

WIJZIGINGSPLAN

Gemeente Bladel

Egyptischedijk 19A, Bladel

DOCUMENTNUMMER: BLAEGY019A

DATUM: 1 maart 2024

Identificatie: NL.IMRO.1728.WPG0089Egdijk19A-VAST

Status: vastgesteld



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu



Wijzigingsplan

Gemeente Bladel

Egyptischedijk 19A, Bladel

Inhoud

1. Toelichting met bijlagen;
2. Regels met bijlagen;
3. Verbeelding.

status: vastgesteld

auteur:

Van Doormaal Advies B.V.
Ontginningsweg 9A
5089NR Haghorst

M: 06 22 35 78 62
E: bas@vandoormaaladvies.nl



Toelichting



Inhoud

1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding en doel.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Leeswijzer	7
2 PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied.....	8
2.2 Beschrijving huidige situatie	9
2.3 Beschrijving beoogde situatie	13
2.4 Verkeer en parkeren	14
3 BELEIDSKADER	15
3.1 Inleiding.....	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	15
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	16
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	16
3.3 Provinciaal beleid	17
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	17
3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.3.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant	24
3.3.4 Eerbiedigende werking bestaande activiteiten en functies	25
3.4 Gemeentelijk beleid	28
3.4.1 Toekomstvisie 2030	28
3.4.2 Structuurvisie Bladel	29
3.4.3 Omgevingsvisie 1.1	31
3.4.4 Kempische visie op wonen 2019-2023	31
3.4.5 Bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2014”	31
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	36
4.1 Inleiding.....	36
4.2 Bodem	36
4.3 Waterhuishouding.....	37
4.4 Cultuurhistorie	39
4.5 Archeologie	42
4.6 Natuur	44
4.6.1 Relevante emissies.....	45
4.7 Flora en fauna	47
4.8 Wegverkeerslawaaï	49



4.9 Bedrijven en milieuzonering	50
4.9.1 Beoordeling omgevingstype	50
4.9.2 Gevoelig object	50
4.10 Geurhinder en veehouderijen.....	52
4.10.1 Geurgevoelige objecten.....	53
4.10.2 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld.....	53
4.10.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld.....	53
4.10.4 Woon- en leefklimaat	53
4.11 Gezondheid	55
4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)	55
4.11.3 Geitenhouderijen.....	56
4.12 Externe veiligheid.....	56
4.13 Luchtkwaliteit.....	58
4.14 Kabels en leidingen	61
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	61
5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	63
5.1 Inleiding.....	63
5.2 Opbouw wijzigingsplan	63
5.3 Toelichting verbeelding.....	63
5.4 Toelichting regels	64
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	65
6.1 Inleiding.....	65
6.2 Economische uitvoerbaarheid	65
7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	66
7.1 Omgevingsdialoog.....	66
7.2 Vooroverleg.....	66
7.3 Zienswijzen.....	66
BIJLAGEN	67
1 Notitie wijzigingsplan Egyptischedijk 19A, Bladel;	67
2 AERIUS-berekening gebruiksfase;	67
3 Verslag omgevingsdialoog.....	67



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Ter plaatse van de planlocatie aan de Egyptischedijk 19A te Bladel bevindt zich een recreatiewoning met aanhorigheden. Binnen deze recreatiewoning vindt sinds geruime tijd reeds permanente bewoning plaats. De initiatiefnemer is voornemens om deze recreatiewoning met aanhorigheden te herbestemmen tot reguliere woning zodat ter plaatse reguliere bewoning is toegestaan. Hiermee wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en wordt de met het bestemmingsplan strijdige situatie opgeheven. Na herbestemming tot reguliere woning bestaat de wens om de huidige woning te renoveren en te verduurzamen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat in het verleden bij het herbestemmen van de aangrenzende locaties aan de Egyptischedijk 19 en de Bredasebaan 17 en 17A naar wonen ten onrechte geen rekening is gehouden met de kadastrale situatie aldaar. Daardoor zijn de bijgebouwen die behoren tot de aangrenzende woonpercelen in de huidige planologische situatie nog ten onrechte binnen de recreatiebestemming gelegen. Om een en ander te herstellen, wordt de gehele recreatiebestemming, die deels tot het eigendom van aangrenzende percelen behoort, herbestemd naar "Wonen". Gevolg hiervan is dat de beoogde planologische wijziging ook van toepassing is op overige kadastrale percelen die niet tot het eigendom van de initiatiefnemer behoort.

De planlocatie kent op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Recreatie" met de functieaanduiding 'recreatiewoning'. De beoogde herbestemming is niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan bevat in artikel 16.5.2 een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden de bestemming "Recreatie" te wijzigen in "Wonen".

Onderhavig wijzigingsplan heeft als doelstelling om de voorgenomen wijziging juridisch-planologisch te formaliseren. De gemeente Bladel heeft informeel aangegeven voornemens te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde herbestemming van de recreatiebestemming naar wonen met toepassing van voornoemde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Met de onderhavige toelichting wordt onderbouwd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie bevindt zich aan de rand van het stedelijk gebied van de kern Bladel en is op grond van het vigerende bestemmingsplan binnen het buitengebied gelegen. Het centrum van Bladel bevindt zich op behoorlijke afstand ten noorden van de planlocatie. De ligging van de planlocatie laat zich kernschetsen als gelegen binnen het buurtschap Egypte. De planlocatie bevindt zich binnen een bebouwingscluster waarbinnen in hoofdzaak woningen zijn gesitueerd. Op enige afstand ten westen van de planlocatie bevindt zich het sportpark. Verder zijn de gronden in overwegend oostelijke, zuidelijke en zuidwestelijke richting te bestempelen als het buitengebied.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie D, nummers 2966, 2967, 2968, 2969 en 2688 (deels) en kent een totale omvang van circa 2.558 m².

De locatie is, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, gelegen aan de Egyptischedijk en wordt door deze weg aan de zuidoostelijke zijde begrensd. Rondom de planlocatie zijn onder meer meerdere burgerwoningen gelegen en een sportpark.



In onderstaande afbeelding is een luchtfoto van het plangebied met kadastrale duiding weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied met kadastrale duiding (totale planlocatie is voorzien van een rode omlijning)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in hoofdstuk 7 de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.

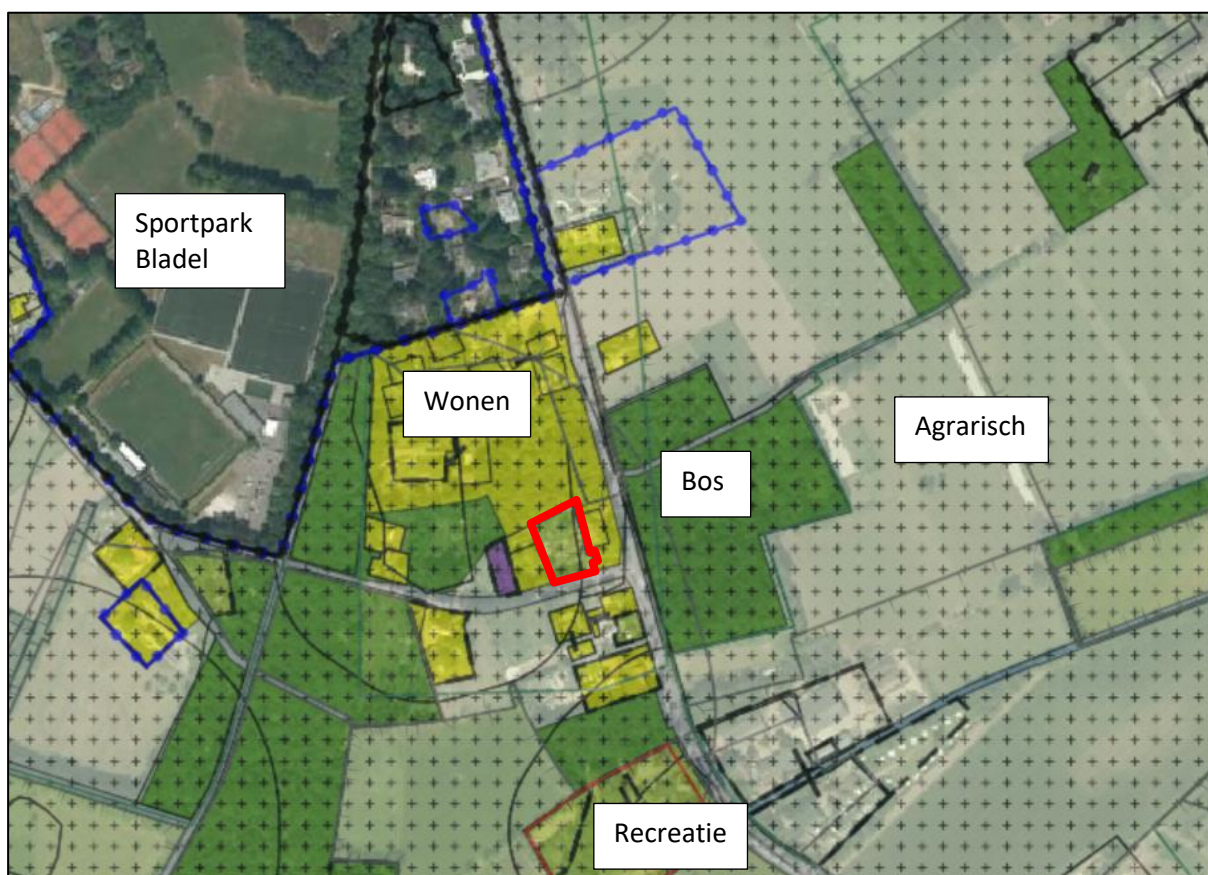


2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied

De planlocatie bevindt zich aan de rand van het stedelijk gebied van de kern Bladel en is op grond van het vigerende bestemmingsplan binnen het buitengebied gelegen. Het centrum van Bladel bevindt zich op behoorlijke afstand ten noorden van de planlocatie. De ligging van de planlocatie laat zich kernschetsen als gelegen binnen het buurtschap Egypte. De planlocatie bevindt zich binnen een bebouwingscluster waarbinnen in hoofdzaak woningen zijn gesitueerd. Op enige afstand ten westen van de planlocatie bevindt zich het sportpark van Bladel. Verder zijn de gronden in overwegend oostelijke, zuidelijke en zuidwestelijke richting te bestempelen als het buitengebied. Binnen dit buitengebied bevinden zich in hoofdzaak agrarische gronden, agrarische bedrijven, verspreid gelegen woningen en diverse gronden met een recreatieve en een bosbestemming.

In het onderstaande is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen, waarop de omliggende functies in de directe omgeving zijn weergegeven. Deze uitsnede laat zien dat de planlocatie zich in een bebouwingscluster bevindt waarbinnen zich in hoofdzaak woningen bevinden.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" (planlocatie is indicatief aangegeven met een rode omlijning) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2023)



2.2 Beschrijving huidige situatie

Zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, bestaat de planlocatie waar de onderhavige planwijziging van toepassing op is uit diverse kadastrale percelen. Binnen het perceel 2968, wat tot het eigendom van de initiatiefnemer behoort, bevindt zich de recreatiewoning met aanhorigheden. De recreatiewoning kent een oppervlakte van circa 84 m² en bestaat onder meer uit een keuken, slaapkamer, woonkamer en badkamer. Verder bevindt zich ter plaatse van dit perceel ook een overkapping met een oppervlakte van circa 7 m² en een gedeelte van een bijgebouw met een oppervlakte van circa 5 m².

De overige gronden behorende tot het plangebied behoren niet tot het eigendom van de initiatiefnemer, maar zijn in eigendom van aangrenzende woonpercelen. Het perceel 2967 behoort bij de woning aan de Egyptischedijk 19. Binnen dit perceel bevindt zich onder meer een kas met een oppervlakte van circa 12 m².

De overige percelen, te weten de percelen 2966, 2969 en 2688 (deels) behoren bij de woningen aan de Bredasebaan 17A en 17. Binnen deze percelen zijn de volgende bouwwerken aanwezig:

- Perceel 2966: een overkapping met een oppervlakte van circa 37 m², een overkapping met een oppervlakte van circa 12 m² en een bijgebouw met een oppervlakte van circa 24 m² (deel van bouwwerk bevindt zich buiten het plangebied);
- Perceel 2969: een bijgebouw (kas) met een oppervlakte van circa 20 m² en een bijgebouw met een oppervlakte van circa 52 m²;
- Perceel 2688: een bijgebouw (garage) met een oppervlakte van circa 35 m² (deel van bouwwerk bevindt zich buiten het plangebied).

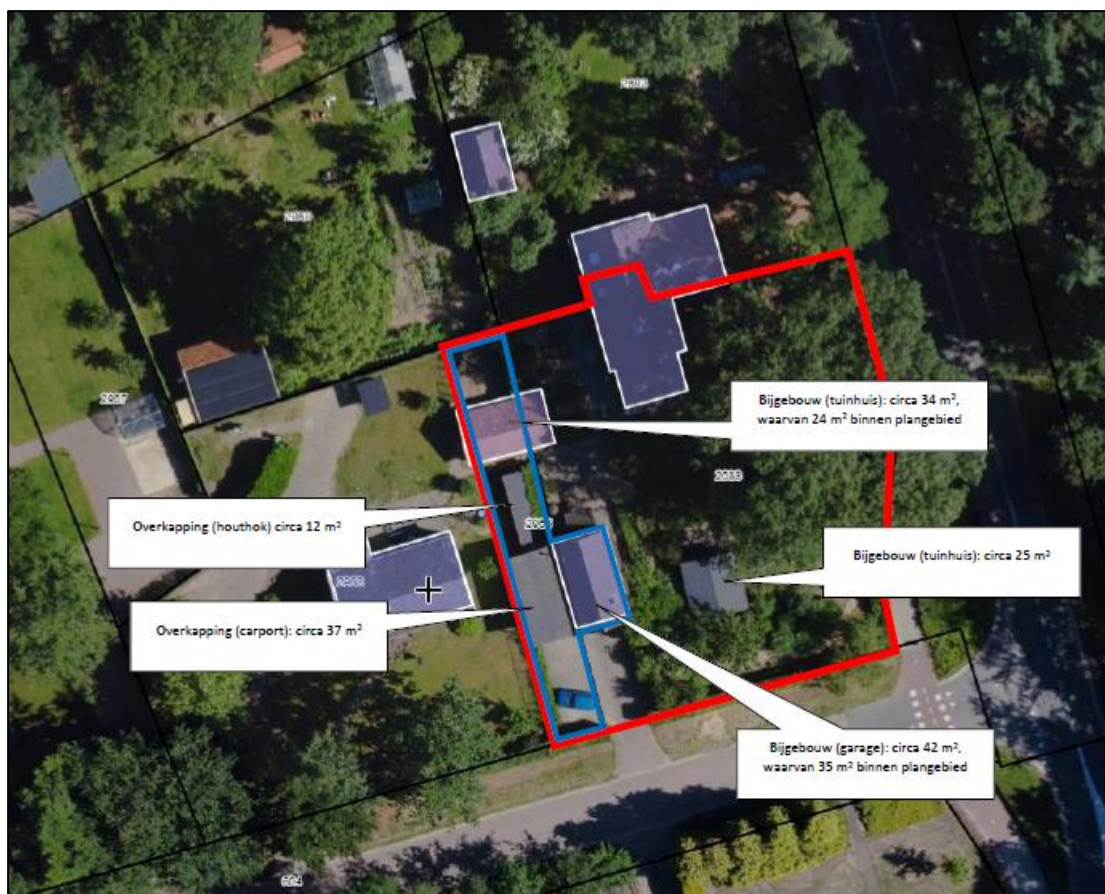
In de bijlage bij deze toelichting is een notitie opgenomen waarop de aanwezige bebouwing binnen de planlocatie en binnen aangrenzende percelen is aangeduid. In het onderstaande zijn enkele afbeeldingen uit voornoemde notitie opgenomen waarop de bebouwing binnen de planlocatie en aangrenzende percelen is aangeduid, alsook een afbeelding met daarop de huidige recreatiewoning.



