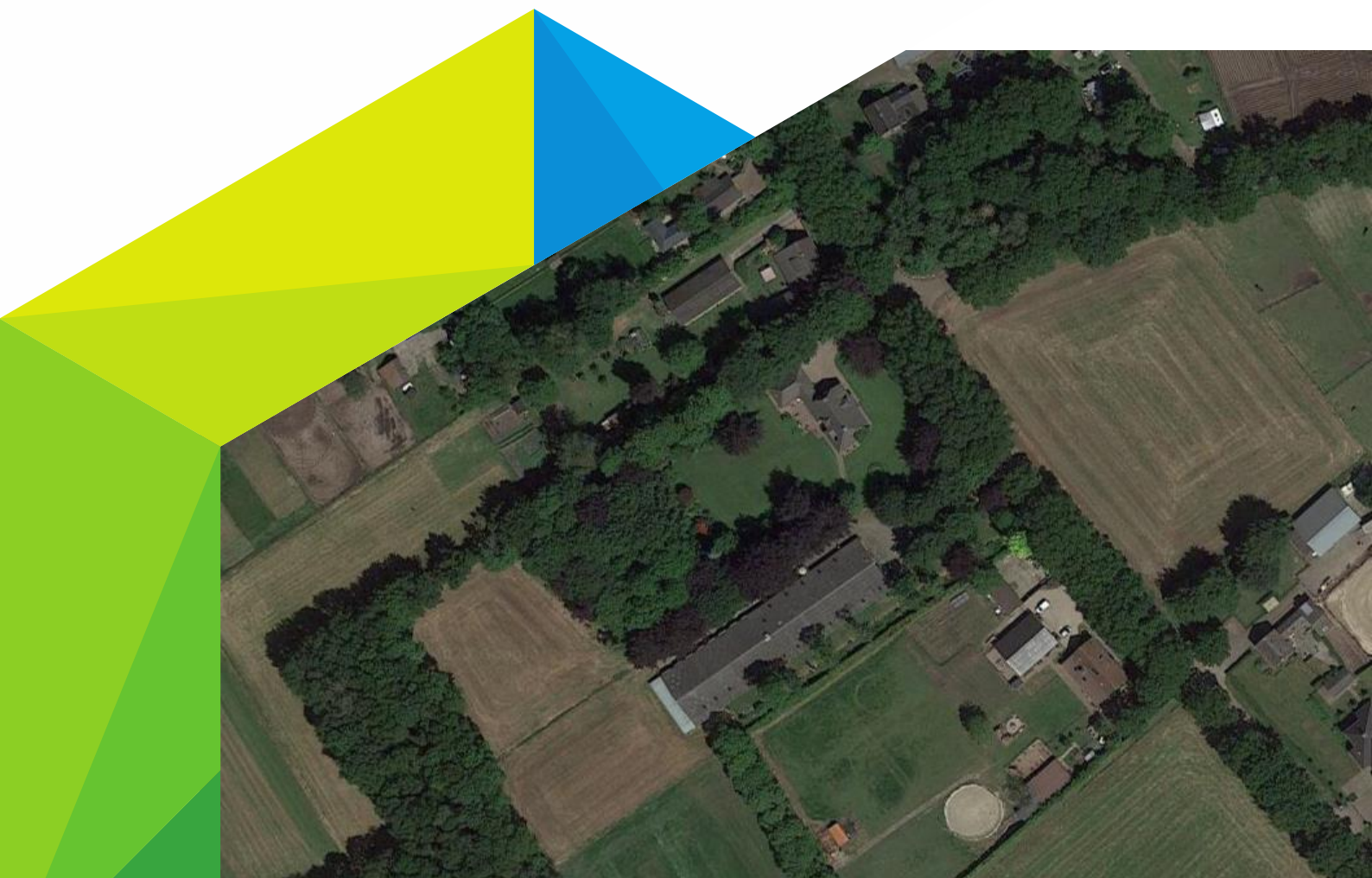




Wijzigingsplan 'De Uitgang 19 Bladel'

Gemeente Bladel



www.reland.nl

Colofon

Rapport: Toelichting De Uitgang 19 Bladel

Rapportnummer: 2021.1679

Status: Vastgesteld

Datum: 9 mei 2023

Projectlocatie

De Uitgang 19

5531NM Bladel

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

© mei 2023 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Leeswijzer	2
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Gebiedsprofiel	3
2.3 Huidige situatie	4
2.4 Toekomstige situatie	4
2.5 Geldend bestemmingsplan	5
HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing	6
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	8
4.1 Rijksbeleid	8
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
4.2 Provinciaal beleid	10
4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	10
4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	11
4.3 Gemeentelijk beleid	14
4.3.1 Structuurvisie Bladel	14
4.3.2 Omgevingsvisie 1.1 gemeente Bladel	15
4.3.3 Bestemmingsplan	16
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	20
5.1 Milieu	20
5.1.1 M.e.r. plicht	20
5.1.2 Bodem	21
5.1.3 Lucht	21
5.1.4 Geur	22
5.1.5 Geluid	23
5.1.6 Bedrijven en milieuzonering	24

5.1.7 Externe veiligheid	25
5.1.8 Kabels en leidingen	27
5.2 Water	28
5.2.1 Beleid	28
5.2.2 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	29
5.3 Natuur	30
5.3.1 Gebiedsbescherming	30
5.3.2 Soortenbescherming	31
5.4 Archeologie	31
5.5 Landschap en cultuurhistorie	31
5.6 Verkeer	32
5.6.1 Mobiliteit	32
5.6.2 Parkeren	33
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN

Bijlage I – Landschappelijk inpassingsplan

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers hebben de agrarische bedrijfslocatie aan De Uitgang 19 in Bladel gekocht. Momenteel zijn zij woonachtig en werkzaam op een locatie elders in de gemeente Bladel. Ter plaatse hebben zij een bedrijf dat zich richt op onderhoud en reparatie van heftrucks en landbouwmachines. Echter zijn de werkzaamheden veranderd en vindt reparatie vooral op locatie plaats. Ze hebben wel behoefte aan opslag, maar veel minder aan een grote werkplaats. De huidige plek (woon-werklocatie) is daardoor eigenlijk te duur. Daarnaast hebben zij de wens om te gaan wonen en werken in het buitengebied van Bladel, waar ze meer rust en ruimte hebben. Deze plek hebben ze gevonden aan de Uitgang 19, een plek met potentie voor hen.

