland-West, is gelegen op een afstand van circa 100 meter.

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland en zeer kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). De planlocatie omvat geen landschapselementen of bomen met een beschermde status. Er is geen sprake van lichtvervuiling of het inbrengen van vervuild water in de bodem en het grondwater.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden, zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Om te bepalen of er in de beoogde situatie gevolgen zijn voor de NOx-depositie op de te beschermen gebieden zijn Aeriusberekeningen uitgevoerd. Uit deze berekening, zie bijlage 4, blijkt dat er geen depositie is op omliggende beschermde gebieden ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen. Hierdoor geldt er geen vergunningsplicht voor de beoogde ontwikkelingen.

Concluderend kan worden gesteld dat het planvoornemen geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden en de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden heeft.

3.10.3. Soortenbescherming

Zowel in de oude Flora- en faunawet als in de nieuwe Wnb staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is

opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat voorafgaand goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar.

Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten. Waar de Flora- en faunawet uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wnb beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatsrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd. De bescherming van mieren vervalt. Vrijwel alle zoogdieren blijven beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria (zie artikelen 3.3 lid 4, 3.8 lid 5 en 3.10 lid 2 Wnb):

- is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Daarmee verandert er weinig in vergelijking met de huidige toetsingspraktijk.

Uit de effectenindicator soorten blijkt dat er naar verwachting geen verstoring zal optreden van beschermde soorten, zie figuur 9. Dit wordt tevens bevestigd door de uitgevoerde quickscan flora en fauna. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Zo wordt beoogd om het verwijderen van de struiken en de sloop- en opruimwerkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen van vogels en kleine marterachtigen. Daarnaast wordt de algemene Zorgplicht nageleefd.

Voor de volledige Quickcan flora en fauna zie bijlage 6.



Figuur 9 Effectenindicator soorten

Op basis van bovenstaande gegevens is te concluderen dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve bijdrage heeft op de te beschermen gebieden en soorten.

3.11. Kabels en leidingen

De beoogde situatie voorziet sloop- en bouwwerkzaamheden. Zoals aangegeven in paragraaf 3.7 zijn buisleidingen op een dergelijke grote afstand gelegen dat de werkzaamheden ter plaatse van de planlocatie een verwaarloosbare invloed hebben op deze gasleiding. Bij het herstel en behoud van de aanwezige cultuurhistorische bebouwing wordt rekening gehouden met de reeds aanwezige kabels en leidingen binnen de planlocatie.

Concluderend uit het hierboven genoemde kan gesteld worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering is voor de ontwikkeling van de beoogde situatie.

3.12. Ontsluiting en parkeren

De planlocatie is gelegen aan Heuvel 3 te Hoogeloon. Richting het oosten is de locatie ontsloten richting de kern van Hoogeloon. Via de Horstenbleek en de Hoef wordt de locatie ontsloten richting Duizel, Eersel en de A67. Het aantal verkeersbewegingen zal passend zijn in de omgeving. Dit betekent tevens dat de verkeersbewegingen ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling veilig en zonder verkeershinder voor het doorgaande verkeer afgewikkeld kan worden.

Als parkeernorm zal conform de CROW-publicatie 381 'Toekomstig parkeren' een minimum van drie parkeerplaatsen per woning, exclusief garage, te realiseren op eigen terrein, worden aangehouden.

Binnen de planlocatie zal ruimte zijn voor het parkeren van minimaal 6 voertuigen. De percelen bieden hiervoor voldoende ruimte, zie bijlage 1 'situatieschets'.

3.13. Waterhuishouding

Algemeen

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

De planlocatie valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 'waardevol water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021.

In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Mooi water.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids-)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Bladel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Bladel opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsel van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Watertoets

Beschrijving van het watersysteem

De bodem op de locatie bestaat voornamelijk uit matig fijn, matig siltig, humeus zand. Het grondwater bevindt circa 1 m-mv, zoals blijkt uit het bodemonderzoek, zie bijlage 2 'bodem- en asbestonderzoek'. De gemiddelde GHG is conform de Bodemwijzer gesitueerd op gemiddeld 80 – 100 cm.

4. Juridische planopzet

4.1. Inleiding

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het plan. Dit dient te allen tijde in onderlinge samenhang gezien en toegepast te worden. De toelichting op de regels en de verbeelding is niet juridisch bindend, dit biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van het wijzigingsplan heeft geleid. Daarnaast draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

4.2. Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden gelegen binnen de planlocatie aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarna nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een aantal gegeven juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (zoals topografische en kadastrale gegevens).

4.3. Toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - * Begrippen;
 - * Wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - * Bestemmingen;
 - * Dubbelbestemmingen;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - * Anti-dubbeltelregels;
 - * Algemene bouwregels;
 - * Algemene gebruiksregels;
 - * Algemene afwijkingsregels;
 - * Overige regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - * Overgangsrecht;
 - * Slotregel.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten.

5. Uitvoerbaarheid en procedure

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet (Grexbet) in werking getreden. In deze Grexbet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bladel zal in het kader van het bepaalde in de Grexbet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd doordat de gemeente en de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst aangaan. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het wijzigingsplan optreedt.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Daarnaast is een omgevingsdialoog onderdeel van de procedure. De initiatiefnemers hebben verschillende omwonenden geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen. Er is gesproken met onder andere de bewoners van de locaties Heuvel 1, Heuvel 5b, Heuvel 6, Heuvel 8, Heuvel 15a, Molenweg 12 en Heuvelseweg 26. De omwonenden met wie is gesproken hebben in eerste instantie geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling.

Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het wijzigingsplan kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden onderhavig wijzigingsplan op een aantal punten te wijzigen.

5.3. Procedure

Dit wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling door het College van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan is digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes hun zienswijzen kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen wordt het wijzigingsplan vastgesteld. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt tevens digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl

5.4. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant heeft gedurende het vooroverleg enkele opmerkingen gegeven op het voorliggende plan met betrekking tot de landschappelijke inpassing en cultuurhistorie. Enkele onderdelen zijn hierdoor aangescherpt en/of gewijzigd.

Waterschap De Dommel heeft gedurende het vooroverleg een opmerking gegeven over de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Deze opmerking heeft geleid tot een aanpassing van de GHG. Verder betreft het een ontwikkeling waarbij het verhard oppervlak afneemt. De locatie kent daarnaast geen belangrijke waterhuishoudkundige aspecten.

5.5. Zienswijzen

Na het in procedure brengen van het ontwerpwijzigingsplan heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te brengen over het plan. Het ontwerpwijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 april 2021 tot en met 13 mei 2021. Binnen deze termijn is een schriftelijke zienswijze ingebracht door een wettelijk vooroverleg partner. Er zijn geen andere zienswijzen ingediend.

In dit kader is nader onderzoek uitgevoerd en zijn relevante wijzigingen aangebracht, conform bijlage 7.