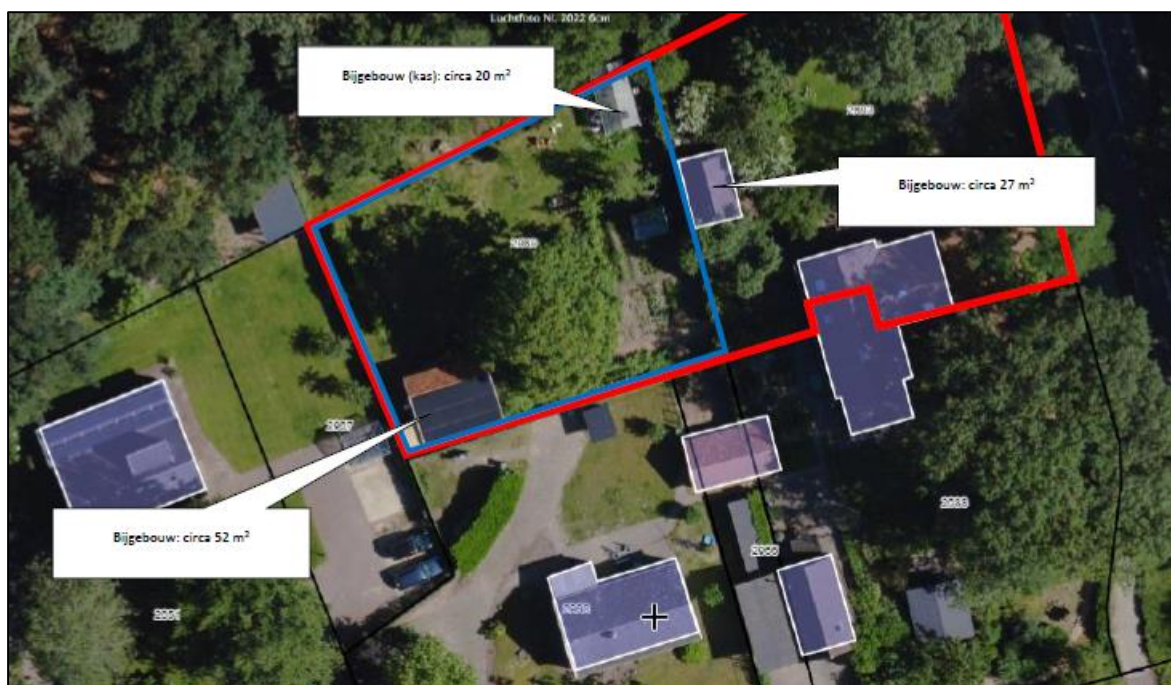
Figuur 3: Luchtfoto plangebied met bebouwing (plangebied is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 4: Bebouwing binnen locatie aan Egyptischedijk 19A



Figuur 5: Bebouwing binnen locatie aan Bredasebaan 17



Figuur 6: Bebouwing binnen locatie aan Bredasebaan 17A



Figuur 7: Bebouwing binnen locatie aan Egyptischedijk 19



Figuur 8: Huidige recreatiewoning



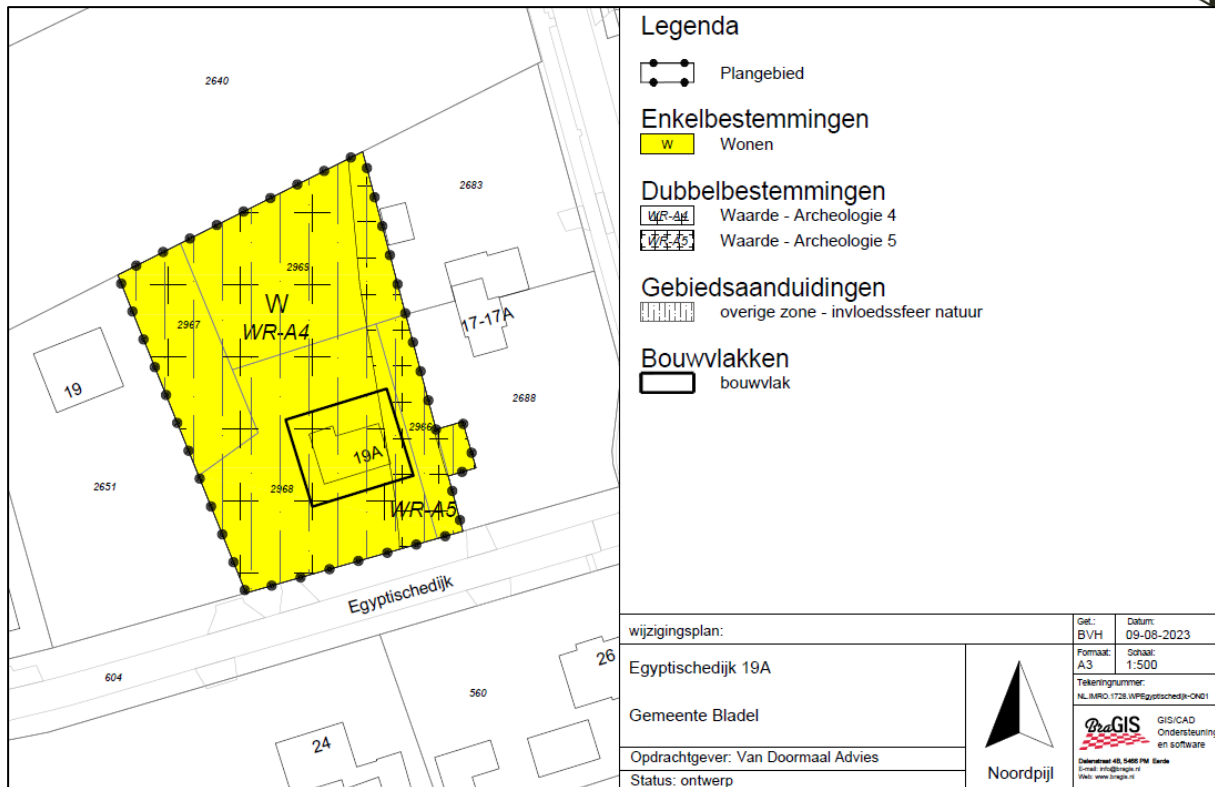
2.3 Beschrijving beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de huidige recreatiewoning met aanhorigheden en omringende tuin te herbestemmen van een recreatiebestemming naar een woonbestemming. Hierdoor wordt ter plaatse reguliere bewoning toegestaan, wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en wordt de met het vigerende bestemmingsplan strijdige situatie opgeheven. Hiermee wordt een passende toekomstgerichte invulling van de planlocatie gevonden. Na herbestemming tot reguliere woning bestaat de wens om de huidige woning te renoveren en te verduurzamen en permanent te gaan bewonen.

Omringende gronden die niet tot het eigendom van de initiatiefnemer behoren, worden met de onderhavige planwijziging eveneens herbestemd naar wonen. Nu de onderhavige gronden feitelijk reeds gebruikt worden ten behoeve van het wonen behorende bij de woonfuncties aan de Egyptischedijk 19 en de Bredasebaan 17A en 17 wordt ook daar de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en wordt de met het vigerende bestemmingsplan strijdige situatie opgeheven. Nu geen sprake is van overtollige bebouwing worden geen bouwwerken op de percelen gesloopt. De aanwezige bouwwerken op de percelen 2966, 2967, 2969 en 2688 blijven gehandhaafd ten behoeve van de woonfuncties aan de Egyptischedijk 19 en de Bredasebaan 17A en 17. In de bijlage bij deze toelichting is een notitie opgenomen waarin inzichtelijk is gemaakt wat de consequentie is als diverse plandelen waar nu een recreatiebestemming van toepassing is met daarop aanwezige bouwwerken bij de aangrenzende woonpercelen worden gevoegd. Beknopt weergegeven, is de conclusie dat met de reeds aanwezige bebouwing op elk woonperceel in de beoogde situatie in beginsel binnen de maximale maatvoering voor bijgebouwen bij een woonfunctie conform het vigerende bestemmingsplan wordt gebleven. Enkel in het geval van de locatie aan de Bredasebaan 17 wordt deze maximale maatvoering in geringe mate overschreden. Echter, de vergunningsvrije mogelijkheden conform bijlage II van het Bor worden met de aanwezige bebouwing (bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de hoedanigheid van overkappingen) op geen enkel perceel overschreden.

De beoogde herbestemming is passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek nu het plangebied zich in een bebouwingscluster bevindt waarbinnen in hoofdzaak woningen zijn gesitueerd en aan meerdere zijden wordt omgeven door woonbebouwing met aanhorigheden. Verder zijn ter plaatse geen bouwwerkzaamheden voorzien en blijft aanwezige bebouwing gehandhaafd. Hierdoor kan eveneens geconcludeerd worden dat een en ander passend is binnen de ruimtelijke structuur en geen afbreuk doet aan het heersende straatbeeld.

In het onderstaande is een afbeelding opgenomen van de beoogde planologische situatie binnen het plangebied.



Figuur 9: Beoogde planologische situatie planlocatie

2.4 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmings- of wijzigingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen op treden en welk effect dit mogelijk heeft op verkeer en parkeren.

Beoordeling

Parkeren

Er dient voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Als uitgangspunt geldt dat op eigen erf moet worden voorzien in de parkeerbehoefte. Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij geldende parkeernorm uit de CROW-publicatie. Hierbij wordt uitgegaan van de planologische situatie en niet van het feitelijke gebruik. Voor de huidige recreatiewoning geldt een parkeernorm van 2 – 2,2 parkeerplaatsen. Uitgaande van een worst-case scenario betreffen dit afgerond 3 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is in de huidige situatie meer dan voldoende ruimte voor deze parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn feitelijk ook aanwezig in de huidige situatie.

Met de beoogde ontwikkeling vindt een herbestemming naar wonen plaats, waarbij de recreatiewoning wordt herbestemd naar burgerwoning. Voor een dergelijke vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2 – 2,8 parkeerplaatsen. Uitgaande van een worst-case scenario betreffen dit



afgerond 3 parkeerplaatsen. Ook in de beoogde situatie geldt dat op eigen terrein meer dan voldoende ruimte is voor deze parkeerplaatsen. In de beoogde situatie zullen in zijn totaliteit binnen de planlocatie dan ook minstens 3 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Verkeer

In de huidige planologische situatie bevindt zich binnen de planlocatie één recreatiewoning. Een dergelijke recreatiewoning gaat conform geldende verkeerscijfers gepaard met circa 2,8 verkeersbewegingen per etmaal.

Met de beoogde ontwikkeling vindt een herbestemming naar wonen plaats, waarbij de recreatiewoning wordt herbestemd naar burgerwoning. Conform de geldende kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie gaat een dergelijke vrijstaande woning gepaard met circa 8,6 verkeersbewegingen per etmaal.

Wanneer het aantal verkeersbewegingen in de huidige planologische situatie wordt afgezet tegen het aantal verkeersbewegingen in de beoogde planologische situatie, komt naar voren dat de beoogde wijziging een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg heeft. Nu de Egyptischedijk een doorgaande weg betreft, kan gesteld worden dat de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het planvoornemen zal wegvallen in het heersende verkeersbeeld. De normale afwikkeling van het verkeer komt dan ook niet in het geding als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.



Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Doorwerking in onderhavig wijzigingsplan

Met onderhavig wijzigingsplan zijn geen nationale belangen in het geding. Ten aanzien van de Nationale Omgevingsvisie zijn er geen bepalingen opgenomen in het wijzigingsplan.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een recreatiewoning met aanhorigheden tot burgerwoning. Hiermee komen geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en in haar huidige vorm op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is daarbij in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.



Beoordeling

Met de onderhavige planwijziging wordt een bestaande recreatiewoning met aanhorigheden herbestemd tot burgerwoning. Planologisch kan dit bestempeld worden als de 'toevoeging' van een woning. De toevoeging van een woning is in beginsel aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verder laat relevante jurisprudentie van de Afdeling zien dat de ondergrens om iets aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in beginsel bij 11 woningen ligt (AbRvS, 16 september 2015, 201501297/1/R4). Nu de beoogde ontwikkeling voorziet in de 'toevoeging' van één woning is een en ander, gelet op bovenstaande uiteenzetting van relevante jurisprudentie, niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Bovendien laat relevante jurisprudentie van de Afdeling ook zien dat in het geval sprake is van een functiewijziging zonder nieuw ruimtebeslag in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief niet aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling, omdat het planvoornemen slechts ziet in de 'toevoeging' van één woning. Derhalve behoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen).



De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen).

Tevens wordt de opvatting van de wetgever en de doelstelling van de Omgevingswet gedeeld om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk weg te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van hoe de provincie Noord-Brabant wil gaan denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet. Centraal staat daarbij 'Verbinden in vertrouwen', met de volgende uitgangspunten vanuit de provincie:

- 'We gaan voor meerwaarde-creatie';
- 'We gaan voor technische én sociale innovatie';
- 'We gaan voor kwaliteit boven kwantiteit';
- 'We gaan voor steeds beter';
- 'We gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel'.

Vanuit de basisopgave bezien, gaat het streven van de provincie Noord-Brabant uit naar een gezonde leefomgeving. Het gaat hierbij niet alleen om 'ziekte voorkomen', maar ook om 'quality of life', welzijn en het bevorderen van gezondheid.

Onderhavige ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. De ontwikkeling betreft de herbestemming van een bestaande recreatiewoning met aanhorigheden tot burgerwoning. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen bebouwing of anderszins toegevoegd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat met de beoogde ontwikkeling de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie en de met het vigerende bestemmingsplan strijdige situatie wordt opgeheven. Met andere woorden wordt met de beoogde herbestemming een duurzame en passende invulling gevonden voor de lange termijn. Hiermee wordt leegstand en verrommeling voorkomen, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het behoud en waar mogelijk een versterking van de omgevingskwaliteit.

Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een verbetering van de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past derhalve binnen beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant Toetsingskader

In de Interim omgevingsverordening, hierna lov, worden regels gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels in de lov gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De lov bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;



- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de lov vastgesteld. De lov is op 5 november 2019 in werking getreden. De laatst geconsolideerde versie van de lov dateert van 1 augustus 2023.

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met de lov zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

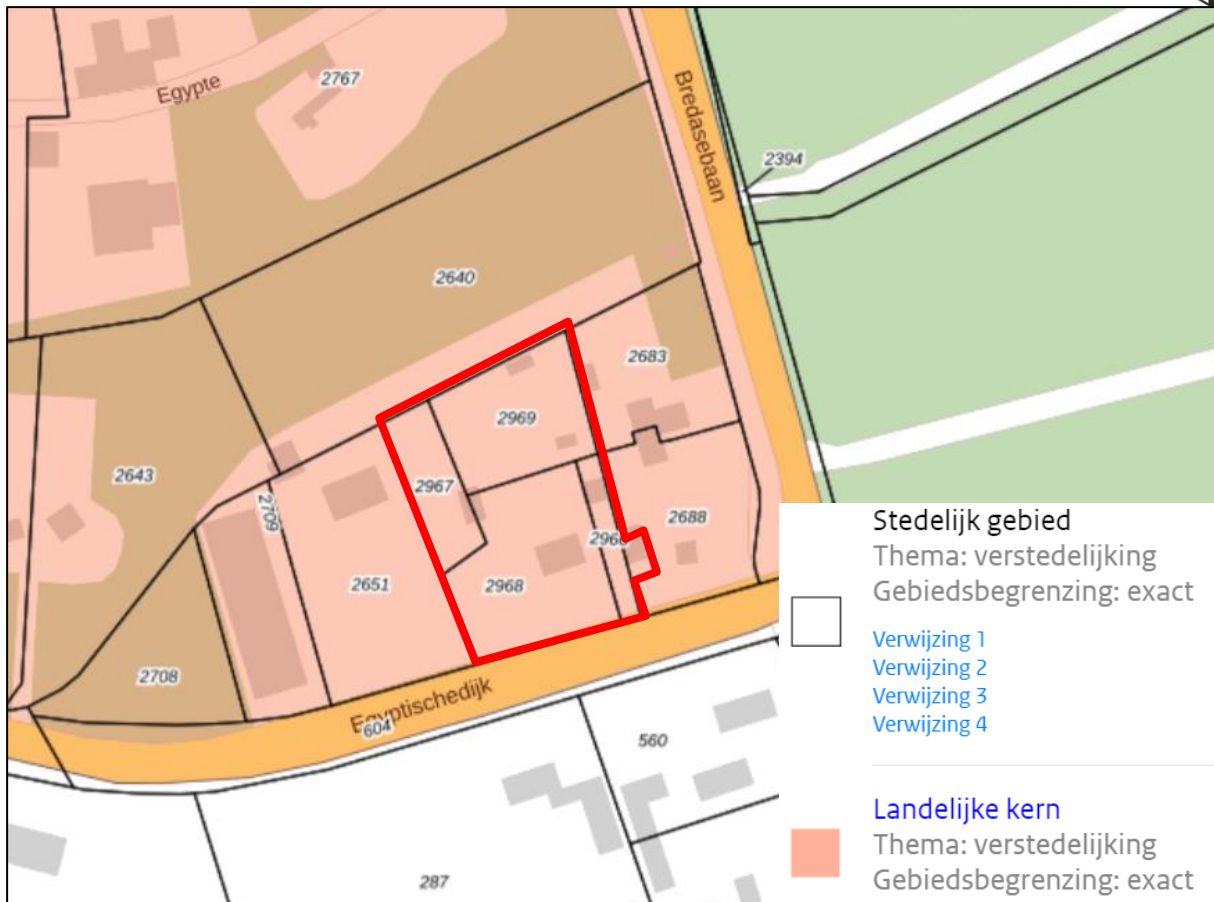
De lov voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een 1e stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

De lov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

De lov bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

In het onderstaande is een relevante uitsnede van de plankaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de lov opgenomen. Deze afbeelding laat zien dat de planlocatie is gelegen binnen de volgende structuren 'Stedelijk gebied' en 'Landelijke kern'. Verder laten andere relevante plankaarten zien dat de planlocatie onder meer ook is gelegen binnen de structuren 'Verbod uitbreiding veehouderij' en 'Stalderingsgebied'.