Ter plaatse zijn een bedrijfswoning en een voormalige varkensstal aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn door de vorige bewoner al enige tijd gestaakt. De initiatiefnemers hebben de wens om de huidige bedrijfswoning te gaan bewonen en de bestaande (voormalige) varkensstal in gebruik te nemen ten behoeve van hun bedrijfsactiviteiten, wat zich met name richt op statische opslag en een kleine werkplaats ten behoeve van de reparatie en onderhoud van heftrucks en landbouwmachines.

De beoogde bedrijfsactiviteiten in de voormalige varkensstal zijn in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is echter in artikel 5.6.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om tot de gewenste situatie te komen. Om de plannen bij de gemeente kenbaar te maken is er op 25 januari 2022 een principeverzoek aan het college van B&W voorgelegd waarin de beoogde ontwikkeling is toegelicht.

In februari 2022 heeft de gemeente Bladel middels een ambtelijke reactie laten weten een positieve grondhouding in te nemen om ter plaatse van De Uitgang 19 te Bladel een bedrijf dat zich richt op de reparatie en onderhoud van heftrucks en landbouwmachines te vestigen, mits aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Om de wensen mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen in de vorm van een wijziging van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend document betreft de toelichting bij dit wijzigingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied zoals weergegeven in figuur 1 op de volgende pagina, omvat de percelen aan De Uitgang 19 te Bladel die kadastraal bekend staan als gemeente Bladel, sectie K, perceelnummers 556 en 557.



Figuur 1. Ligging plangebied t.o.v. omgeving (plangebied rood omkaderd).

1.3

Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan bestaat uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste situatie beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 4 een toets op het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de milieutechnische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

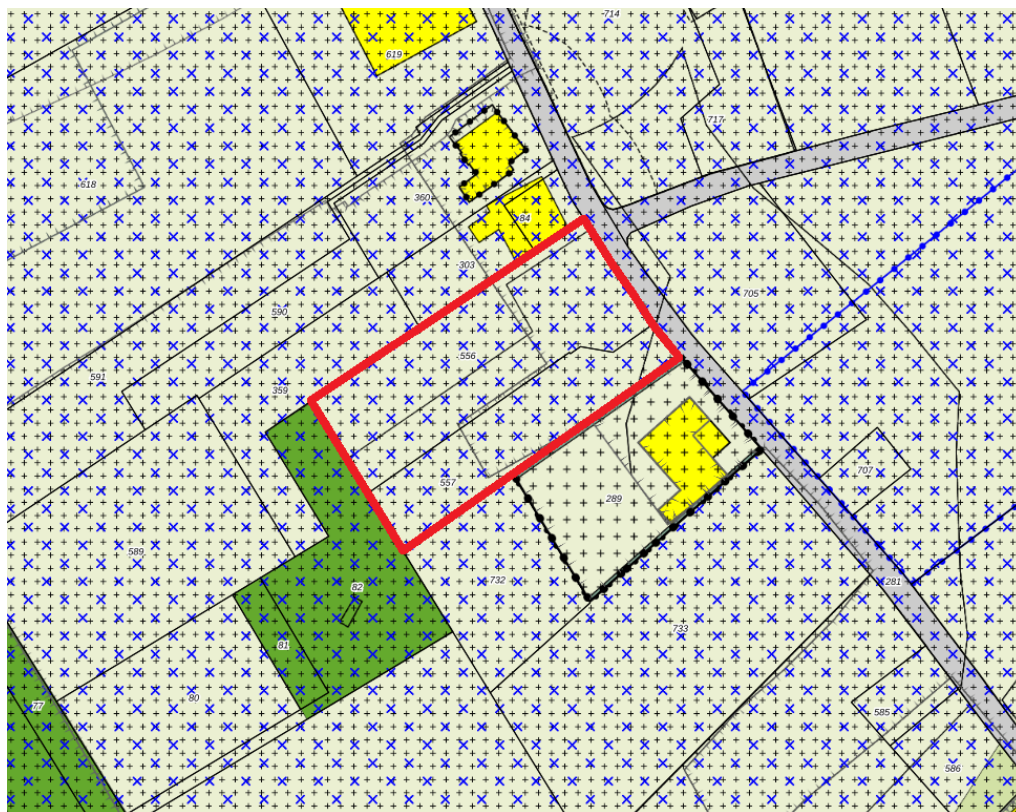
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de omgeving waarin het plangebied zich bevindt. De beschrijving richt zich op de huidige structuren, kenmerken, functies en waarden van de omgeving van het plangebied.

2.2 Gebiedsprofiel

De Uitgang is een uitloper van de noordelijk gelegen kern van Bladel. Met name tegen de rand van de kern is de bebouwing geconcentreerd en neemt richting het zuiden af. De planlocatie is gelegen in het bebouwingslint op het noordelijk deel van De Uitgang. De functies in de omgeving worden met name gekenmerkt door een afwisseling van agrarische bedrijvigheid en woonfuncties. Ten noorden van de planlocatie, aan de overzijde van de weg De Uitgang, is het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf gelegen. Dit betreft een agrarisch bedrijf met als nevenactiviteiten een minicamping en een viskwekerij/visvijver. Op dit moment loopt er voor dit agrarisch bedrijf een procedure om de locatie te wijzigen in een recreatieve bestemming met agrarische nevenactiviteiten. De aangrenzende percelen aan weerszijden van de planlocatie (De Uitgang 15 en 21) betreffen burgerwoningen. De overige omliggende gronden zijn in gebruik ten behoeve van de landbouw en bestaan uit bospartijen (figuur 2).



Figuur 2. Functies in de directe omgeving. Plangebied rood omkaderd.

2.3

Huidige situatie

Zoals eerder beschreven bestaat het plangebied uit de percelen met nummers 556 en 557. Op een gedeelte van deze percelen is het agrarisch bouwvlak gelegen. Binnen het agrarisch bouwvlak zijn in de huidige situatie een bedrijfswoning en een voormalige varkensstal gelegen. Het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 1179 m². Er is een “schone” inrit naar het privégedeelte (bedrijfswoning) en een “vuile” inrit naar het bedrijfsgebouw (voormalige varkensstal) aanwezig. De overige gronden zijn in gebruik als voor- en achtertuin bij de woning en als weidegrond (zie figuur 3).



Figuur 3. Plangebied (rood omkaderd) met bestaande bebouwing (blauw omkaderd).

2.4

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wenst de bedrijfswoning te gaan bewonen en de voormalige varkensstal in gebruik te nemen ten behoeve van een werkplaats voor de reparatie en het onderhoud van heftrucks en landbouwmachines en statische opslag. De statische opslag wordt deels in gebruik genomen voor de stalling van heftrucks, landbouwmachines, onderdelen, gereedschappen e.d. voor het eigen bedrijf. Het andere gedeelte gaat gebruikt worden voor de verhuur van statische opslagruimte (voor onder andere caravans) aan particulieren. In Bladel is voor zover bekend nog geen caravanstalling aanwezig waardoor de verhuur van opslagruimte een mooie aanvulling is. In de toekomstige situatie bestaat het voornemen om beide bestaande inritten te behouden zodat het privé-/woongedeelte gescheiden blijft van de locatie waar de beoogde bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden.

Werkplaats en opslag heftruck en landbouwmachines	300 m ²
Statische opslag (voor o.a. caravans)	800 m ²
Privéopslag	79 m ²

2.5

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Bladel 2014', 'Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016' en 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018' vigerend. In figuur 4 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Conform dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' & 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 4' & 'Waarde – Archeologie 5'. Op het gedeelte van het plangebied dat bestemd is als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone – attentiegebied ehs' en 'overige zone – terreinen met esdek' van toepassing op het plangebied.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'. Plangebied blauw omkaderd en bouwvlak rood omkaderd.

In het bestemmingsplan is in artikel 5.6.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. Op deze manier kan de initiatiefnemer zijn gewenste bedrijfsactiviteiten exploiteren. In paragraaf 4.3.2 vindt een uitgebreide toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 5.6.2 plaats.

HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing

De bestaande bebouwing en verharding blijft gehandhaafd. Op de bestaande verharding is voldoende ruimte om de parkeerplaatsen volgens de parkeerbalans een plek te geven. In het voorstel zijn 3 parkeerplaatsen gesitueerd nabij de woning en de overige 13 nabij de voormalige varkensstal. Op het terrein staat reeds veel waardevolle landschappelijke beplanting. Deze worden zorgvuldig ingemeten en beoordeeld.

De woning staat relatief ver van De Uitgang. De voortuin is ingericht met gras en solitaire bomen. De tuin is omhaagd door een beukenhaag. Aan de noordzijde op de grens met de buurman is een houtsingel met rododendron en een bomenrij. De achtertuin bestaat eveneens uit gras met solitaire bomen. De achterzijde is begrensd met een bosschage van inheems bosplantsoen.

De voormalige varkensschuur is aan twee zijden ingepast door een grote bomenrij. De inrit naar de schuur wordt begeleid door beukenbomen. De overige ruimte bestaat uit ruigte met gras en hier en daar struweel. Achter de schuur ligt een weide met botanisch gras. Deze weide wordt aan de achterzijde afgeschermd door een bestaand bos.

Door de eerdere aanleg van de robuuste landschapselementen is de bestaande situatie goed en meer dan voldoende ingepast. Nieuwe aanplant van landschappelijke beplanting is niet noodzakelijk. In figuur 5 is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage I. Het beoogde bestemmingsvlak 'Bedrijf' krijgt een oppervlakte van 3.000 m² en is in figuur 5 aangeduid met een oranje kader.



Figuur 5. Landschappelijk inpassingsplan.

Berekening kwaliteitsverbetering

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Bladel is het afsprakenkader van de regio De Kempen van toepassing. Onderstaand is de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven. Doordat in voorgenomen ontwikkeling geen waardevermeerdering ontstaat is een aanvullende kwaliteitsverbetering, naast de landschappelijke inpassing van het perceel, niet aan de orde.

	Oppervlak	Waarde/m ²	Totaal
Bestaand			
Agrarisch onbebouwd	4.295	€ 5	€ 21.475
Agrarisch bouwblok met bedrijfswoning	10.545	€ 25	€ 263.625
Toekomstig			
Agrarisch onbebouwd	8.770	€ 5	€ 43.850
Bedrijf	3.000	€ 80	€ 240.000
Groen	3.070	€ 1	€ 3.070
Waardevermeerdering			- € 1.820



HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de beëindiging van de intensieve veehouderij en de landschappelijke inpassing van het perceel bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de



samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen deze Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

De bestemmingswijziging van slechts één perceel is niet van nationaal belang en leidt tevens niet tot een grootschalige ontwikkeling welke van nationaal belang zou kunnen zijn. Er kan worden gesteld dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming.

Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van een separate planologische procedure, de ontwikkeling wordt buiten het bestemmingsplan om mogelijk gemaakt doordat de ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid. Voor het overige worden er geen toevoegingen of overwegingen gemaakt om extra mogelijkheden of een gradatie in mogelijkheden op te nemen. Het Barro is dan ook niet relevant voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig wijzigingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Daarnaast is de ontwikkeling van kleinschalige aard waardoor verdere toetsing aan het Barro niet noodzakelijk is.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het



Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4 uit de SVIR (efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik). De ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van nieuwe ontwikkelingen. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft er voor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief kan zijn. De Ladder voor stedelijke ontwikkeling rekent een ontwikkeling van woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen worden geen woningen en/of bebouwing toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor deze ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie door Provinciale Staten vastgesteld. Daarin wordt geanticipeerd op de Omgevingswet die in 2022 in werking zal gaan treden. De provincie geeft in deze visie aan dat ze anders gaat handelen en op zoek gaat naar vertrouwen en meerwaarde in plannen. Concreet heeft de Provincie vijf doelstellingen aangegeven, waarbij ze gaat voor:

- Meerwaarde-creatie;
- Technische én sociale innovatie;
- Kwaliteit boven kwantiteit;
- Steeds beter;
- Proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Vanuit deze vijf doelstellingen zijn één basisopgave en vier hoofdopgaven geformuleerd:

Basisopgave:

- Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Hoofdopgaven:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Voor de ontwikkeling aan De Uitgang 19 geldt dat bijgedragen wordt aan een veilige, gezonde omgevingskwaliteit en tegelijkertijd wordt bijgedragen aan een duurzame economie en leefbaarheid. Het is noodzakelijk om economische functies in het



buitengebied te behouden om de leefbaarheid op peil te houden. Dat de landbouw het moeilijk heeft, is geen verrassing. De vraag is met name welke (vervolg)functies denkbaar zijn en zorgen voor een goede herinvulling van (vrijkomende) agrarische locaties. De Omgevingsvisie geeft hiertoe handvatten in hoofdlijnen. Als onderdeel van de basisopgave is vermeld dat de Provincie de aanpak van leegstand van onder andere agrarische bebouwing als belangrijk onderdeel beschouwd. Zij steunt lokale initiatieven en stimuleert daarbij een integrale aanpak.

Conclusie

De herontwikkeling van leegstaand agrarisch vastgoed is een onderdeel van de basisopgave van de Provincie, waarmee de voorziene herontwikkeling van de VAB-locatie aan De Uitgang 19 te Bladel in lijn is met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de structuurvisie is het provinciale belang voor de verschillende gebieden en functies in de provincie Noord-Brabant aangegeven. Deze provinciale belangen worden geborgd door de regels die opgenomen zijn in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze regels zijn concreet en geven mogelijkheden voor ontwikkelingen in het buitengebied van Noord-Brabant.