Figuur 10: Uitsnede lov: kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Voor de voorgenoemde ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de lov. Ten eerste moet voldaan worden aan de algemene regels voor de zorgplicht, zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 en 3.9). Daarnaast moet worden getoetst aan de regels voor 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' (artikel 3.42).

Wegens de toekenning van de aanduidingen 'Verbod uitbreiding veehouderij' en 'Stalderingsgebied', gelden er beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van (intensieve) veehouderijen en mestbewerkingsactiviteiten. Nu het initiatief voorziet in de herbestemming van een recreatiewoning naar burgerwoning, is het vorenstaande niet relevant en wordt een toetsing aan deze aanduidingen derhalve achterwege gelaten.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De lov bevat de zogenaamde 'basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' (paragraaf 3.1.2). Hieronder valt artikel 3.5 'Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit', die op zijn beurt weer wordt opgedeeld in:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- c. meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Ook dient sprake te zijn van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' (artikel 3.9).

Zorgplicht goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

In artikel 3.5 is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving,



waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient het principe van zorgvuldig ruimtelijk gebruik te worden toegepast.

In artikel 3.5 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.5.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat er in beginsel sprake dient te zijn van een bestaand bouwperceel en dat uitbreiding van het ruimtebeslag slechts is toegestaan, mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een bestaande recreatiewoning met aanhorigheden tot burgerwoning. De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Verder wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel en gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met een uitbreiding van bestaand ruimtebeslag. Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

In artikel 3.7 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende toelichting/ruimtelijke onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.5.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.



De Omgevingsverordening geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Het planinitiatief beoogt 'meerwaardecreatie' door een bestaande recreatiewoning met aanhorigheden te herbestemmen naar een reguliere woning. Hiermee wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en wordt de met het vigerende bestemmingsplan strijdige situatie opgeheven. De beoogde herbestemming is passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek nu de planlocatie zich bevindt in een bebouwingscluster waarbinnen in hoofdzaak woningen zijn gesitueerd. Verder wordt met de beoogde herbestemming een duurzame en passende invulling gevonden voor de lange termijn. Hiermee wordt leegstand en verrommeling voorkomen, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het behoud en waar mogelijk een versterking van de omgevingskwaliteit. Ook biedt deze passende invulling de mogelijkheid voor de initiatiefnemer om de woning te renoveren en te verduurzamen, waardoor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)

In artikel 3.9 is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering dient bovendien financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd. De bedoelde kwaliteitsverbetering kan mede betreffen een landschappelijke inpassing, het toevoegen van landschapselementen, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing e.d. Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds.

Nu de planlocatie niet is gelegen binnen landelijk gebied, maar binnen stedelijk gebied is artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap niet van toepassing.

Volledigheidshalve kan hierbij opgemerkt worden dat binnen de planlocatie reeds diverse landschappelijke en natuurlijke elementen aanwezig zijn. Zo bevinden zich binnen de planlocatie diverse landschapsbomen, groenelementen en andere vormen van beplantingen. Ook dient opgemerkt te worden dat ter plaatse van de zuidoostelijke zijde van de planlocatie aan de Egyptische dijk reeds een knip- en scheerhaag is gesitueerd, waardoor de recreatiewoning vanuit de Egyptischedijk nauwelijks zichtbaar is en voldoende landschappelijk is ingepast. Deze natuurlijke- en landschappelijke elementen blijven behouden.

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

Artikel 3.42 is ten aanzien van de ligging van de planlocatie binnen stedelijk gebied relevant. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in het onderstaande enkel illustratief getoetst wordt aan artikel 3.42 om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling in voldoende mate objectiveerbaar is binnen de vigerende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Met toepassing van artikel 9.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is het namelijk mogelijk om de bestaande gebruiksactiviteiten binnen de planlocatie in de hoedanigheid van bewoning voort te zetten en positief te bestemmen. Dit beknopt weergegeven, omdat handhavend optreden niet wenselijk is en niet meer tot de mogelijkheden behoort. De positieve bestemming vindt derhalve iet met toepassing van artikel 3.42. Een toetsing aan artikel 9.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is te vinden in de navolgende paragrafen. In het onderstaande wordt derhalve enkel illustratief getoetst aan artikel 3.42 (toetsing in *cursief*):

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:



- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

Het planvoornemen heeft een geringe omvang en voorziet in voorzetting van de bestaande activiteiten. Gelet hierop is een en ander passend binnen de regionale werkafspraken.

- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is;

Met het planvoornemen wordt een bestaande recreatiewoning met aanhorigheden en omliggende gronden herbestemd naar een reguliere woning. Hiermee wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en wordt de met het vigerende bestemmingsplan strijdige situatie opgeheven. Ook wordt hiermee een duurzame en passende invulling gevonden voor de lange termijn. Voor een verdere toetsing of er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, zie het onderstaande.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;

De beoogde herbestemming is volledig passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek nu de planlocatie zich binnen een bebouwingscluster bevindt waarbinnen in hoofdzaak woningen zijn gesitueerd. Verder wordt met de herbestemming een duurzame en passende invulling gevonden voor de lange termijn. Hiermee wordt leegstand en verrommeling voorkomen, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het behoud en waar mogelijk een versterking van de omgevingskwaliteit. Ook biedt deze passende invulling de mogelijkheid voor de initiatiefnemer om de woning te renoveren en te verduurzamen. Verder is de beoogde ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit inpasbaar in de omgeving. Een en ander wordt nader getoetst in hoofdstuk 4.

- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Verder wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel en gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met een uitbreiding van bestaand ruimtebeslag. Verder wordt het huidige bouwvlak fors in omvang teruggebracht tot een passend bouwvlak. Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

Een en ander wordt in een nadere planvorming verder uitgewerkt. De duurzame invulling van de planlocatie biedt de initiatiefnemer onder meer de mogelijkheid om de woning te verduurzamen.

- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

Ter plaatse van de planlocatie wordt, indien noodzakelijk, voldoende ruimte gereserveerd voor klimaatadaptatie en opvang van water. Verder is er in ruime mate sprake van aanwezigheid van groen en onbebouwde gronden, waardoor voldoende ruimte beschikbaar blijft voor infiltratie van hemelwater.



- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;

De beoogde ontwikkeling zorg niet voor een drastische verandering c.q. aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. De locatie blijft ontsloten via de Egyptischedijk en de normale afwikkeling van het verkeer komt als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet in het geding.

- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het planinitiatief betreft de herbestemming van een bestaande recreatiewoning tot burgerwoning. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van een aantrekkelijke woonomgeving. Echter, gelet op de aard van het planvoornemen, kan niet gesteld worden dat een en ander direct bijdraagt aan een duurzame, concurrerende economie. Wel kan gesteld worden dat hiermee de mogelijkheid wordt geboden voor jonge inwoners om zich definitief te vestigen binnen de gemeente Bladel, hetgeen indirect een bijdrage levert aan de economische situatie en de leefbaarheid binnen de gemeente Bladel.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de Iov.

3.3.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. Er wordt ingezet op:

1. meerwaardecreatie
2. technische en sociale innovatie
3. kwaliteit boven kwantiteit
4. een continue verbetering van de leefomgeving
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel

Om uitvoering te geven aan de visie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts 1 van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.

Beoordeling

In het onderstaande is een uitsnede van de basiskaart opgenomen.



Figuur 11: Uitsnede basiskaart Omgevingsverordening Noord-Brabant (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Bovenstaande uitsnede laat zien dat de planlocatie op grond van Omgevingsverordening Noord-Brabant is gelegen binnen de structuur 'Stedelijk gebied'. Een toetsing aan relevante artikelen ten aanzien van de structuur 'Stedelijk gebied' wordt echter achterwege gelaten. Dit omdat sprake is van een bestaande situatie. Zoals aangegeven, bevindt zich binnen de planlocatie in de huidige situatie planologisch gezien een recreatiewoning. Echter, deze recreatiewoning wordt sinds geruime tijd permanent bewoond. Verder bestaat de planlocatie uit meerdere kadastrale percelen. Diverse kadastrale percelen behoren toe tot de aangrenzende woonfuncties en worden als zodanig gebruikt, maar kennen in de huidige planologische situatie een recreatiebestemming. Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling toegestaan kan worden met artikel 10.11: Eerbiedigende werking bestaande activiteiten en functies. In de navolgende paragraaf wordt hieraan getoetst.

3.3.4 Eerbiedigende werking bestaande activiteiten en functies

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, bevat zowel de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant als de Omgevingsverordening Noord-Brabant een artikel op grond waarvan bestaande activiteiten en functies, waaronder het feitelijk gebruik van gronden, onder voorwaarden mogen worden voortgezet. Een en ander is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgelegd in artikel 9.9 en in de Omgevingsverordening Noord-Brabant in artikel 10.11. Deze artikelen worden in het onderstaande weergegeven.

Artikel 9.9 Eerbiedigende werking bestaande activiteiten en functies (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant)

Lid 1

Bestaande activiteiten en functies, waaronder het feitelijk gebruik van gronden en opstallen die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening rechtmatig worden uitgeoefend, worden gerespecteerd en kunnen worden voortgezet.



Lid 2

Onder bestaande activiteiten en functies, zoals een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt verstaan:

- a. datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van een wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.6, eerste lid, onder a, Wet ruimtelijke ordening toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van een:
 1. uitwerking van het geldend bestemmingsplan, als dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, Wet ruimtelijke ordening, of
 2. besluit van de gemeente als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter;
- b. datgene waarvan handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.

Artikel 10.11 Eerbiedigende werking bestaande activiteiten en functies (Omgevingsverordening Noord-Brabant)

Lid 1

Bestaande activiteiten en functies, waaronder het feitelijk gebruik van gronden en opstallen die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening rechtmatig worden uitgeoefend, worden gerespecteerd en kunnen worden voortgezet.

Lid 2

Onder bestaande activiteiten en functies, zoals een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt verstaan:

1. datgene wat het omgevingsplan op het moment van inwerkingtreding van deze verordening rechtstreeks toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van een besluit van de gemeente als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter; en
2. datgene waarvan handhaving wegens strijdigheid met het omgevingsplan niet meer mogelijk is.

Gelet op het bovenstaande bevat zowel de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant als de Omgevingsverordening Noord-Brabant een artikel 'Eerbiedigende werking bestaande activiteiten en functies'. De strekking van deze artikelen is gelijklopend. Het verschil tussen beide artikelen zit hem enkel in het feit dat in het geval van de Omgevingsverordening een en ander is aangepast conform planvormen onder de Omgevingswet. Nu de strekking van de artikelen gelijklopend is, wordt hier in het onderstaande eenmaal getoetst aan beide artikelen.

Zoals hiervoor reeds uiteen is gezet, bevat zowel de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant als de Omgevingsverordening Noord-Brabant een bepaling op grond waarvan bestaande, rechtmatige gebruiksactiviteiten worden gerespecteerd en kunnen worden voortgezet. Onder bestaande activiteiten en functies, zoals een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt onder meer verstaan datgene waaraan handhaving wegens strijdigheid met het bestemmingsplan of omgevingsplan niet meer mogelijk is.

In casu is, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, sinds geruime tijd sprake van een bestaande situatie die niet in overeenstemming is met de planologische situatie. Hierbij kan verwezen worden naar een inspraakreactie in het kader van de 3^e herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 1998". Zie de passage hieronder (*in cursief*);



'Al ten tijde van het bestemmingsplan Buitengebied van Bladel en Netersel, daterend uit 1978, wordt hier permanent gewoond.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 is aan deze locatie de bestemming "recreatiewoning" toegekend, terwijl duidelijk was dat ter plaatse permanent gewoond werd. De bewoners hebben destijds verzocht om een permanente woonbestemming toe te kennen. Dit is toen afgewezen.

Gemeentelijk uitgangspunt daarbij was dat de aanpak van die bewonings situatie zou plaatsvinden in het kader van het op dat moment nog te ontwikkelen handhavingsbeleid. De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft deze aanpak van de gemeente in hoogste instantie akkoord bevonden. Dit handhavingsbeleid is medio 2000 tot stand gekomen. De betreffende bewoners zijn daarna aangeschreven om de permanent bewoning te beëindigen.

Naar aanleiding van de daarbij behorende rechtsbescherming heeft de onafhankelijke commissie voor de bezwaarschriften van de gemeente geoordeeld dat uitvoering van de handhaving van deze situatie redelijkerwijs niet meer mogelijk is, met name gezien aantoonbare lange duur van de bewoning. Gebleken is namelijk dat de woonsituatie onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan buitengebied van Bladel en Netersel valt. Dit plan dateert van 1978.

Dit heeft tot gevolg dat er sprake is van een situatie waar te allen tijde kan worden gewoond. Dit standpunt heeft het college, noodgedwongen, overgenomen.

Dit spoort ook met het beleid dat de minister van VROM is overeengekomen met de 2e kamer. Daarin wordt het beleid ten aanzien van wonen in het landelijk gebied onder voorwaarden verruimd.

Op grond van de brief d.d. 10 oktober 2003 van het Directoraat-Generaal Ruimte aan de Tweede kamer is het mogelijk recreatiewoningen te herbestemmen tot woning indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Samengevat moet met name aan de volgende voorwaarden zijn voldaan

- De recreatiewoning moet voldoen aan de technische eisen voor een woning, zoals gesteld in het bouwbesluit.

- De recreatiewoning ligt niet in een kwetsbaar gebied.

De herbestemming tot woning mag geen belemmering vormen voor omliggende (agrarische) bedrijven en dus niet in strijd zijn met milieuwetgeving'.

Bovenstaande passage laat zien dat de recreatiewoning ter plaatse van de Egyptischedijk 19A al ruim 50 jaar permanent wordt bewoond. Verder laat bovenstaande passage eveneens zien dat de gemeente in het verleden geprobeerd heeft handhavend op te treden tegen de permanente bewoning binnen de planlocatie. Echter, dat was rederlijkwijs niet meer mogelijk vanwege de aantoonbare lange duur van bewoning. Dit ook omdat toentertijd is gebleken dat de woonsituatie onder het overgangsrecht van het destijds vigerende bestemmingsplan uit 1978 viel. Nu het woongebruik reeds sinds aantoonbaar lange duur aanwezig is en onder het overgangsrecht valt, is het niet mogelijk om handhavend hiertegen op te treden. Daar komt bij dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat het woongebruik binnen de planperiode wordt beëindigd, waardoor positieve bestemming wenselijk is en het wenselijk is om de bestaande gebruiksactiviteiten voor te zetten en toe te staan. Bovendien heeft de gemeente Bladel reeds een positief principebesluit genomen ten aanzien van het planvoornemen om een en ander te herbestemmen naar wonen. Hiermee heeft de gemeente Bladel het bestaande gebruik ten behoeve van het wonen bevestigd, aangegeven het bestaande gebruik ruimtelijk aanvaardbaar te vinden en voornemens te zijn om dit gebruik positief te bestemmen. Nu de gemeente Bladel heeft aangegeven een woonbestemming passend te vinden, dit woongebruik reeds sinds geruime tijd aantoonbaar aan de orde is en onder het overgangsrecht valt, is handhavend optreden hierdoor niet opportuun.

Verder dient opgemerkt te worden dat de aangrenzende percelen aan de Egyptischedijk 19 en de Bredasebaan 17 en 17A in het verleden reeds zijn herbestemd naar wonen. Met deze herbestemming is ten onrechte geen rekening gehouden met de kadastrale situatie aldaar. Daardoor zijn enkele tuindelen en bijgebouwen die behoren tot de aangrenzende woonpercelen in de huidige planologische situatie nog ten onrechte binnen de recreatiebestemming gelegen. Deze percelen behoren echter toe



tot de aangrenzende woonfuncties en worden als zodanig gebruikt. Aangezien dit een omissie betreft en eigenlijk getracht was om ook deze plandelen naar wonen te herbestemmen, is handhavend optreden hiertegen niet wenselijk en ligt dit niet in de lijn der verwachtingen.

Conclusie

Resumerend kan geconcludeerd worden dat het met toepassing van de artikelen 9.9 uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en 10.11 uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant mogelijk is om de bestaande gebruiksactiviteiten binnen de planlocatie in de hoedanigheid van bewoning voort te zetten en positief te bestemmen. Dit beknopt weergegeven, omdat handhavend optreden niet wenselijk is en niet meer tot de mogelijkheden behoort.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie 2030

De 'Toekomstvisie 2030', vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel op 17 december 2009, beschrijft hoe de gemeente Bladel er in 2030 uitziet.

In de visie wordt gesteld dat de gemeente Bladel in 2030 het economische hart van de Kempen is. De gemeente zet actief in op het stimuleren van de lokale en regionale economie met als grootste spelers de industrie en de detailhandel in de kernen Bladel en Hapert. Daarnaast spelen recreatie, toerisme en de agrarische sector een relevante rol. Het behoud en de versterking van de gemeentelijke economie is een belangrijke stimulans voor deze keuze. Dat leidt tot het behoud en zelfs groei van de bevolking in de kernen. Zo ontstaat er voldoende draagvlak voor een goed voorzieningenniveau en de leefbaarheid. Dankzij duidelijke keuzes ten aanzien van ruimtegebruik binnen de kernen en de ontwikkeling van het buitengebied blijft de kwaliteit van natuur en landschap, agrarisch gebruik en recreatie op peil en wordt deze waar nodig verder versterkt.