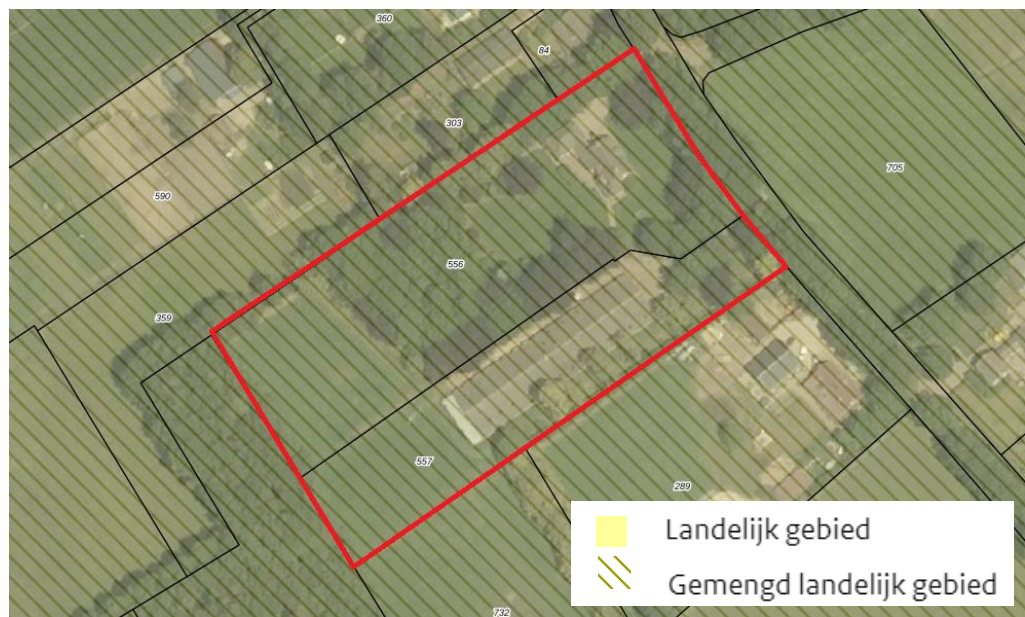
De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019 en geconsolideerd op 1 maart 2020. In deze verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening maakt onderscheid in een aantal instructieregels voor gemeenten voor bepaalde thema's, namelijk:

- Stedelijke ontwikkeling en erfgoed;
- Natuur en stiltegebieden;
- Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging;
- Basiskaart Landelijk gebied;
- Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Om deze instructieregels voor gemeenten duidelijk weer te geven voor locaties, zijn er hoofdstructuren opgesteld:

- Bestaand stedelijk gebied;
- Natuur Netwerk Brabant;
- Groenblauwe mantel;
- Gemengd landelijk gebied.

Onderhavig plangebied is volgens de structurenkaart binnen de hoofdzone 'landelijk gebied' (gemengd landelijk gebied) gelegen (figuur 6).



Figuur 6. Uitsnede basiskaart landelijk gebied Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Plangebied rood omkaderd.

In het gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd waarbinnen een menging van functies voorkomt. Binnen het gemengd landelijk gebied liggen naast agrarische ontwikkelingsmogelijkheden ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies zoals recreatie, natuur, wonen en bedrijvigheid. Voor de vestiging van een niet-agrarische functie in Landelijk gebied is artikel 3.73 van toepassing. Onderstaand vindt een beknopte toetsing aan de voorwaarden uit dit artikel plaats.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

De bedrijfslocatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf en ligt in een gemengd gebied met voornamelijk agrarische bedrijven en burgerwoningen. De gemeente Bladel heeft dit gebied aangemerkt als 'half gesloten agrarisch landschap' waar landbouw, werken en wonen worden afgewisseld. De mogelijkheid voor de omzetting van het voormalig agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming is dan ook passend binnen de

karacteristiek van de omgeving. Gezien aan weerszijden van het plangebied burgerwoningen zijn gelegen heeft de locatie De Uitgang 19 nauwelijks (her)ontwikkelmogelijkheden voor (agrarische) bedrijven met een zware milieucategorie. Voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de omschakeling van de VAB-locatie naar een bedrijfsbestemming (met hergebruik van de bebouwing) met bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 2. Uit paragraaf 5.1.6 blijkt dat kan worden voldaan aan de richtafstand tot deze omliggende milieugevoelige objecten. Het beoogde bedrijf is dus passend binnen de omgeving.

b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

Het bouwperceel wordt niet gesplitst. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Binnen het plangebied is geen sprake van overtollige bebouwing of verharding. De voormalige varkensstal wordt geheel in gebruik genomen ten behoeve van de beoogde bedrijfsactiviteiten (statische opslag en onderhoud/reparatie heftrucks en landbouwmachines) Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

d. de vestiging heeft geen betrekking op:

1. een kantoor met baliefunctie;
2. lawaaisport;
3. mestbewerking.

De bedrijfsactiviteiten hebben geen betrekking op één van bovenstaande activiteiten. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Alle bedrijfsactiviteiten vinden in pandig plaats. De verkeersaantrekkende werking is min of meer vergelijkbaar met een agrarisch bedrijf. Bij een agrarisch bedrijf zijn er wat meer zwaardere verkeersbewegingen (tractoren en vrachtwagens) en in dit geval zijn het meer lichte motorvoertuigen zoals auto's. De functie zal geborgd worden via de regels uit dit bestemmingsplan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Lid 3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving, waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Er is geen sprake van een detailhandels- of vrijetijdsvoorziening en de bedrijfsactiviteiten zijn beperkt tot de bestaande bedrijfsbebouwing (maximaal 1.179

m²), waarvan het merendeel in gebruik zal zijn ten behoeve van de statische opslag. Het overige gedeelte zal gebruikt worden voor het repareren en onderhouden van heftrucks en landbouwmachines. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een kleinschalige functie. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied, waar een menging van functies en een gemengde plattelandseconomie het streven zijn. 'Bedrijvigheid' maakt onderdeel uit van deze menging van functies. Het exploiteren van een niet-agrarisch bedrijf is mogelijk in het gemengd landelijk gebied waar het plangebied in gelegen is. Uit het voorgaande is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het provinciaal beleid levert dan ook geen belemmeringen op en biedt handvatten voor de ontwikkeling.

4.3

Gemeentelijk beleid

Het relevante vigerende gemeentelijke beleid is vastgesteld in de 'Structuurvisie Bladel' (vastgesteld 22 mei 2008) en de Omgevingsvisie 1.1 (vastgesteld 20 september 2018). In de volgende paragrafen zullen de wensen getoetst worden aan deze structuurvisies. Ook zal in dit hoofdstuk de eerder genoemde wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018' punt voor punt besproken worden.

4.3.1 Structuurvisie Bladel

In de 'Structuurvisie Bladel' zet de gemeente Bladel de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid uiteen. Het rapport betreft de actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004 en beoogt met deze actualisatie de volgende doelen te bereiken:

- Integrale visievorming voor de lange termijn; - Bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen: - 'Bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
- 'Top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- Basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten);
- Basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen en verhalen bovenplanse kosten.

In de structuurvisie is het buitengebied van de gemeente Bladel opgedeeld in zes deelgebieden met ieder een eigen accent. Uit de structuurkaart blijkt dat het plangebied is gelegen in deelgebied 'half gesloten agrarisch landschap'.

Deelgebied 'half gesloten agrarisch landschap'

Karakteristiek

Een kenmerkend landschap voor de gemeente Bladel is het half gesloten landschap dat zich typeert door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen,



coulisselandschappen met laanbeplantingen, houtwallen en singelbeplantingen etc. Het half gesloten landschap heeft betekenis voor zowel (extensieve) dorpsfuncties en landbouw, maar ook voor natuur. Dit agrarisch landschap is een belangrijk leefgebied voor kwetsbare diersoorten. De strategie voor dit gebiedstype is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. De bestaande multifunctionaliteit dient behouden te worden. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van het kenmerkende landschap met beeldbepalende elementen zoals laanbeplantingen, kleine bospercelen en solitair liggende buurtschappen. Anderzijds biedt dit gebiedstype ook kansen voor ontwikkelingen ten behoeve van landbouw, wonen, werken, winkelen en recreëren. Deze ontwikkelingen dienen niet alleen te passen binnen de bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten, ze hebben ook de opgave nieuwe landschappelijke kwaliteiten eraan toe te voegen. Waar het gaat om de bouw van dorpsfuncties is leidend of het gebied is aangewezen als afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik, en van de aanwezige agrarische bedrijven. Plekken met specifieke waarden uit de onderste lagen kunnen worden benut voor natuur- en landschapsontwikkeling en waar mogelijk in combinatie met kleinschalige recreatieve voorzieningen

Initiatief

De structuurvisie biedt binnen het deelgebied 'half gesloten agrarisch landschap', waar landbouw, werken en wonen worden afgewisseld, mogelijkheden voor de omzetting van het voormalig agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming. De bestaande bebouwing blijft behouden en er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats. Daarnaast wordt het perceel in onderhavige ontwikkeling landschappelijk ingepast (zie hoofdstuk 3 en bijlage I) waardoor er versterking van de landschappelijke kwaliteit in het deelgebied plaatsvindt.

4.3.2 Omgevingsvisie 1.1 gemeente Bladel

Op 20 september 2018 is de Omgevingsvisie 1.1 door de gemeenteraad van Bladel vastgesteld. Dit document vormt een tussenstap naar een volwaardige en complete Omgevingsvisie voor de gemeente Bladel. Met de aankomende Omgevingswet (geplande invoering 2023) is het de bedoeling dat er meer eenduidigheid komt in het beleid rond de fysieke leefomgeving. Alle gemeenten dienen op basis van deze wet te beschikken over een Omgevingsvisie waarin al het beleid wat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving integraal is gebundeld. Uiteindelijk wordt dit beleid doorvertaald in een Omgevingsplan, wat te vergelijken is met wat nu het bestemmingsplan is. De gemeente Bladel heeft gekozen voor een werkwijze waarin in fasen wordt toegewerkt naar een integraal beleid.

Met betrekking tot veehouderijbedrijven wordt in de gemeente Bladel geconstateerd dat er binnen de veehouderijsector een transitie gaande is die zich nog in de komende jaren zal voortzetten. De verwachting is dat nog 30% van de veehouderijen zal stoppen in de komende 4 jaar vanwege het ontbreken van opvolgers en verscherpte regelgeving met betrekking tot milieu en dierwelzijn.



Op een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie (VAB) is het mogelijk om medewerking te verlenen aan hervestiging van overige economische activiteiten. Maximaal 1.250 m² van de bestaande bebouwing mag worden benut ten behoeve van deze activiteit. Tevens wordt een ander alternatief voor VAB locaties geïntroduceerd en in de komende periode verder uitgewerkt.

Initiatief

Binnen het plangebied is een voormalige intensieve veehouderij aanwezig. De bedrijfsactiviteiten zijn in het verleden reeds gestaakt en het hergebruik van de varkensstal op deze locatie is niet wenselijk. De Omgevingsvisie 1.1 biedt mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties voor hervestiging van overige economische activiteiten. De vervolgfunctie (statische opslag en reparatie- en onderhoudswerkzaamheden aan heftruck en landbouwmachines) binnen de bestaande bebouwing (< 1.250 m²) is daarmee passend binnen de Omgevingsvisie 1.1 van de gemeente Bladel.

4.3.3 Bestemmingsplan

Zoals eerder beschreven kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 5.6.2 uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018' om in de wens van de initiatiefnemer te kunnen voorzien. In deze paragraaf worden de voorwaarden uit dit artikel behandeld en vindt een beknopte toetsing plaats.

5.6.2 Wijzigen bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2 ten behoeve van Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende typen bedrijven:
 1. agrarische verwante bedrijven en agrarische technische(hulp) bedrijven tot een maximale oppervlakte van 1.250 m² aan bebouwing binnen het bestaande bouwvlak;
 2. overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels tot een maximale oppervlakte 1.250 m² aan bebouwing. Het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een maximale oppervlakte van 3.000 m²;

De beoogde bedrijfsactiviteiten bestaan uit statische opslag en reparatie- en onderhoudswerkzaamheden aan heftrucks en landbouwmachines. De reparatie- en onderhoudswerkzaamheden aan heftrucks en landbouwmachines kan (in ieder geval deels) gerekend worden tot de agrarisch technische(hulp) bedrijven die onder 1 worden genoemd (voor wat betreft de reparatie en onderhoud aan landbouwmachines). Gezien de heftrucks niet puur en alleen voor de agrarische sector worden onderhouden en gerepareerd, zouden deze bedrijfsactiviteiten tot de categorie 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven' gerekend worden zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten.