De gemeente Bladel heeft haar ambities voor 2030 vertaald in een elftal speerpunten:

- een geliefde woonplaats voor iedereen;
- jongeren voelen zich er thuis;
- alle inwoners doen mee;
- veilig in ieder opzicht;
- gemeentelijke organisatie: daadkracht, maatwerk en samenwerking, een servicegerichte instelling;
- vanzelfsprekend duurzaam;
- groen (natuur), blauw (water), rood (bebouwing) en grijs (infrastructuur) in balans;
- elk dorp en het buitengebied een eigen karakter;
- economie: durven kiezen en daarop inzetten;
- optimaal vestigingsklimaat voor ondernemers.

Ook worden de ambities per kern uiteengezet. Voor de kern Bladel is vermeld dat wordt ingezet op:

- zwaartepunt van industrie in de regio samen met Hapert;
- prettig wonen met alle voorzieningen bij de hand (inclusief zorg);
- 'funshopping centrum' van de regio;
- regionaal centrum van kunst en cultuur;
- regionaal centrum van onderwijs en sport;
- woningbouw afgestemd op behoefte (kwantitatief en kwalitatief).



Nu de planlocatie op grond van gemeentelijk beleid, te weten het vigerende bestemmingsplan, is gelegen binnen het buitengebied worden in het onderstaande ter volledigheid eveneens de ambities voor het buitengebied uiteengezet:

- duidelijke keuzes en clustering in het ruimtegebruik;
- intensieve veehouderijen binnen aangewezen grenzen en op duurzame locaties;
- verder ontwikkelen van bestaande natuurgebieden;
- het reconstrueren van beekdalen, waarbij aansluiting is gezocht met het provinciale en rijksbeleid om de Ecologische Hoofdstructuur te realiseren;
- bestaande natuurgebieden verbinden door de aanleg van ecologische verbindingzones;
- biodiversiteit verder bevorderen;
- intensief recreatief gebied ten zuiden van Bladel afhankelijk van initiatieven;
- extensieve recreatie in overige gebieden.

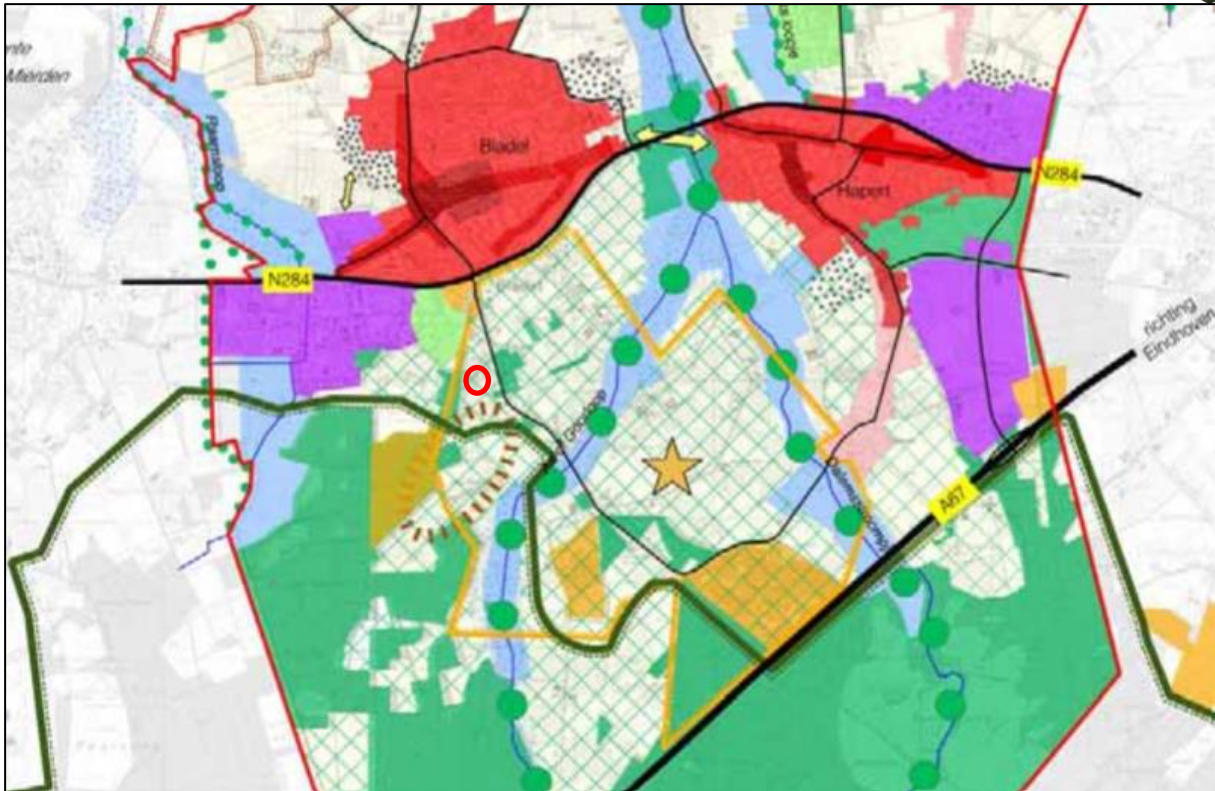
De beoogde ontwikkeling is in algemene zin in overeenstemming met de uitgangspunten uit de Toekomstvisie 2030. Dit omdat met de beoogde ontwikkeling een duidelijke keuze en clustering van ruimtegebruik ontstaat. Verder draagt het planvoornemen ook bij aan de gemeentelijke ambitie dat het binnen de kern Bladel prettig wonen is, alsook de algehele ambitie dat de gemeente Bladel een geliefde woonplaats is voor iedereen.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de 'Toekomstvisie 2030'.

3.4.2 Structuurvisie Bladel

De 'Structuurvisie Bladel' is op 22 mei 2008 door de gemeenteraad van Bladel vastgesteld en vormt een integrale structuurvisie die voor het gehele grondgebied van de gemeente geldt. In deze structuurvisie wordt aan de hand van thema's beschreven wat de ambities van de gemeente Bladel zijn voor de toekomst. De structuurvisie bestaat uit een analyse, een beleidskader en een visie op hoofdlijnen die uitmonden in een Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco geeft met beleidsregels voor de lange termijn richting aan duurzame, perspectiefrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting. In de toelichting staat per legenda-eenheid beschreven waar het element betrekking op heeft en welke ruimtelijke strategie daarbij hoort. Het plangebied is op het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco aangeduid als gelegen in het 'landschappelijk raamwerk'. Hieronder is een uitsnede opgenomen van het ruimtelijke casco.



Figuur 12: Uitsnede ruimtelijk casco Structuurvisie Bladel (planlocatie is globaal aangeduid met een rode cirkel)

Ten aanzien van het landschappelijk raamwerk is het navolgende opgenomen:

‘Het landschappelijk raamwerk is een strategie die gekoppeld is aan het half gesloten agrarische landschap. Het landschappelijk raamwerk is gericht op het versterken van het kenmerkende ‘kamerlandschap’ alhier, waarbij zowel agrarische als natuur-waarden verder ontwikkeld kunnen worden. De belangrijkste ambitie is de versterking van de visuele kwaliteiten van het landschap, met name van de ‘kamerstructuur’. Door bosaanplant op kavelniveau kan dit bereikt worden, maar dit kan ook door de aanleg van struwelen en houtwallen. Potenties bieden wat dat betreft de ecologische verbindingzones. Landbouw, (extensieve) recreatie en andere activiteiten mogen in dit gebied uitgeoefend worden, maar wel met respect voor de natuur- en landschapswaarden. Het streven is tevens gericht op het behoud van het agrarisch gebruik en van de aanwezige agrarische bedrijven. Voor bestaande agrarische bedrijven wordt ontwikkelingsruimte geboden, mits geen sprake is van (verdere) aantasting van de daarin voorkomende natuurwaarden. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is niet toegestaan. Waar mogelijk is de ambitie het vergroten van de toegankelijkheid van landbouwgebied door het verwijderen van afrasteringen. De aanwezige verrommelde zones dienen opgeknapt of opgeschoond te worden’.

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een bestaande recreatiewoning met aanhorigheden naar burgerwoning. Met de beoogde ontwikkeling blijven alle natuurlijke- en landschappelijke elementen binnen de planlocatie behouden, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van het kenmerkende kamerlandschap. De beoogde functie is dan ook naar aard en omvang passend binnen de structuur van het landschappelijk raamwerk nu de aanwezige natuur- en landschapswaarden blijven behouden. Ook wordt een duurzame invulling van de planlocatie bewerkstelligd, waardoor leegstand en verrommeling wordt voorkomen en een bijdrage wordt gehouden aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke kwaliteit binnen het landschappelijk raamwerk.

Conclusie



Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de 'Structuurvisie Bladel'.

3.4.3 Omgevingsvisie 1.1

De 'Omgevingsvisie 1.1' is op 20 september 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel. De omgevingsvisie kan worden gezien als tussenstap naar een volwaardige en complete omgevingsvisie voor de gemeente. In de 'Omgevingsvisie 1.1' is voornamelijk het plattelandsbeleid van Bladel opgenomen. Aangezien de planlocatie conform vigerend provinciaal beleid is gelegen binnen het stedelijk gebied, wordt een toetsing aan de 'Omgevingsvisie 1.1' achterwege gelaten in de onderhavige toelichting.

3.4.4 Kempische visie op wonen 2019-2023

Voor de Kempengemeenten, waaronder de gemeente Bladel, is het huidige woonbeleid vastgelegd in de 'Kempische visie op wonen 2019-2023'. Deze Kempische visie gaat uit van een vijftal speerpunten voor de regionale woningmarkt, te weten:

1. de bouwproductie te versnellen, op een zorgvuldige manier;
2. behoud van betaalbaar wonen;
3. zorg voor elkaar te faciliteren;
4. klaar voor de toekomst;
5. wonen én werken.

In deze woonvisie wordt onder meer benoemd dat het uitgangspunt is dat nieuwe woningen primair binnen stedelijk gebied worden ontwikkeld aan de hand van de gedachte dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Daarom hebben de Kempengemeenten met elkaar afgesproken dat zoveel mogelijk gestreefd wordt naar woningbouw op inbreidingslocaties.

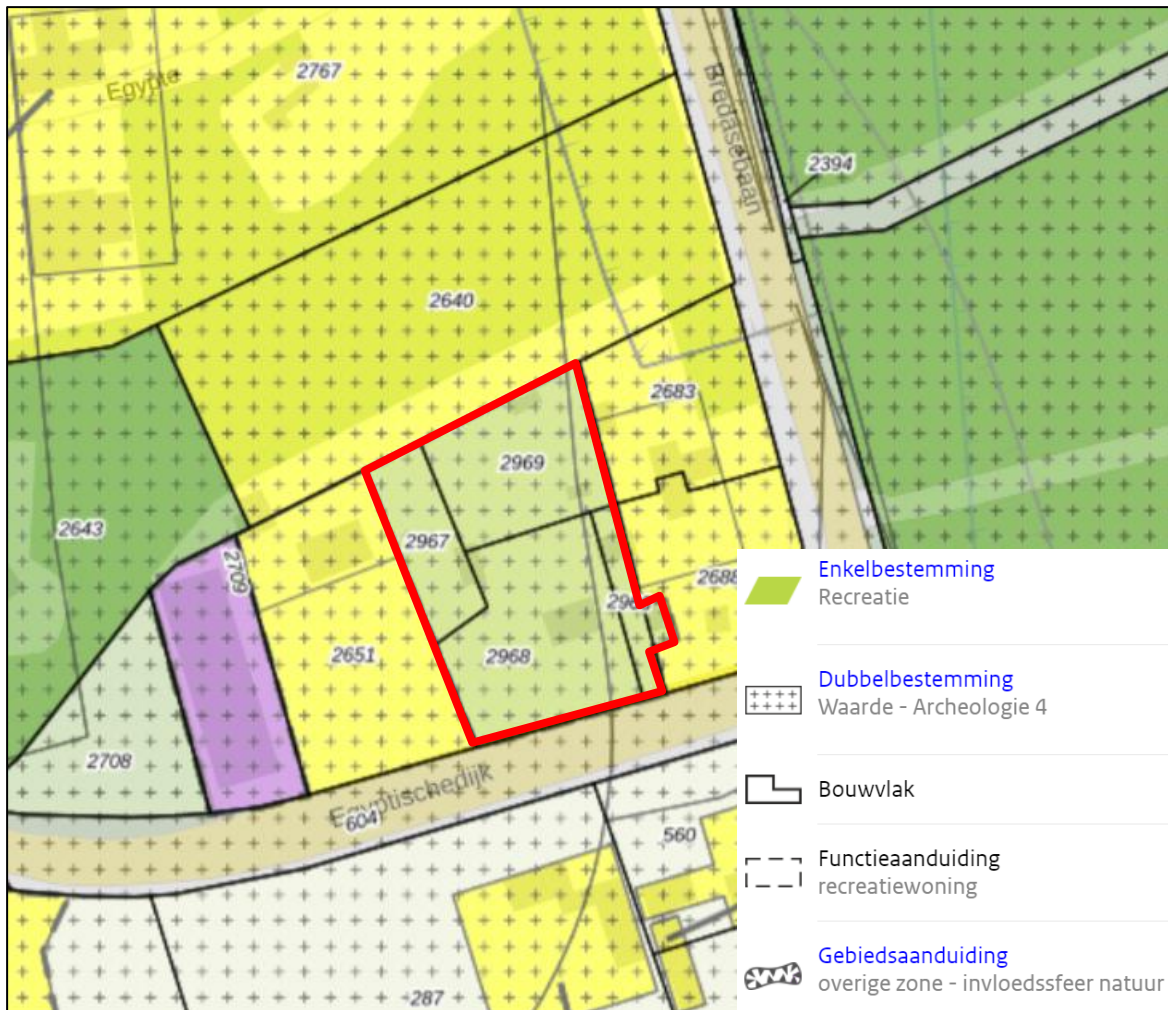
Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de herbestemming van een recreatiewoning naar burgerwoning op een locatie die is gelegen binnen stedelijk gebied op grond van provinciaal beleid. Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten uit de 'Kempische visie op wonen 2019-2023'. Bovendien is de beoogde ontwikkeling passend binnen het speerpunt uit de woonvisie dat men ernaar streeft om betaalbaar wonen te behouden.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de 'Kempische visie op wonen 2019-2023'.

3.4.5 Bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014"

Het vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie aan de Egyptischedijk 19a te Bladel betreft het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" in combinatie met latere herzieningen. Het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" is op 24 maart 2016 vastgesteld. Het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016" is vastgesteld op 6 juli 2017 en het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018" is op 21 maart 2019 vastgesteld. Waar in het onderstaande wordt gesproken over het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" wordt, indien nodig, zowel ingegaan op het oorspronkelijke bestemmingsplan als op latere herzieningen. In het onderstaande is een relevante uitsnede van het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" opgenomen.



Figuur 13: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Bovenstaande uitsnede laat zien dat binnen de planlocatie op grond van het vigerende bestemmingsplan een recreatiebestemming rust. Verder zijn ter plaatse eveneens de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 4" en "Waarde – Archeologie 5" van toepassing, alsook de functieaanduiding 'recreatiewoning' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – invloedssfeer natuur'. Ook rust ter plaatse van de gehele planlocatie een bouwvlak.

Ter plaatse is onder meer een bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoning met aanhorigheden toegestaan. Verder staat het vigerende bestemmingsplan hierbinnen eveneens het wonen in een bedrijfswoning toe. Ten aanzien van een bedrijfswoning is de navolgende definitie opgenomen (*in cursief*):

'één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is'.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat het vigerende bestemmingsplan voorschrijft dat binnen de aanduiding 'recreatiewoning' geen bedrijf is toegestaan en daarmee tevens geen bedrijfswoning.

De beoogde ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan bevat in artikel 16.5.2 een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden de bestemming "Recreatie" te wijzigen in "Wonen". In het onderstaande wordt het



planvoornemen getoetst aan de gestelde voorwaarden van de in artikel 16.5.2 opgenomen wijzigingsbevoegdheid (*cursief*).

16.5.2 Wijzigen bestemming Recreatie naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming “Recreatie” te wijzigen in de bestemming “Wonen”, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat hergebruik niet meer mogelijk is;

In casu is sprake van een solitair gelegen recreatiewoning. Deze recreatiewoning bevindt zich binnen een bebouwingscluster waarbinnen in hoofdzaak burgerwoningen zijn gesitueerd. Ter plaatse is sinds geruime tijd geen sprake van een bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoning, maar vindt reeds permanente bewoning plaats. Dit maakt dat hergebruik naar recreatie niet langer een reële optie is en wordt beoogd de planlocatie te herbestemmen naar wonen.

- b. het bedrijf dient te zijn beëindigd;

Zoals onder ad a. reeds is aangegeven, is ter plaatse sinds geruime tijd geen sprake van een bedrijf of een bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoning.