Naast de statische opslag ten behoeve van de reparatie- en onderhoudsactiviteiten, bestaat het voornemen om een gedeelte van het bedrijfsgebouw te gebruiken voor de opslag van caravans. Hoewel deze functie formeel niet is opgenomen in de bedrijvenlijst, is deze qua milieubelasting gelijkaardig aan een bedrijf uit milieucategorie 2. Ter plaatse zullen voornamelijk caravans gestald worden. In de bedrijvenlijst is de categorie 'Personenautoverhuurbedrijven' (milieucat. 2) opgenomen die naar aard van de verkeersbewegingen enigszins gelijkenissen vertoont met de caravanstalling/statische opslag. De verkeersaantrekkende werking van een caravanstalling/statische opslag is echter geringer dan de genoemde bedrijfscategorie waardoor aangenomen kan worden dat de milieubelasting van de caravanstalling lager is en dus op het gebied van milieu passend is.

Tot slot heeft het bestemmingsvlak 'Bedrijf' een oppervlakte van 3.000 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

met dien verstande dat indien het bedrijf is gelegen binnen de aanduidingen 'overige zone - invloedssfeer kernen', 'overige zone - invloedssfeer natuur' uitsluitend wijziging is toegestaan naar bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten; *Genoemde aanduidingen zijn niet van toepassing op het plangebied.*

- b. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestaakt en het hergebruik van de varkensstal ten behoeve van een varkenshouderij is op deze locatie niet haalbaar. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- c. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
De bouwkundige staat van de (voormalige) varkensstal is nog goed. Volledige sanering van het bedrijf is in bedrijfseconomisch opzicht niet haalbaar. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- d. de agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan, moeten worden gesloopt;
Binnen het plangebied is een bedrijfsgebouw (voormalige varkensstal) met een oppervlakte van 1.179 m² aanwezig. Dit gebouw blijft in zijn geheel behouden en is passend binnen de maximum gestelde oppervlakte van 1.250 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- e. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
In paragraaf 5.6.2 is de parkeerbehoefte voor de toekomstige situatie berekend. Het perceel is groot genoeg om in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien. In figuur 5 zijn de benodigde parkeerplaatsen ingetekend. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- f. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
De agrarische bedrijvigheid is reeds gestaakt en wordt met voorliggende bestemmingsplanwijziging definitief beëindigd.
- g. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende (agrarische) bedrijven,
Voorgenomen ontwikkeling beperkt omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden. In de omgeving zijn reeds bestaande burgerwoningen gelegen die op kortere afstand tot omliggende agrarische bedrijven



zijn gelegen waardoor deze in de huidige situatie reeds maatgevend zijn voor deze bedrijven. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- h. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op genoemde waarden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- i. de bedrijven niet mee hebben gedaan met de RBV-regeling of indien gebruik is gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimte regeling;
Er is niet deelgenomen aan genoemde regelingen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- j. detailhandel en dienstverlening zijn niet toegestaan;
Het initiatief heeft geen betrekking op detailhandel of dienstverlening. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- k. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;
Er wordt geen bebouwing of verharding toegevoegd waardoor de ontwikkeling hydrologisch neutraal is. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- 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 van het plangebied.
De locatie wordt landschappelijk ingepast waarbij rekening is gehouden met de bestaande structuur en aanwezige/potentiële kwaliteiten van het gebied. Voor de uitwerking van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en bijlage I. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- 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 de RBV-regeling;
 - 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone;
Zie onder lid l. Dit aspect is verder uitgewerkt in hoofdstuk 3 en bijlage I. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- n. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.
Er wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de ruimte. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing zonder dat er sprake is van nieuwbouw en het

bedrijfsperceel krijgt een bij de bebouwing passende omvang. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen en voorziet in een mogelijkheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 5.6.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018'.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en omgezet in een bedrijfsfunctie met statische opslag zonder dat er een woningbouwmogelijkheid of bebouwing wordt toegevoegd waardoor voorgenomen ontwikkeling niet in bijlage C of D van het besluit m.e.r. voorkomt. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft geen nieuwbouw van woningen of uitbreiding van bebouwing waardoor het initiatief geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. In voorgestane ontwikkeling (omzetting intensieve veehouderij naar bedrijfsfunctie) is er formeel in planologisch-juridisch opzicht geen sprake van een wijziging naar een gevoeligere bestemming en is een bodemonderzoek niet noodzakelijk in het kader van de planologische procedure. Het aspect bodem levert dan ook geen belemmering op voor voorgestane ontwikkeling.

5.1.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. 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:

er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- a. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- b. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- c. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van objecten waar voor langere tijd verbleven kan worden, zoals woningen, dient onder andere sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2).

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu g/m^3$ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt $50 \mu g/m^3$. Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijnstof is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd. Voor het plangebied blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof circa $15,88 \mu g/m^3$ (PM_{10}) bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstof

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor een jaargemiddelde concentratie en $200 \mu g/m^3$ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt circa $11,02 \mu g/m^3$. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Initiatief

Een functiewijziging kan invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen dat uiteindelijk effect heeft op de luchtkwaliteit. Binnen het plangebied wordt het agrarisch



bedrijf beëindigd en omgezet in een bedrijfsfunctie. Deze wijziging heeft geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. De ontwikkeling heeft dan ook geen dusdanige negatieve invloed op de luchtkwaliteit dat de grenswaarden zullen worden overschreden. Dit zorgt ervoor dat het woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit acceptabel is en door de ontwikkeling niet in het geding komt.

Conclusie

Zowel op het gebied van fijnstof als stikstofdioxide is in de huidige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast blijkt dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie niet toeneemt, waardoor het initiatief geen significant effect heeft op de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.4 Geur