- c. een legale bedrijfswoning dient aanwezig te zijn;

In casu is sprake van een bestaande recreatiewoning gelegen binnen stedelijk gebied. Gelet hierop staat provinciaal beleid het rechtstreeks toe om de recreatiewoning te herbestemmen naar burgerwoning. Daar komt bij dat het vigerende bestemmingsplan binnen de planlocatie ook rechtstreeks een bedrijfswoning toestaat. Dit onder de kanttekening dat ter plaatse vanwege de aanduiding ‘recreatiewoning’ geen bedrijf is toegestaan. Het vorenstaande maakt dat er vanuit provinciaal beleid geen belemmeringen zijn om de beoogde herbestemming mogelijk te maken.

- d. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, wat in ieder geval betekent dat wijziging niet is toegestaan indien deze is gelegen binnen 100 meter afstand van een veehouderijbedrijf met de bestemming 'Agrarisch - agrarisch bedrijf 1'. Het voorgaande is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - uitzondering artikel 16.5.2'.

De beoogde wijziging heeft geen onevenredige beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven tot gevolg. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar de paragrafen 4.9 en 4.10 in de onderhavige toelichting. Verder bevindt de planlocatie zich niet binnen een afstand van 100 meter van een veehouderijbedrijf met de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1”.



- e. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;

Ter plaatse van de planlocatie en de woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor een nadere motivatie zie de uitvoerige beoordeling in hoofdstuk 4: planologisch relevante (milieuaspecten).

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

In casu is geen sprake van overtollige bedrijfsbebouwing. Bestaande bebouwing in de hoedanigheid van de recreatiewoning op het perceel 2968 blijft gehandhaafd. Deze woning wordt in de toekomst mogelijk gerenoveerd of verduurzaamd. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat ter plaatse van de percelen 2966, 2967, 2969 en 2688 (deels) diverse bouwwerken zijn gesitueerd conform de opsomming in paragraaf 2.2 van de onderhavige toelichting. Deze bouwwerken betreffen echter geen overtollige bedrijfsbebouwing behorende bij de recreatiewoning, maar betreffen in hoofdzaak enkele bijgebouwen en overkappingen behorende bij de woonfuncties aan de Egyptischedijk 19 en de Bredasebaan 17A/17. Deze bouwwerken worden zowel in de huidige als de beoogde situatie aangewend ten behoeve van het wonen van aangrenzende woonfuncties en zijn daarmee niet aan te merken als overtollige bedrijfsbebouwing.

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

In casu is geen sprake van overtollige bedrijfsbebouwing. Aanwezige bebouwing in de hoedanigheid van de huidige recreatiewoning blijft gehandhaafd. Deze woning wordt in de toekomst mogelijk gerenoveerd en verduurzaamd. Overige bebouwing binnen de planlocatie



bestaat in hoofdzaak uit diverse bijgebouwen en overkappingen behorende bij aangrenzende woonfuncties. Deze percelen worden planologisch bij de aangrenzende woonfuncties gevoegd, waardoor de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie en de met het vigerende bestemmingsplan strijdige situatie wordt opgeheven.

- h. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;

De beoogde ontwikkeling is hydrologisch neutraal. Voor een nadere motivatie zie paragraaf 4.3

- i. 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;

Met de beoogde herbestemming wordt een duurzame en passende invulling gevonden voor de lange termijn. Hiermee wordt leegstand en verrommeling voorkomen, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het behoud en waar mogelijk een versterking van de omgevingskwaliteit. Verder kan hierbij opgemerkt worden dat binnen de planlocatie reeds diverse landschappelijke en natuurlijke elementen aanwezig zijn. Zo bevinden zich binnen de planlocatie diverse landschapsbomen, groenelementen en andere vormen van beplantingen. Ook dient opgemerkt te worden dat ter plaatse van de zuidoostelijke zijde van de planlocatie een knip- en scheerhaag is gesitueerd, waardoor de recreatiewoning vanuit de Egyptischedijk nauwelijks zichtbaar is en voldoende landschappelijk is ingepast. Deze natuurlijke- en landschappelijke elementen blijven behouden, waardoor met de beoogde ontwikkeling zorg wordt gedragen voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

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

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een bestaande recreatiewoning met aanhorigheden tot burgerwoning. De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Verder wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel en gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met een uitbreiding van bestaand ruimtebeslag. Verder wordt het huidige bouwvlak fors in omvang teruggebracht tot een passend bouwvlak. Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.



4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Halderberge is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- gezondheid;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Beoordeling

De gronden behorende tot het plangebied kennen in de huidige planologische situatie reeds een recreatieve bestemming waarbinnen onder meer een bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoning is toegestaan. Gelet hierop is in de huidige planologische situatie binnen de planlocatie reeds een gevoelige functie toegestaan aangezien sprake is van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven. Verder wordt het plangebied in de huidige planologische situatie reeds aangewend ten behoeve van een woongebruik. Met de beoogde ontwikkeling vindt een herbestemming plaats naar wonen plaats zodat binnen de huidige recreatiewoning en aangrenzende gronden reguliere bewoning is toegestaan. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met de toevoeging van een gevoelige functie. Dit maakt dat geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen andere bodemkwaliteit vraagt dan in de huidige situatie, waardoor de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.



4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is erop gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afgevoerd wordt ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027.

Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd betreft het: - voldoende water voor mens, plan en dier;

- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie stelt.

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.

Uniformering Keuren

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

De keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap



benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

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

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m3)} = \text{toename verhard oppervlak (in m2)} \times \text{Gevoeligheidsfactor} \times 0,06.$$

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 Bladel

Het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025' is op 17 december 2020 vastgesteld. In dit beleidsstuk is het gemeentelijke riool en waterbeleid vastgelegd en vormgegeven door middel van ambities, strategieën en geplande activiteiten. Ten aanzien van hemelwaterberging wordt onder meer aangegeven dat het gemeentelijk beleid het beleid van het waterschap aanvult. Het gaat daarbij om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij het verhard oppervlak toeneemt of opnieuw wordt aangelegd. Hierbij wordt onder meer aangegeven dat in het geval van nieuwbouw ernaar wordt gestreefd om een hemelwaterbergende voorziening van 60 mm te realiseren op eigen terrein.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. Er vindt alleen een herbestemming naar wonen plaats. Gelet hierop geldt op grond van het beleid van het waterschap, alsook op grond van het beleid van de gemeente Bladel, geen verplichting tot de realisatie van een waterbergende voorziening. Bovendien blijft binnen het plangebied reeds als in de huidige situatie voldoende ruimte voor hemelwater om vertraagd te infiltreren in de bodem.

Conclusie

Conform het beleid van het Waterschap De Dommel en de gemeente Bladel hoeft binnen de planlocatie geen waterbergende voorziening gerealiseerd te worden nu de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met een toename van verhard oppervlak. Bovendien blijft binnen het plangebied reeds als in de huidige situatie voldoende ruimte voor hemelwater om vertraagd te infiltreren in de bodem. Het omgevingsaspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan 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. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

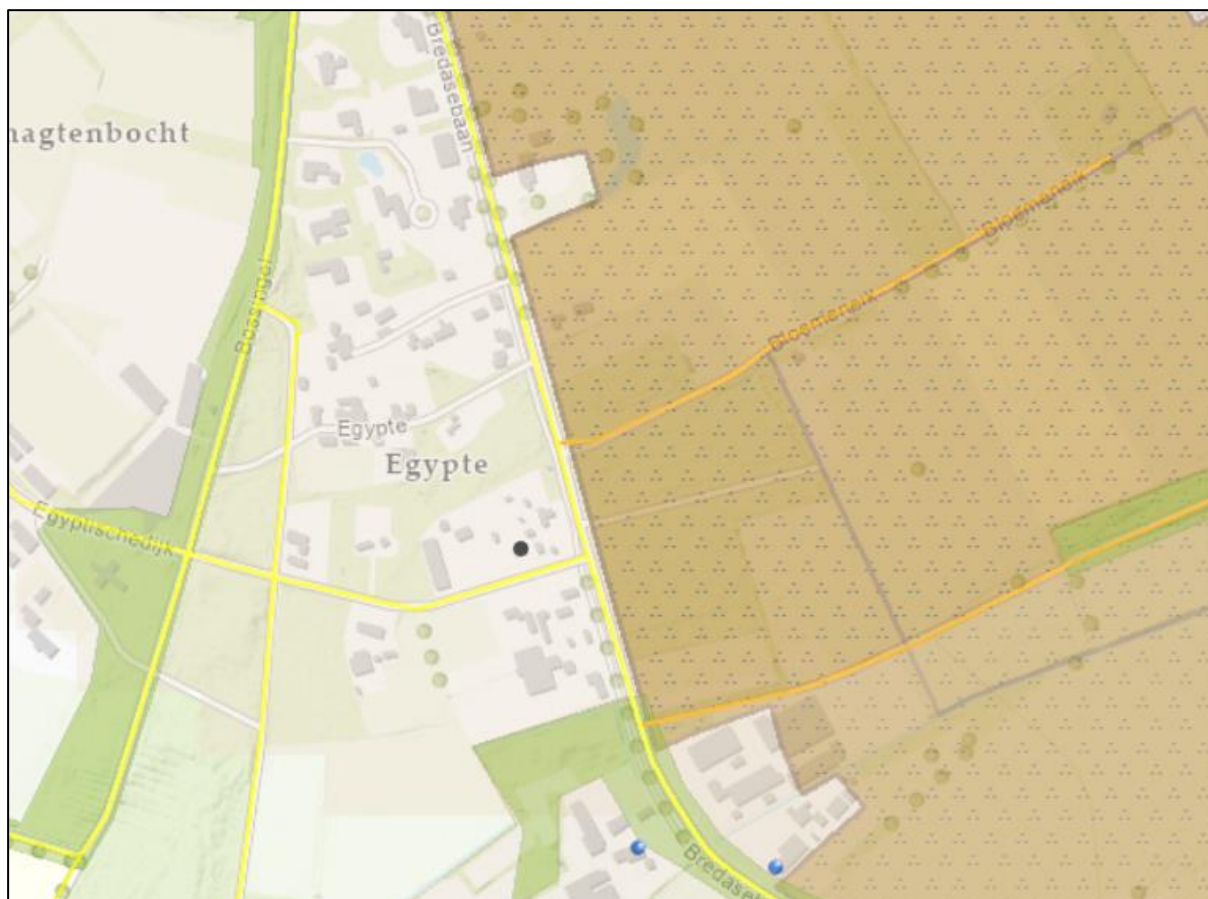


Beleid provincie Noord-Brabant

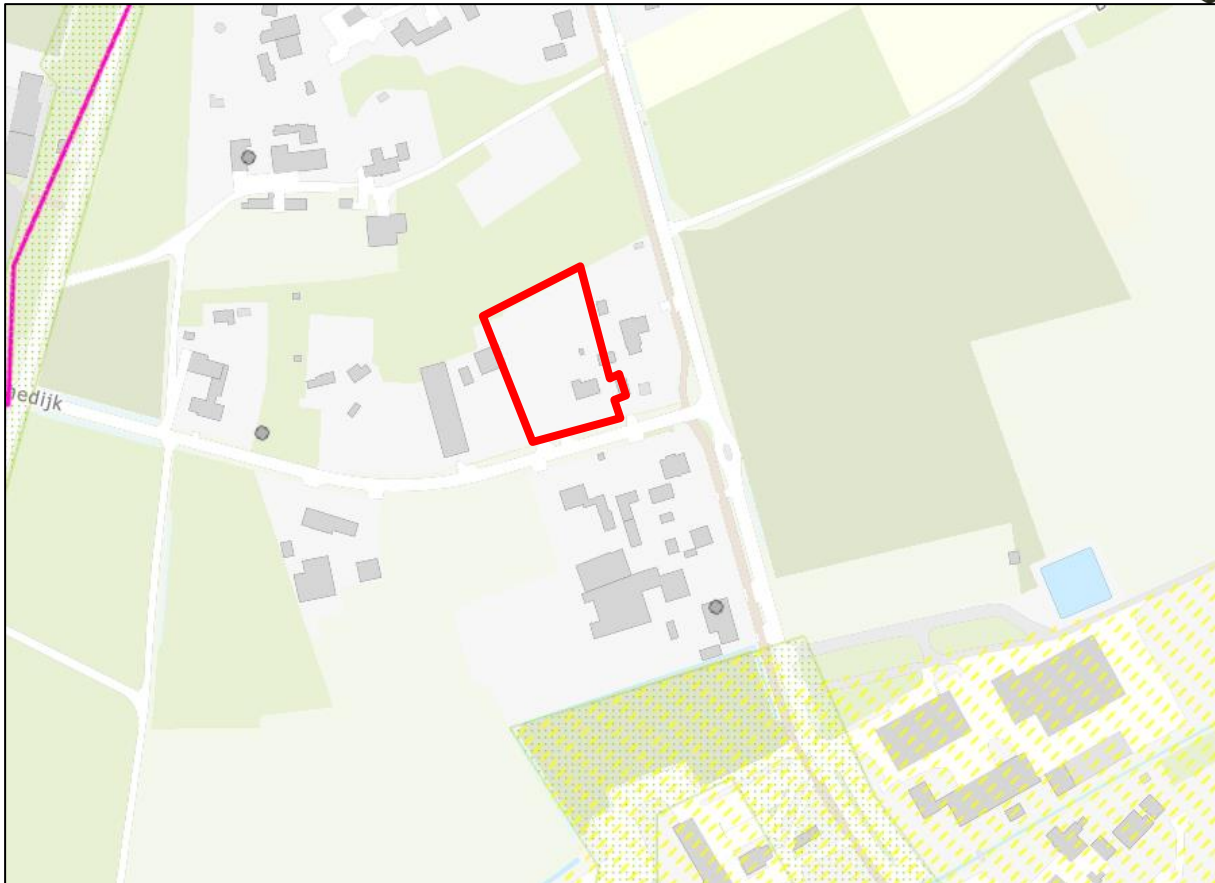
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

In het onderstaande is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant opgenomen, alsook een uitsnede van de Interactieve erfgoedkaart van de diverse gemeenten in Zuidoost-Brabant.



Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant (planlocatie is indicatief aangeduid met zwarte stip)



Figuur 15: Uitsnede Interactieve erfgoedkaart van diverse gemeenten in Zuidoost-Brabant (planlocatie is indicatief voorzien van rode omlijnning)

Bovenstaande uitsneden laten zien dat de planlocatie is gelegen binnen de 'Kempen'. De 'Kempen' is aangemerkt als een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. Verder is de Egyptischedijk aangemerkt als een 'lijn van redelijk hoge waarde' (historische geografie). Ten aanzien van de regio de 'Kempen' wordt het cultuurhistorisch belang als volgt omschreven (*in cursief*):

'De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige klein-schaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied, en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland'.

Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de cultuurhistorisch waardevolle regio de 'Kempen'. Verder doet de planontwikkeling eveneens geen afbreuk aan de cultuurhistorische lijn van de Egyptischedijk. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het planvoornemen niet gepaard gaat met de sloop van bebouwing, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaat als gevolg van het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie staat het planvoornemen niet in de weg.