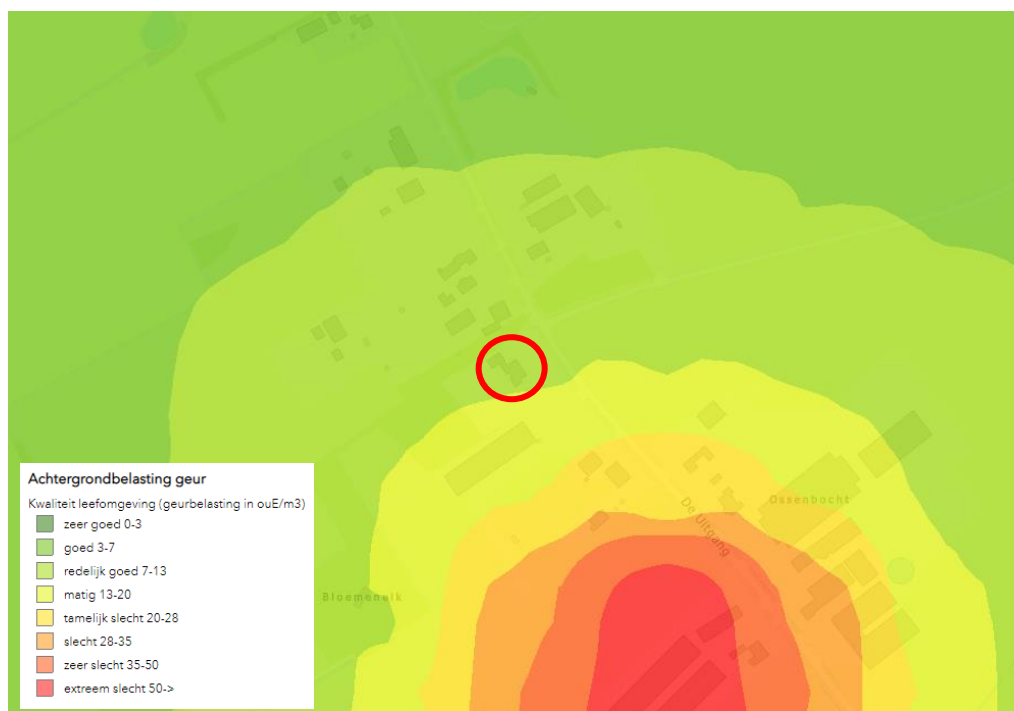
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven.

In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd en vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven. De wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Voor voormalige bedrijfswoningen (en andere geurgevoelige objecten) bij andere veehouderijen gelden vaste afstanden. Dit geldt voor alle soorten dieren. Voorwaarde is dat de woning op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij. Onderhavige bedrijfswoning maakt in de beoogde situatie geen onderdeel meer uit van de veehouderij waardoor een minimumafstand tot omliggende veehouderijen aangehouden dient te worden. Wanneer een locatie buiten de bebouwde kom gelegen is, geldt een minimumafstand van 50 meter. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft de veehouderij aan De Uitgang 16. De afstand tot deze veehouderij bedraagt 95 meter waardoor deze ruimschoots aan de minimumafstand voldoet.

Naast deze vaste afstand is tevens de geurbelasting van omliggende veehouderijen op de woning beoordeeld. Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur, is gebruik gemaakt van de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant.



Figuur 7. Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting Omgevingsdienst zuidoost Brabant. Plangebied rood omcirkeld.

Uit de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (figuur 7) blijkt dat de achtergrondbelasting geur ter plaatse van het plangebied 7-13 ouE/m³ is en de kwaliteit van de leefomgeving als redelijk goed wordt beschouwd. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect 'Geur' aanvaardbaar is.

Tot slot zal de definitieve beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse van De Uitgang 19 leiden tot een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving ten aanzien van het geuraspect. Deze verbetering heeft betrekking op de eigen locatie alsook de omliggende woningen. Er kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect geur, op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.1.5 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In deze wet is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of andersoortige planologische procedure. 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

In dit geval is ter plaatse reeds sprake van een bestaande bedrijfswoning, waarvoor reeds is bepaald dat de situatie acceptabel is om voor langere tijd te verblijven. Er worden dan ook geen nieuwe geluidgevoelige functies toegevoegd waardoor er geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd behoeft te worden.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval is de planlocatie gelegen in een bebouwingslint met woonbestemmingen en agrarische bedrijven. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. Ondanks dat het huidige agrarische bedrijf reeds een milieubelastende functie (milieucategorie 2) is, is volledigheidshalve voor de nieuwe functie (bedrijf uit milieucategorie 2) beoordeeld of er kan worden voldaan aan de richtafstand tot omliggende milieugevoelige objecten. In onderstaande tabel is de richtafstand van het bedrijf en de werkelijke afstand tot omliggende milieugevoelige objecten inzichtelijk gemaakt. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen het bouwvlak van de beoogde bedrijfsbestemming en de bestemmingsvlakken 'Wonen' van omliggende milieugevoelige objecten.

Adres milieugevoelig object	Minimum richtafstand bedrijf milieucat. 2 in gemengd gebied	Werkelijke afstand	Voldaan?
De Uitgang 15	10 meter	7 meter	Nee
De Uitgang 21	10 meter	34 meter	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er formeel niet kan worden voldaan aan de minimum richtafstand tot het bestemmingsvlak van de burgerwoning aan De Uitgang 15. Deze

minimale afstand van 10 meter heeft betrekking op het aspect geluid. De werkelijke afstand van 7 meter betreft de afstand van het bijgebouw bij de beoogde bedrijfswoning tot het bestemmingsvlak 'Wonen' op de locatie De Uitgang 15. Aan deze zijde (privé gedeelte) van het plangebied zullen echter geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De locatie waar de bedrijfsactiviteiten plaats zullen vinden is op een afstand van 60 meter van het bestemmingsvlak 'Wonen' gelegen waardoor wel aan de minimum richtafstand voldaan kan worden. De bedrijfsactiviteiten vinden namelijk enkel inpandig plaats in het bestaande bedrijfsgebouw dat (ten opzichte van de burgerwoning aan De Uitgang 15) aan de andere zijde van het perceel is gesitueerd. Tot slot zullen de verkeersbewegingen van en naar het bedrijfsgebouw via de inrit aan de andere zijde van het perceel (op een afstand van ca. 60 meter van het bestemmingsvlak 'Wonen') plaatsvinden waardoor voldoende ruimte bestaat tussen de bedrijfsactiviteiten (inclusief verkeersbewegingen) en omliggende milieugevoelige objecten. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

5.1.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat



voor de maatschappelijke ontvricting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



Toetsing

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 8 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 8. Uitsnede risicokaart. Planlocatie rood omcirkeld.

Risicovolle inrichtingen

Conform de risicokaart zijn er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het plan.

Risicovol transport over (spoor-/water)wegen

Conform de risicokaart vindt er in de nabijheid van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over (spoor-/water)wegen waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het plan.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het plan.

5.1.8 Kabels en leidingen

Voor zover op basis van het bestemmingsplan en de risicokaart bekend, zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die planologisch-juridische bescherming behoeven en als gevolg daarvan een mogelijke belemmering vormen voor het initiatief. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden kabels en leidingen geen bezwaren voor de ontwikkeling.

5.2

Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. In het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.2.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027) plan van Noord-Brabant, het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) van waterschap De Dommel, het Nationaal Water Programma 2022-2027 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 drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 – Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden. Met het



Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

5.2.2 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de functiewijziging van bestaande bebouwing zonder dat er uitbreiding plaatsvindt van de bestaande bebouwing en verharding. Hierdoor is geen sprake van een toename in verhard oppervlak, wat betekent dat vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen er geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de bestaande bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. Zo ook kunnen de bedrijfswoning en de resterende bedrijfsbebouwing zoals in de huidige situatie aangesloten blijven op het riool. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermeting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Kempenland-West' dat op een afstand van 1,5 kilometer ten noorden van het plangebied is gelegen.