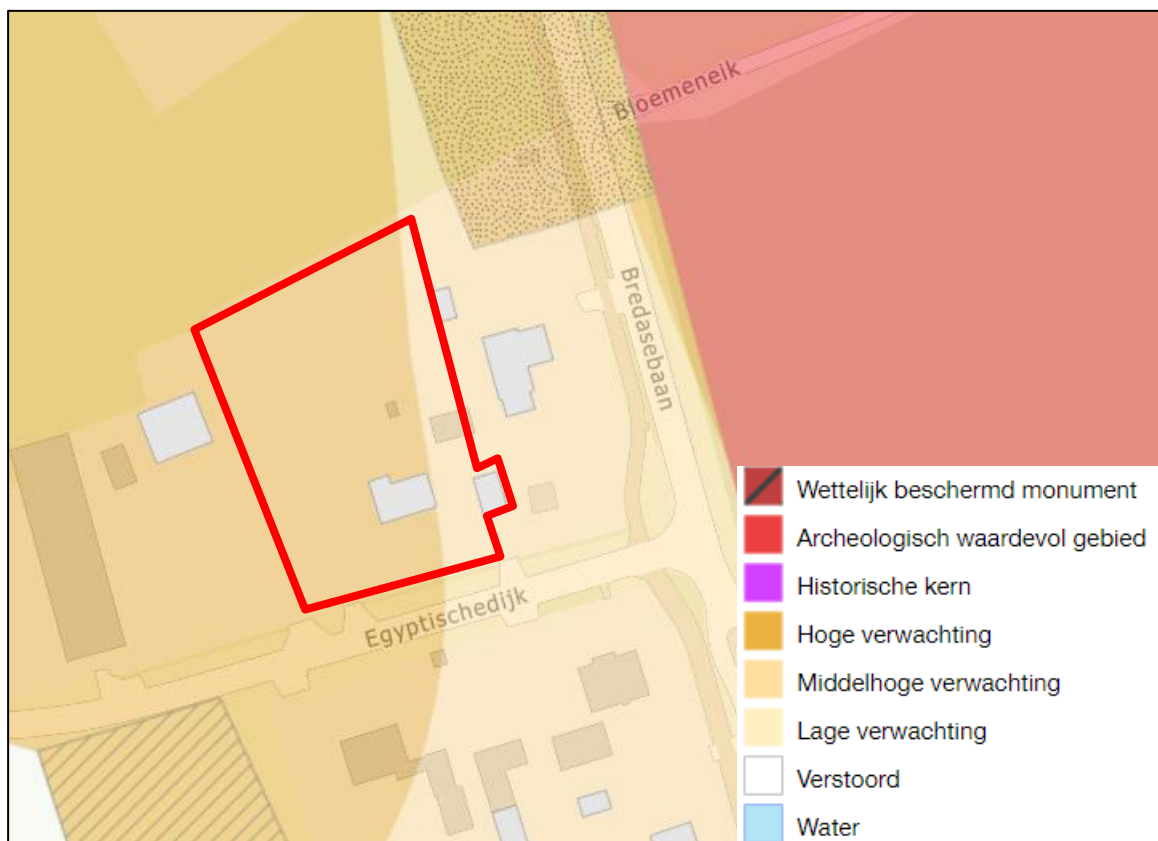
4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

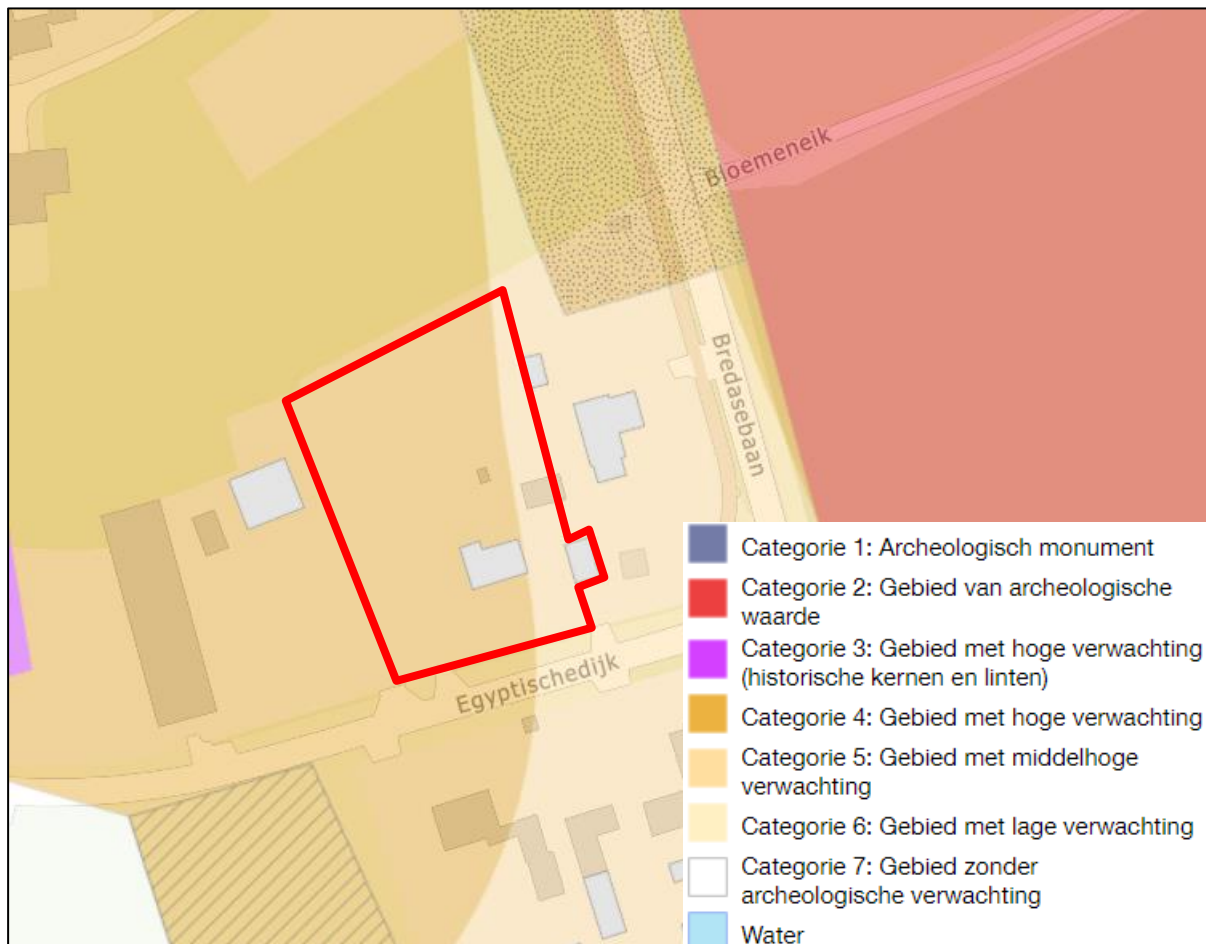
De planlocatie is op grond van de Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2015 gelegen binnen 'hoge verwachting' en 'middelhoge verwachting'. Verder zijn de gronden waarop de huidige recreatiewoning en een bouwwerk is gesitueerd, aangemerkt als verstoord. In deze paragraaf is een uitsnede opgenomen van de Archeologische verwachtingen- en waardenkaart (Interactieve erfgoedkaart).



Figuur 16: Uitsnede Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2015 (Interactieve erfgoedkaart) (de gronden behorende tot het plangebied zijn indicatief voorzien van een rode omlijnning)



De Archeologische verwachtingen- en waardenkaart is vervolgens vertaald in een Archeologische beleidskaart (Interactieve erfgoedkaart). Hieronder is een uitsnede van voornoemde kaart opgenomen.



Figuur 17: Uitsnede archeologische beleidskaart 2011 (Interactieve erfgoedkaart) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

Bovenstaande uitsnede laat zien dat de planlocatie op grond van de Archeologische beleidskaart is aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting' en 'Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting'. Verder zijn de gronden ter plaatse van de huidige recreatiewoning en een bouwwerk aangeduid als 'Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting'.

Het gemeentelijke archeologiegebied is vervolgens ook verankerd in het vigerende bestemmingsplan. De planlocatie kent op grond van het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 4" en "Waarde – Archeologie 5". Ten aanzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" wordt voorgeschreven dat in het geval sprake is van een omgevingsvergunning voor bouwen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en bouwwerken die dieper gaan dan 0,3 meter een rapport overlegt dient te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Voor wat betreft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5" geldt dezelfde regel, met uitzondering van de omstandigheid dat de oppervlakte niet 500 m² bedraagt, maar 2.500 m².

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een bestaande recreatiewoning met aanhorigheden tot woning zodat hierbinnen reguliere bewoning wordt toegestaan. Hiermee zijn geen bodemingrepen of anderszins voorzien. Gelet hierop kan met zekerheid geconcludeerd worden dat geen archeologische waarden worden verstoord als gevolg van het planvoornemen. Verder dient



opgemerkt te worden dat de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 4” en “Waarde – Archeologie 5” met onderhavig wijzigingsplan onverminderd van toepassing blijven voor het plangebied om eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn geen bodemingrepen voorzien. Het aspect archeologie staat dan ook niet in de weg aan het planvoornemen.

4.6 Natuur

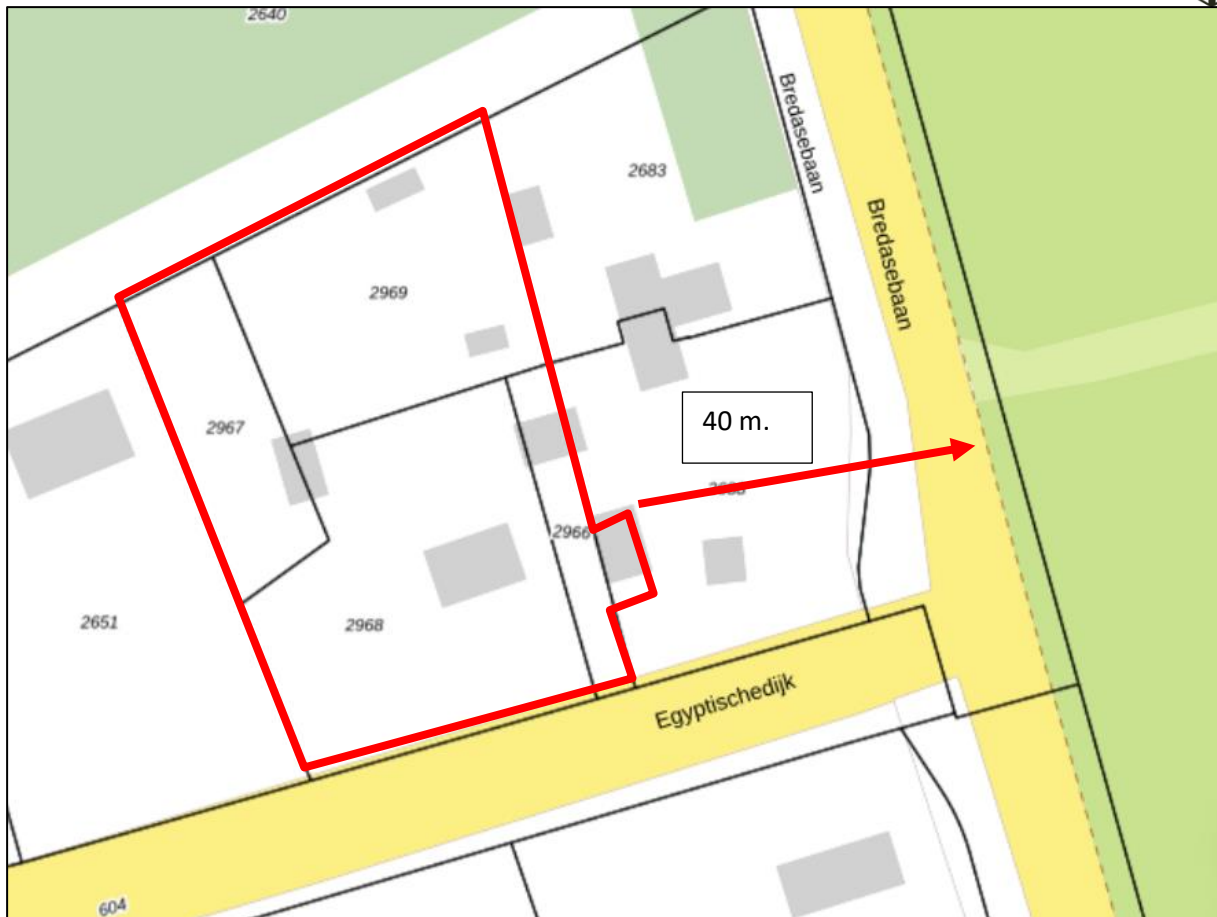
Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

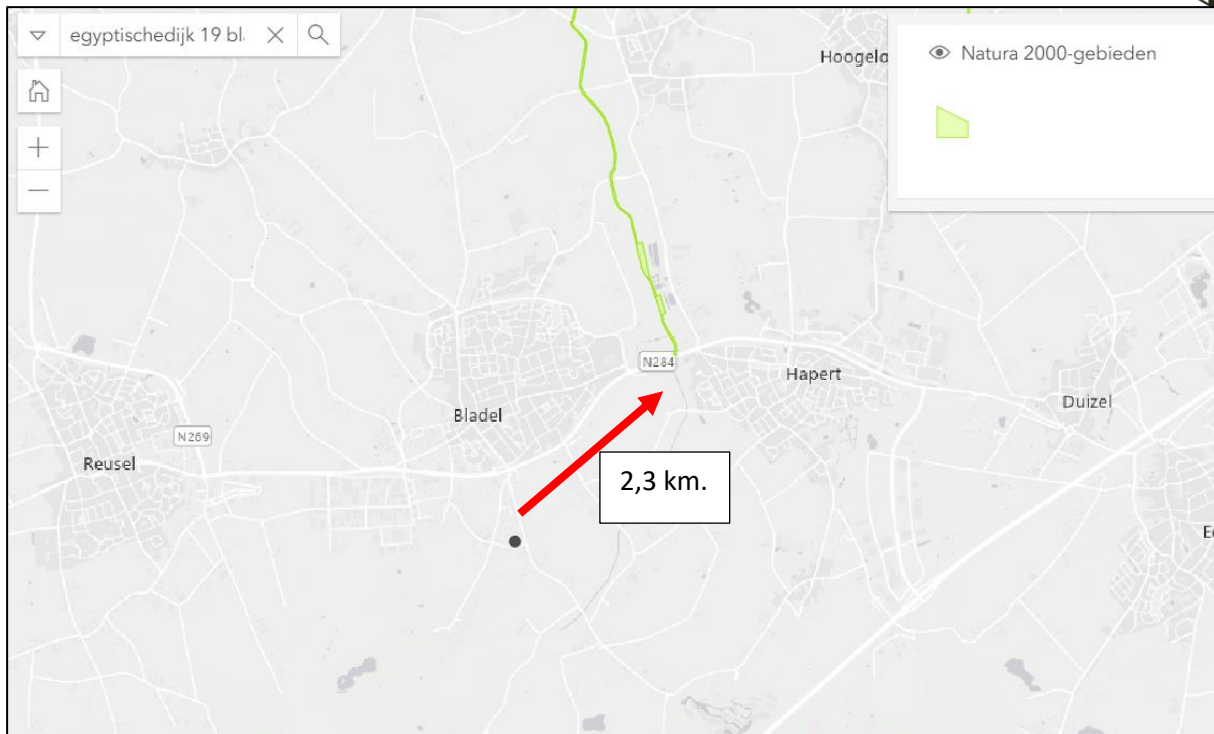
Het plan doet geen afbreuk aan omliggende gebieden van het Natuurnetwerk Nederland, respectievelijk Brabant (verder: NNB). Het plangebied is op 40 meter gelegen van het meest dichtstbijzijnde deel van de NNB, zie onderstaande afbeelding.



Figuur 18: Ligging planlocatie ten opzichte van NNB (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

4.6.1 Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Het dichtst gelegen Natura2000-gebied betreft 'Kempenland-West' op een kortste afstand van circa 2,3 kilometer in overwegend noordoostelijke richting. In het onderstaande is een afbeelding opgenomen van de ligging van het plangebied ten opzichte van nabijgelegen Natura-2000 gebieden.



Figuur 19: Ligging planlocatie t.o.v. Natura 2000-gebieden (planlocatie is indicatief aangeduid met zwarte stip)

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstof in werking getreden. Hierdoor was de realisatiefase (bouwphase) in principe vrijgesteld van beoordeling ten aanzien van stikstofdepositie. Echter, met de uitspraak van de AbRvS van 2 november 2022, 202107079/1/R4, heeft de Raad van State bepaald dat deze bouwvrijstelling geen stand kan houden. Dit betekent dat, in tegenstelling tot de Wet stikstof, de bouwphase wel meegenomen dient te worden bij de beoordeling ten aanzien van de stikstofdepositie. Ook dient de gebruiksfase beoordeeld te worden. Dit dient te gebeuren in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Op voorhand dient hierbij opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling geen bouwphase kent. Dit omdat met de beoogde ontwikkeling alleen wordt voorzien in een herbestemming van een recreatiewoning met aanhorigheden tot wonen. Hiermee zijn (nog) geen bouwwerkzaamheden voorzien. Nu in casu geen sprake is van een bouwphase kan met zekerheid geconcludeerd worden dat de bouwphase niet gepaard gaat met een noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden. Hetgeen resteert is de gebruiksfase.

Ten aanzien van de gebruiksfase kan, gelet op de aard van de ontwikkeling en de afstand van de planlocatie tot beschermde Natura2000-gebieden, eveneens met zekerheid gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met een noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden. Volledigheidshalve en om bovenstaande aanname te staven is aanvankelijk een AERIUS-berekening uitgevoerd om de stikstofdepositie in de gebruiksfase inzichtelijk te maken. Hierbij zijn ten aanzien van de gebruiksfase de volgende aannames gedaan uitgaande van een zogenaamd worst-case scenario:

- 1 cv installatie woonhuis;
- 9 verkeersbewegingen per etmaal licht verkeer (uitgaande van een worst-case scenario met ontsluiting in noordelijke en zuidelijke richting).

De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat de gebruiksfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen.



Conclusie

Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van een relevante toename van emissies of verstorende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavige plan.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

De planlocatie bevindt zich op grond van provinciaal beleid binnen bestaand stedelijk gebied. De directe omgeving van de planlocatie laat zich omschrijven als een bebouwingscluster waarbinnen in hoofdzaak woningen zijn gesitueerd. De gronden behorende tot het plangebied worden in de huidige planologische situatie reeds intensief gebruikt als zijnde recreatiewoning waarbinnen permanente bewoning plaatsvindt en als tuin behorende bij de aangrenzende woonpercelen. Het planvoornemen betreft de herbestemming van een bestaande recreatiewoning met aanhorigheden naar wonen. In de onderhavige situatie is geen sprake van het slopen van bestaande bebouwing. Verder gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met het verwijderen van beplanting of bomen, waardoor geen habitat of verblijfsgebieden verloren gaan. Gelet op de omstandigheid dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met sloop van bebouwing en het verwijderen van beplanting of bomen en het huidige intensieve gebruik van de planlocatie, is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten uitgesloten. Het aspect flora en fauna staat dus met zekerheid de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg en er is geen sprake van een mogelijk negatief effect op soorten. Mochten er desondanks op de planlocatie beschermde soorten worden aangetroffen, dan geldt bovendien onverkort de algemene wettelijke



zorgplicht. In het onderstaande is een tweetal afbeeldingen opgenomen waarop de huidige situatie binnen de planlocatie is weergegeven.



Figuur 20: Huidige situatie plangebied: recreatiewoning



Figuur 21: Huidige situatie plangebied: aangrenzende gronden

Conclusie

Door het intensieve gebruik van de gronden behorende tot het plangebied is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten niet te verwachten en ontbreekt het aan een geschikt habitat.



Verder gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met het slopen van bebouwing of het verwijderen van beplanting of bomen, waardoor geen habitat of verblijfsgebieden verloren gaan. Het vorenstaande maakt dat het aspect 'flora en fauna' niet in de weg staat aan het planvoornemen.

4.8 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

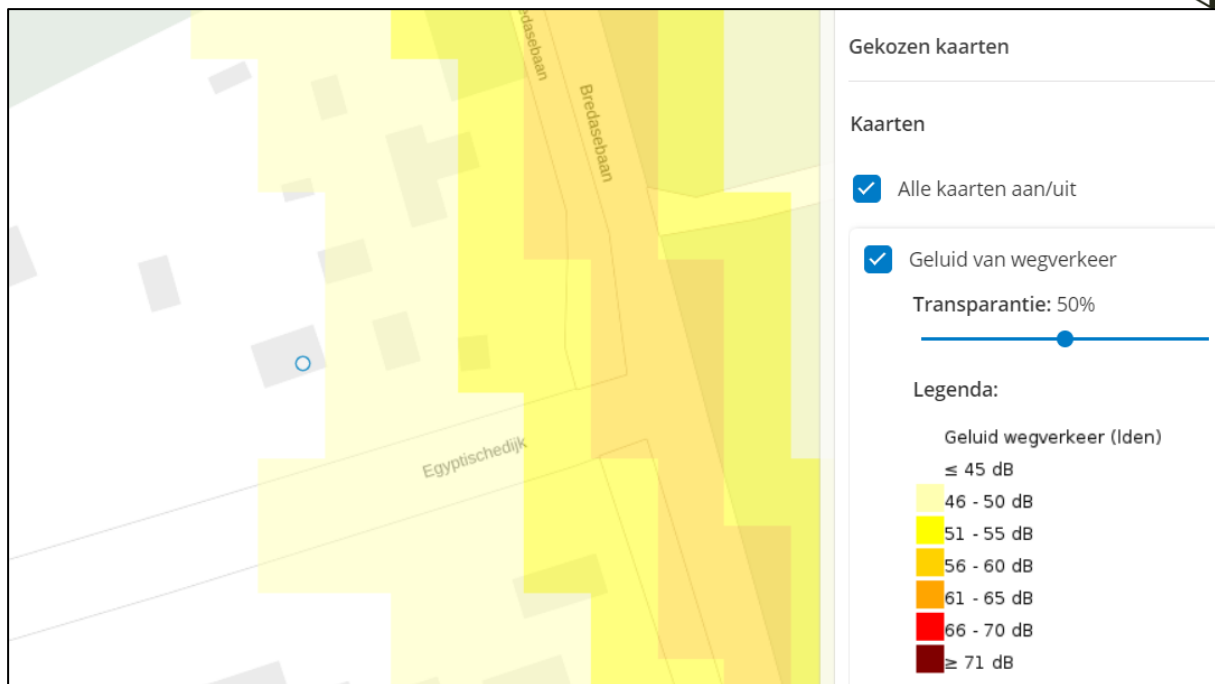
Tevens is in de Wet geluidhinder geregeld dat als een ontwikkeling is gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied, of in een zone nabij wegen waarvoor een maximaal snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een bestaande recreatiewoning met aanhorigheden naar burgerwoning met aanhorigheden. Binnen deze recreatiewoning vindt in de huidige situatie reeds permanente bewoning plaats. Hierbij dient opgemerkt te worden dat een recreatiewoning conform relevante jurisprudentie van de Afdeling niet als een geluidsgevoelig gebouw/object wordt aangemerkt in de zin van de Wgh. Een reguliere woning betreft wel een geluidsgevoelig object in de Wgh. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling planologisch gezien gepaard met de toevoeging van één gevoelige functie in de Wet geluidhinder, waardoor inzichtelijk gemaakt dient te worden in hoeverre ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï.

De planlocatie bevindt zich aan de Egyptischedijk. De Egyptischedijk betreft een lokale doorgaande weg met een lage verkeersintensiteit die voornamelijk aangewend wordt door bestemmingsverkeer. Verder bevindt de bestaande recreatiewoning zich op behoorlijke afstand van de as van de weg, te weten een afstand van circa 21 meter. Ook bevindt het beoogde bouwvlak binnen de woonbestemming zich op behoorlijke afstand van de as van de weg. Hierdoor wordt voldaan aan de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan dat de minimale afstand van een woning tot de as van de weg 18 meter dient te bedragen. Vanwege deze betrekkelijk behoorlijke afstand en de omstandigheid dat de Egyptischedijk een lage verkeersintensiteit kent, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het onderstaande is een uitsnede opgenomen van de geluidsbelasting afkomstig van wegverkeer binnen de planlocatie. Hieruit komt naar voren dat de geluidsbelasting binnen de planlocatie en meer specifiek binnen de huidige recreatiewoning minder bedraagt dan 45 dB. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Het vorenstaande maakt dat het aspect wegverkeerslawaaï niet in de weg staat aan de beoogde ontwikkeling.



Figuur 22: Geluidsbelasting wegverkeer (planlocatie is indicatief aangegeven met een blauwe stip)

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

4.9.1 Beoordeling omgevingstype

De planlocatie bevindt zich ten zuiden van het centrum van de kern Bladel. De planlocatie is op grond van provinciaal beleid binnen stedelijk gebied gelegen. Het plangebied bevindt zich in een gemengd gebied. De directe omgeving van de planlocatie laat zich omschrijven als een bebouwingscluster waarbinnen in hoofdzaak woningen zijn gesitueerd. Verder bevinden zich in de directe omgeving van de planlocatie uiteenlopende functies, waaronder een timmerbedrijf, een recreatiewoning, een veehouderij met bijbehorende detailhandel en minicamping en een speelboerderij. Daarnaast bevindt zich op korte afstand ten oosten van de planlocatie een betrekkelijk drukke doorgaande weg, te weten de Bredasebaan. Het omgevingstype kan, gelet op bovenstaande uiteenzetting, worden aangemerkt als 'gemengd gebied' op grond van de VNG-handreiking. Hierdoor kunnen de richtafstanden met een afstandsmaat verlaagd worden.

4.9.2 Gevoelig object

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een bestaande recreatiewoning met aanhorigheden naar burgerwoning met aanhorigheden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bestaande recreatiewoning reeds aangemerkt dient te worden als een gevoelige functie aangezien er zich met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven. Gelet hierop gaat



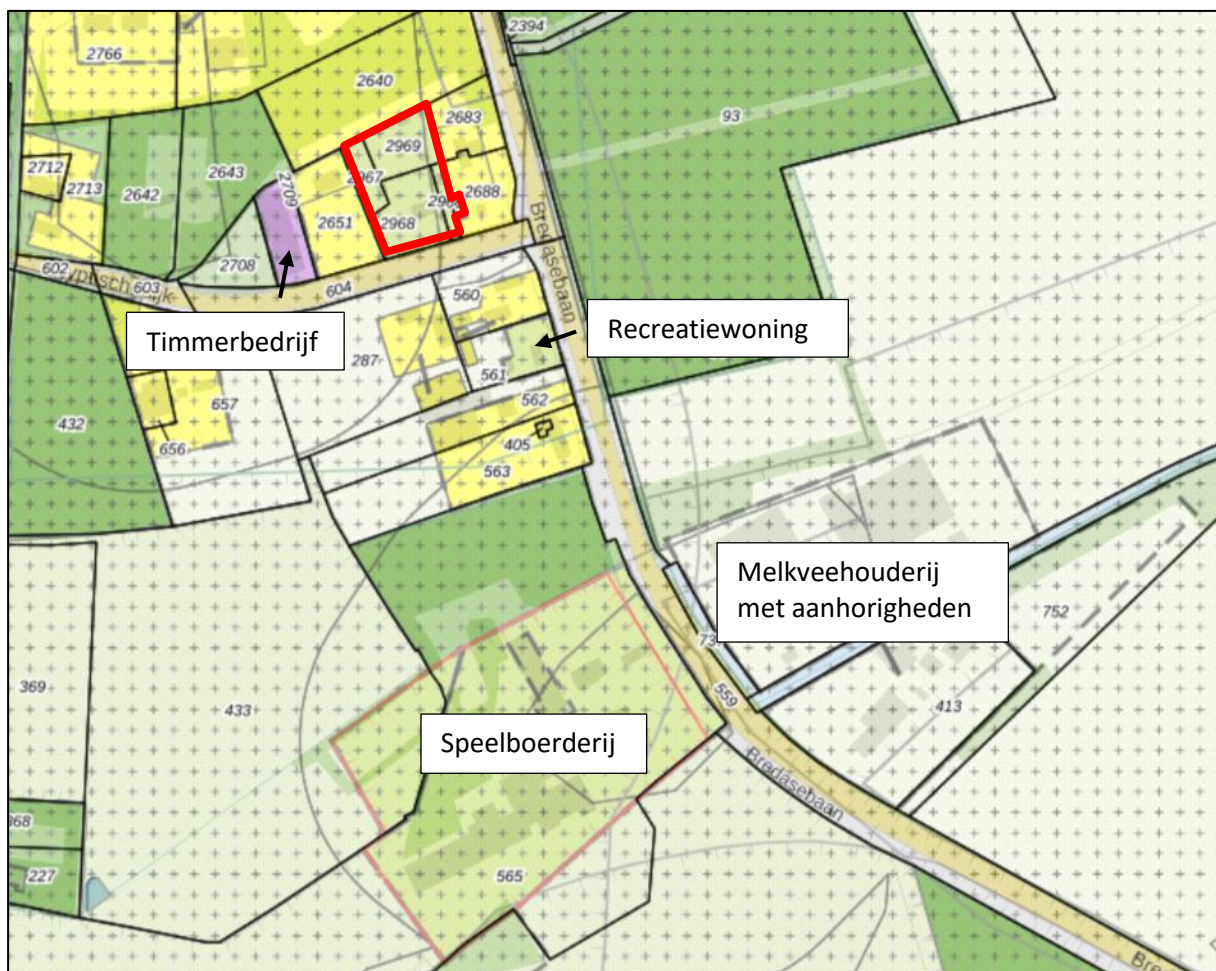
de beoogde ontwikkeling niet gepaard met de komst van een gevoelige functie, waardoor de ontwikkeling in beginsel geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid tot gevolg heeft. Vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien, wordt in het onderstaande toch in enigermate inzicht gegeven in het woon- en leefklimaat binnen de woning gestoeld op geldende richtafstanden.

Beoordeling

In de directe omgeving van de planlocatie bevindt zich een viertal relevante bedrijven in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering, te weten:

- Egyptischedijk 17: een timmerbedrijf: kortste afstand van circa 32 meter;
- Bredasebaan 19: een recreatiewoning: kortste afstand van circa 47 meter;
- Bredasebaan 18: een melkveehouderij met aanhorigheden: kortste afstand 175 meter;
- Bredasebaan 23: een speelboerderij en melkveehouderij: kortste afstand van circa 175 meter.

In het onderstaande is een afbeelding opgenomen met daarop de ligging van de planlocatie ten opzichte van omliggende bedrijvigheid.



Figuur 23: Ligging planlocatie ten opzichte van omliggende bedrijvigheid (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Op een kortste afstand van circa 32 meter ten westen van de planlocatie bevindt zich een bedrijfsbestemming. Binnen deze bedrijfsbestemming is onder meer categorie 1 en 2 bedrijvigheid toegestaan conform de Lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage is opgenomen, alsook een timmerbedrijf. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een grootste richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Hier wordt in casu aan voldaan.



De recreatiewoning aan de Bredasebaan 19 bevindt zich op een kortste afstand van circa 47 meter ten zuiden van de planlocatie. Een dergelijke recreatiewoning is gebaseerd op een worst-case scenario het best vergelijkbaar met een kampeerterrein en/of vakantiecentra. Hiervoor geldt binnen gemengd gebied een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Hier wordt in casu aan voldaan.

De melkveehouderij met aanhorigheden aan de Bredasebaan 18 is op een kortste afstand van circa 175 meter ten zuidoosten van het plangebied gesitueerd. Een dergelijk melkveebedrijf wordt als categorie 3.1 bedrijvigheid aangemerkt op grond van de VNG-handreiking. Binnen gemengd gebied geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor geur. Hier wordt in casu aan voldaan.

Tot slot bevindt de speelboerderij aan de Bredasebaan 23 zich op een kortste afstand van circa 175 meter ten zuiden van de planlocatie. Een dergelijke speelboerderij wordt niet direct genoemd in de VNG-handreiking. Een dergelijke speelboerderij is qua ruimtelijke uitstraling en effecten mogelijk het best vergelijkbaar met een kinderboerderij of een school voor basisonderwijs. Voor een kinderboerderij geldt binnen gemengd gebied een grootste afstand van 10 meter voor geur en geluid en voor een basisschool een richtafstand van 10 meter voor geluid. Hier wordt in casu ruimschoots aan voldaan. Op de locatie aan de Bredasebaan 23 is ook een melkveehouderij gesitueerd. In overeenstemming met de beoordeling van de melkveehouderij aan de Bredasebaan 18 geldt ook voor deze melkveehouderij, nu sprake is van een vergelijkbare afstand tot het plangebied, dat aan de geldende richtafstanden wordt voldaan.

Nu in het onderhavige geval voldaan wordt aan de geldende richtafstanden ten aanzien van omliggende bedrijvigheid kan geconcludeerd worden dat omliggende bedrijven door het planvoornemen niet worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden en dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Temeer nu de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met de toevoeging van een gevoelige functie.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat het planvoornemen niet in de weg.

4.10 Geurhinder en veehouderijen

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Van industriële geurhinder is geen sprake. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen die geurhinder tot gevolg hebben. Ten aanzien van de bedrijvigheid ter plaatse van de Egyptischedijk 17 kan volledigheidshalve opgemerkt worden dat voldaan wordt aan de richtafstand voor geur.

Als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader voor vergunningverlening. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijen waarvoor geen wettelijke geuremissies zijn vastgesteld, geldt een vaste afstand tot geurgevoelige objecten.



De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Dit is vergelijkbaar met het begrip cumulatieve stankhinder uit de 'stankrichtlijnen'.

De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.

4.10.1 Geurgevoelige objecten

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een bestaande recreatiewoning met aanhorigheden tot burgerwoning. De huidige recreatiewoning dient conform de Wgv reeds als een geurgevoelig object te worden aangemerkt aangezien er zich met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven. Bovendien gelden geen beperkingen voor de verblijfsduur. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met de toevoeging van een geurgevoelige functie, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat omliggende veehouderijbedrijven niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

4.10.2 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld

Zoals in de vorenstaande paragraaf reeds is aangegeven, gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met de toevoeging van een geurgevoelig object, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat omliggende veehouderijen met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Bovendien bevinden zich in de directe nabijheid van de planlocatie geen veehouderijbedrijven met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld.

4.10.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld

De planlocatie bevindt zich op grond van provinciaal beleid binnen stedelijk gebied. Ook is de omgeving van de planlocatie, gelet op diens aard en structuur en relevante jurisprudentie, aan te merken als bebouwde kom. Dit betekent dat een minimale afstand geldt van 100 meter tussen gevoelige objecten en bedrijven met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Nu binnen een afstand van 100 meter van de planlocatie geen bedrijven zijn gelegen met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, kan met zekerheid gesteld worden dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Temeer nu de beoogde ontwikkeling ook niet gepaard gaat met de toevoeging van een geurgevoelig object in de zin van de Wgv.

4.10.4 Woon- en leefklimaat

In de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij is beschreven hoe kan worden bepaald hoeveel geurhinder kan worden verwacht in een gebied, gelet op de geurbelasting die daar is berekend. Op grond van de berekende geurbelastingen wordt met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgondbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te verwachten geurhinderpercentages bepaald. Het hoogste geurhinderpercentage (voorgondbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de geursituatie. Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is



beschreven in bijlage 7 van de Handreiking. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit is te zien in onderstaande tabel.

Voorgrondbelasting (oue/m ³)	Achtergrondbelasting (oue/m ³)	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10- 15	Redelijk goed
6,5 – 10	13 – 20	15 – 20	Matig
10 – 14	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 – 19	28 - 38	25 – 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Tabel 1: relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform Wgv

De omschrijving van de milieukwaliteit kan niet op zichzelf worden gezien. De beleving van deze aanduidingen sluit het beste aan bij woongebieden. Ook dan is er in de beleving van geur een hele stap tussen de twee opeenvolgende categorieën, zoals 'redelijk goed' en 'matig'. Het verschil in geur tussen twee klassen kan nabij de grens daartussen (op korte afstand) niet worden waargenomen. Het 'gat' bestaat alleen tekstueel, omdat de geurbelastingen en hinderpercentages op elkaar aansluiten.