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en sloop- en bouwwerkzaamheden. Met AERIUS calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. De nieuwe versie van AERIUS is sinds 10 februari 2022 beschikbaar. Middels deze nieuwe versie kan voor een aantal initiatieven weer gerekend worden, waaronder onderhavig initiatief. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningsplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof.

Met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering op 1 juli, geldt de bouwvrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Hierdoor is het uitvoeren van stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase van voorgenomen ontwikkeling niet noodzakelijk. Voor de gebruiksfase is de uitvoering van een stikstofdepositieberekening eveneens niet noodzakelijk doordat het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie afneemt (zie hiertoe ook paragraaf 5.6.1).

Natuur Netwerk Brabant

De planlocatie is tevens niet binnen een gebied gelegen behorend tot het Natuur Netwerk Brabant. Het meest dichtbij gelegen natuurgebied behorende bij Natuurnetwerk Brabant ligt op een afstand van circa 330 meter ten oosten van het



plangebied. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het gebied vormt deze geen belemmering ten aanzien van het Natuur Netwerk Brabant.

5.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Het wijzigen van de bestemming brengt de voorkomende planten- en diersoorten niet in gevaar. Daarnaast zal ter plaatse van het plangebied enkel een bestemmingswijziging plaatsvinden zonder dat er sprake is van een uitbreiding of sloop van de bestaande bebouwing of verwijdering van groenelementen. Voorgenomen ontwikkeling heeft dus geen negatief effect op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving.

Op gedeelten van het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' gelegen. Hier geldt een onderzoeksplicht voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan respectievelijk 100 m², 500 m² en 2.500 m² en dieper dan 0,3 meter. Aangezien er in onderhavige ontwikkeling geen nieuwe bouwwerken worden gerealiseerd wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming



van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn geen cultuurhistorische elementen of bebouwing weergegeven op of nabij het plangebied.

5.6 Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd waardoor de verkeersbewegingen ten behoeve van het agrarisch bedrijf in de beoogde situatie zullen verdwijnen. De woning blijft in zijn huidige functie behouden en het bedrijfsgebouw wordt in de toekomstige situatie gebruikt ten behoeve van het onderhouds- en reparatiebedrijf in heftrucks en landbouwmachines en statische opslag (waaronder de opslag van campers en caravans).

Voor het berekenen van het aantal motorvoertuigbewegingen ten behoeve van het onderhouds- en reparatiebedrijf in heftrucks en landbouwmachines wordt gezien de aard van het bedrijf (zelfstandig zonder personeel) bij de berekening uitgegaan van de minimale norm van een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf. De verkeersgeneratie van een dergelijk bedrijf in het buitengebied bedraagt 3,9 verkeersbewegingen per 100 m². Uitgaande van een oppervlakte van 300 m² die voor deze functie gebruikt gaat worden bedraagt de verkeersgeneratie gemiddeld ($3,9 \times 3,0 =$) 11,7 verkeersbewegingen per etmaal.

Voor het berekenen van het aantal motorvoertuigbewegingen ten behoeve van de statische opslag wordt uitgegaan van een caravanstalling, hoewel er andere vormen van statische binnenopslag mogelijk zijn. Uitgaande van een oppervlakte van 800 m² die beschikbaar is voor de statische opslag een norm van 23,5 m² per caravan/camper biedt de loods ruimte voor maximaal 34 stallingsplaatsen. Uitgangspunt is dat er 3x per jaar wordt gestald (3x ophalen en 3x terugbrengen, per keer 2 motorvoertuigbewegingen). Dat betekent $34 \times 6 \times 2 \text{ mvt} = 408 \text{ mvt}$ per jaar. Het halen en brengen van de caravans zal zich voornamelijk concentreren rond de vakanties. Verspreid over 3 pieken in halen (3x gedurende 1 week voor een vakantie) en 3 pieken in brengen (3x gedurende 1 week na een vakantieperiode) betekent dat de totale verkeersaantrekkende werking binnen 42 ($2 \times 3 \times 7$) dagen geschiedt. Dit resulteert in gemiddeld maximaal 10 motorvoertuigbewegingen per dag tijdens de piekperiode.

Dat houdt in dat de gezamenlijke verkeersgeneratie voor de werkplaats en de statische opslag ($12 + 10 =$) 22 motorvoertuigenbewegingen per etmaal bedraagt. Dit zorgt voor een gelijkblijvende marginale verkeersgeneratie na de functieverandering, alhoewel dit alleen geldt voor de piekperiode. Buiten de piekperioden zal dit zorgen voor een afname

van het gemiddeld aantal verkeersbewegingen. Het aspect mobiliteit levert geen belemmeringen op.

5.6.2 Parkeren

Gezien de aard van de ontwikkeling waarbij in de huidige situatie kon worden voorzien in de parkeerbehoefte van het agrarisch bedrijf, zal dit in de nieuwe situatie ook geen problemen opleveren. Conform de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (nummer 381) dient er bij een vrijstaande woning buiten de bebouwde kom te worden voorzien in 2,4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast dienen er bij de statische opslag en de werkplaats (arbeidsextensief en weinig bezoekers) 1,05 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. gerealiseerd te worden. Dat houdt dus in dat er in totaal (2,4 + 13,4=) 16 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. De situering van de parkeervoorzieningen is weergegeven in figuur 5. Het perceel is voldoende groot om in de parkeerbehoefte te voorzien waardoor het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan 'De Uitgang 19 Bladel' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Vooruitlopend op de formele procedure heeft de initiatiefnemer zijn plannen kenbaar gemaakt aan de directe omgeving. De initiatiefnemer heeft de omwonenden aan De Uitgang 9, 12, 13, 16, 21, 27 op de hoogte gebracht van de gewenste ontwikkeling op de planlocatie. Van de kennisgeving en de reactie van de betrokken personen is een schriftelijke reactie opgesteld. In verband met AVG-wetgeving is de verslaggeving van de omgevingsdialoog niet bijgevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan. De verslaggeving van de omgevingsdialoog is bekend bij de gemeente Bladel.

Gedurende de ter inzagetermijn van het ontwerp wijzigingsplan (23-02-2023 – 06-04-2023) zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Het college van burgemeester en wethouder heeft het plan vervolgens op 2 mei 2023 vastgesteld. Het vastgestelde wijzigingsplan ligt vanaf 17 mei gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn hebben belanghebbende de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen dit plan, wanneer geen beroep wordt aangetekend is het plan na 6 weken onherroepelijk.