Op basis van de geurkaart met de achtergrondbelasting opgesteld door de ODZOB (peildatum maart 2022) valt op te maken dat bij de planlocatie sprake is van een achtergrondbelasting tussen 0-3 ouE/m³, zijnde 'zeer goed' en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie onderstaande afbeelding.



Figuur 24: Kaart achtergrondbelasting planlocatie (brond: ODZOB, peildatum maart 2022) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)



Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen voor veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Tevens is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect 'geur'.

4.11 Gezondheid

Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de herbestemming van een bestaande recreatiewoning met aanhorigheden naar wonen. Nu zich binnen de bestaande recreatiewoning reeds met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen kunnen verblijven en er geen beperkingen gelden voor de verblijfsduur bevindt zich binnen de planlocatie in de huidige planologische situatie reeds een gevoelige functie. De beoogde herbestemming gaat derhalve niet gepaard met de toevoeging van een gevoelige functie. Echter, vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien, is het woon- en leefklimaat in het kader van volksgezondheid in relatie tot omliggende veehouderijen toch relevant.

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, pluimveebedrijven (endotoxinen) en geitenhouderijen.

4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

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

Gemeenten adviseren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 500 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbeperkingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'. Alsook de laatste Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 verwijst naar deze 'richt-afstand'.



Binnen 500 meter van de planlocatie zijn geen varkens of pluimveehouderijen gelegen.

Het aspect 'endotoxine' staat de planvorming niet in de weg.

4.11.3 Geitenhouderijen

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

De planlocatie bevindt zich op een afstand van meer dan twee meter van een geitenhouderij.

Het aspect 'geitenhouderijen' staat de planvorming niet in de weg.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Bevt van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

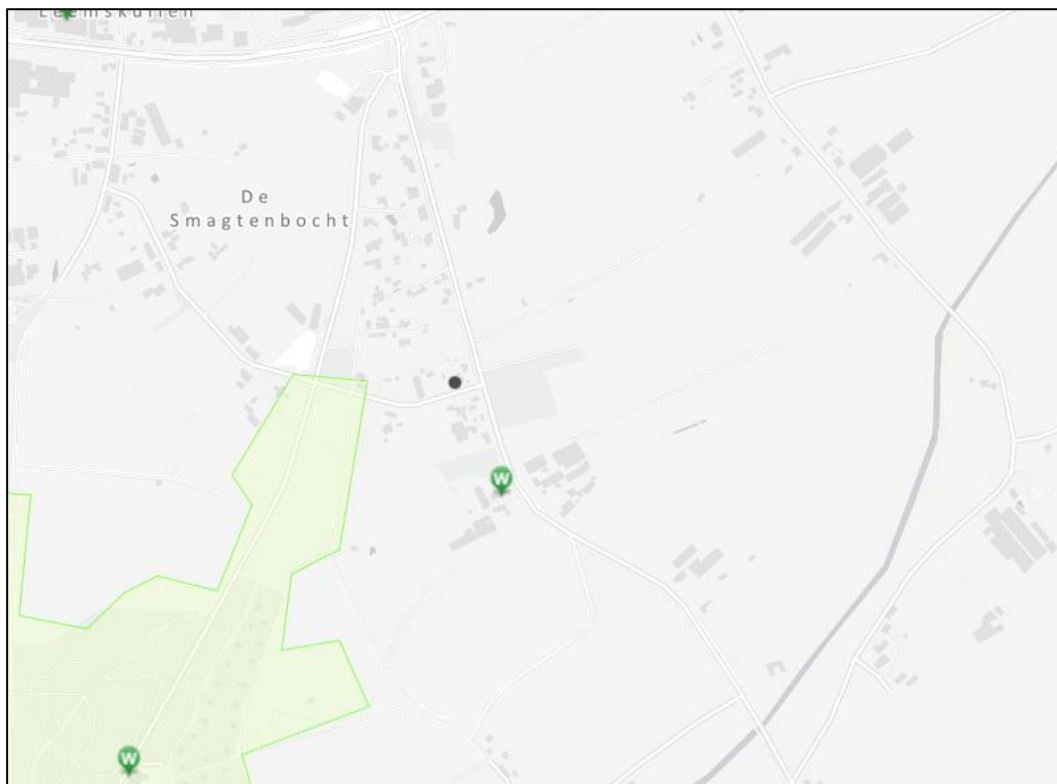
Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Beoordeling

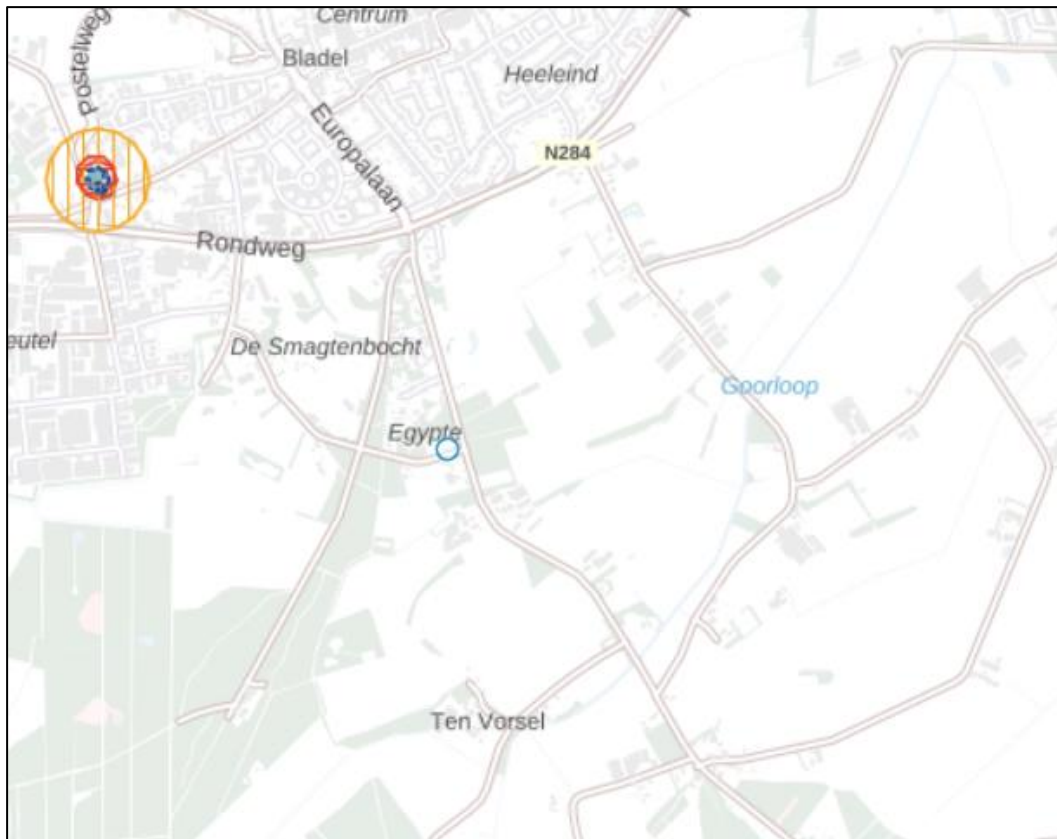
De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een bestaande recreatiewoning met aanhorigheden naar wonen. Nu zich binnen de bestaande recreatiewoning reeds met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen kunnen verblijven en er geen beperkingen gelden voor de verblijfsduur bevindt zich binnen de planlocatie in de huidige planologische situatie reeds een gevoelige functie. De beoogde herbestemming gaat derhalve niet gepaard met de toevoeging van een gevoelige functie. Echter, vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien, wordt volledigheidshalve getoetst aan het aspect externe veiligheid.



De Risicokaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, alsook een uitsnede uit de Atlas leefomgeving, zie de uitsneden in deze paragraaf, laten zien dat de planlocatie niet is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes en van leidingen.



Figuur 25: Uitsnede Risicokaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (planlocatie is indicatief aangeduid met zwarte stip)



Figuur 26: Uitsnede Atlas Leefomgeving (planlocatie is indicatief aangeduid met blauwe stip)

Groepsrisico

In het Bevt is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 200 meter van risicovolle infrastructuur. Dit betekent dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

In artikel 7 van het Bevt is bepaald dat een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen moet worden verantwoord indien een plangebied binnen het invloedsgebied van een transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de risicokaart volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarbij wordt de planlocatie, evenals in de bestaande situatie, in de beoogde situatie in beginsel enkel gebruikt door personen die goed zelfredzaam zijn (geen kwetsbare doelgroepen). Daarbij is voldoende ruimte om te schuilen in geval van een toxisch scenario én mag worden aangenomen dat de bebouwing voldoet aan het Bouwbesluit.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.13 Luchtkwaliteit

Toetsingskader



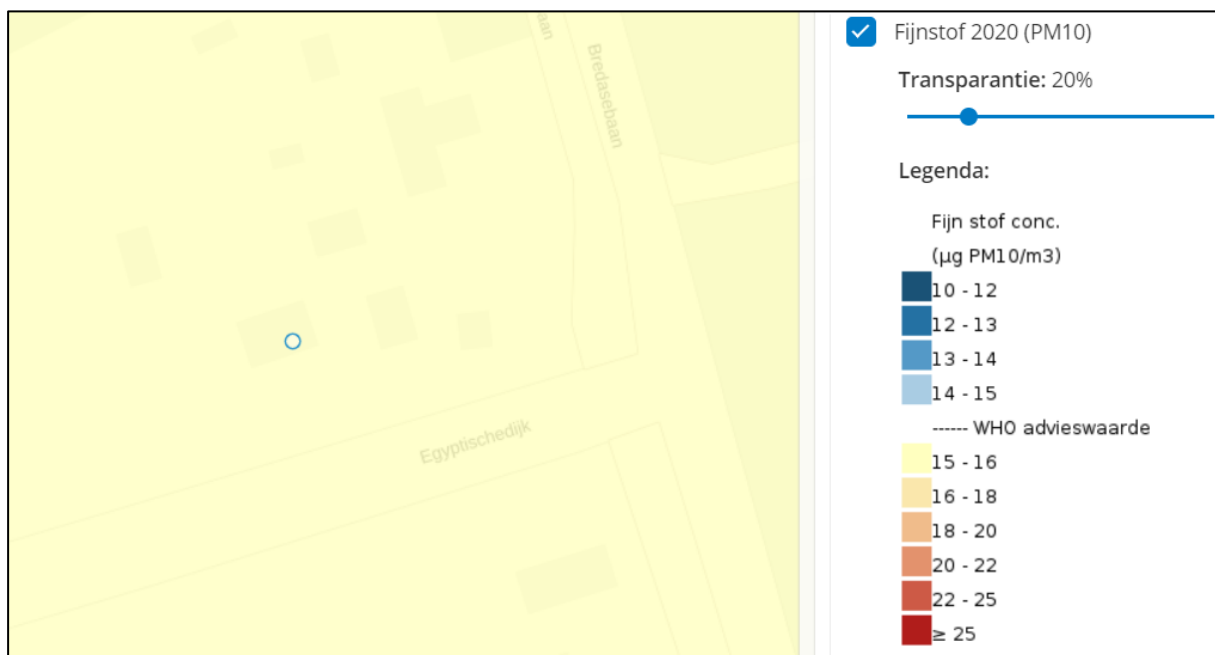
In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

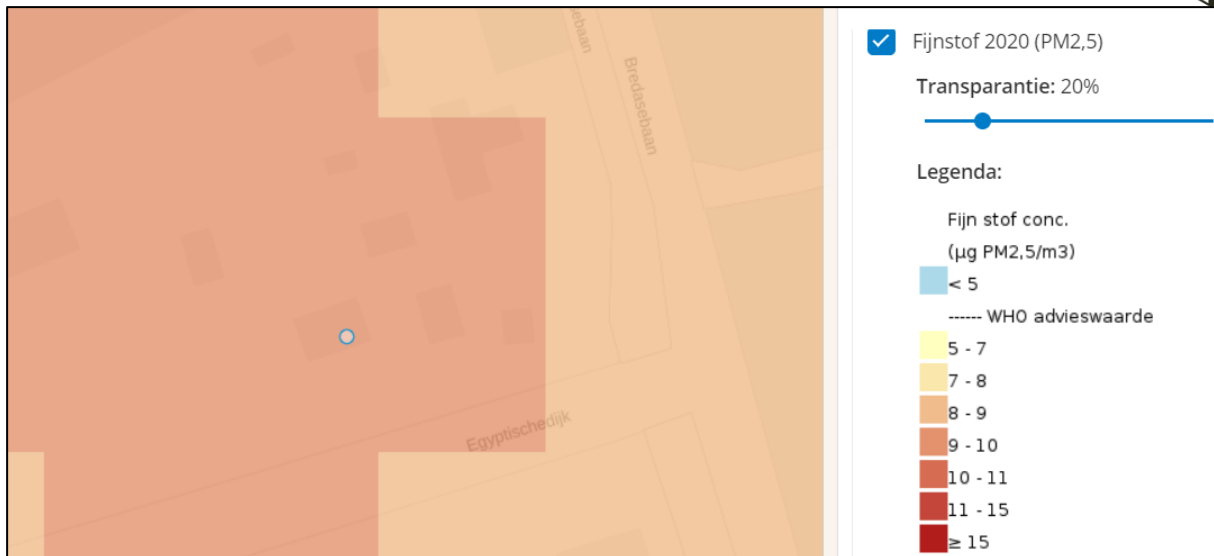
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2020).



Figuur 27: Uitsnede Atlas Leefomgeving (PM 10, peildatum 2020) (planlocatie is indicatief aangeduid met een blauwe stip)



Figuur 28: Uitsnede Atlas Leefomgeving (PM 2,5, peildatum 2020) (planlocatie is indicatief aangeduid met een blauwe stip)

Gelet op bovenstaande uitsneden is ter plaatse van de planlocatie sprake van een jaargemiddelde concentraties PM10 en PM2,5 die ver onder de grenswaarden blijven.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Deze categorieën betreffen met name landbouwinrichtingen en woningbouw- en/of kantorenlocaties. Voor woningbouwlocaties wordt in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen beschouwd als NIBM. Indien het planinitiatief, te weten de herbestemming van een



bestaande recreatiewoning met aanhorigheden tot wonen, wordt vergeleken met een uitbreiding van 1500 nieuwe woningen kan eveneens worden aangenomen dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de weg.

4.14 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

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

Toetsingskader

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

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

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



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

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (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. Het planinitiatief betreft de herbestemming van een bestaande recreatiewoning naar burgerwoning. Planologisch gezien gaat de beoogde ontwikkeling derhalve gepaard met de toevoeging van één woning. De realisatie van woningen valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Echter, met de beoogde ontwikkeling worden de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. niet overschreden. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

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

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

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.- beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

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



5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het wijzigingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw wijzigingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden. In dergelijke bestemmingsplannen kunnen wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen. Voor dergelijke bevoegdheden dient dan een wijzigingsplan te worden opgesteld. Onderhavig plan maakt gebruik van zo'n wijzigingsbevoegdheid.

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat in ieder geval uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Een bestemmingsplan dient bovendien ten aanzien van de planologische mogelijkheden en beperkingen eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw en de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.

5.3 Toelichting verbeelding

Als basis voor onderhavig plan wordt de vigerende verbeelding (afkomstig van het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014") gehanteerd. Hierbij worden enkel de aanpassingen doorgevoerd die betrekking hebben op het voornemen en de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen".

Conform de wijzigingsbevoegdheid wordt de bestemming "Recreatie" met de functieaanduiding 'recreatiewoning' en het aldaar gesitueerde bouwvlak verwijderd en wordt een bestemmingsvlak "Wonen" toegekend. Verder is ter plaatse een bouwvlak komen te rusten ter plaatse van de gronden waarop de huidige recreatiewoning is gesitueerd. De dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 4" en "Waarde – Archeologie 5", alsook de gebiedsaanduiding 'overige zone – invloedssfeer natuur' blijven onverminderd van toepassing.



5.4 Toelichting regels

Conform de SVBP dienen de regels te bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Tevens is de opbouw en volgorde van de diverse artikelen grotendeels voorgeschreven in de SVBP.

Doordat onderhavig plan een wijzigingsplan betreft, dienen de regels van het moederplan “Buitengebied Bladel 2014” en latere herzieningen, te weten “Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016” en “Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018” als basis. Formeel kan het plan enkel gewijzigd worden, conform de bepalingen in de wijzigingsbevoegdheid. Dit houdt in dat de regels nagenoeg ongewijzigd worden overgenomen en waar nodig enkel aangevuld worden om te kunnen voldoen aan de bepalingen uit de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Door de keuze van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding, in combinatie met de bijbehorende regels, wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het wijzigingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en gemeente Bladel draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Bladel en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van eventuele planschade. De plankosten worden verhaald via een tussen de gemeente Bladel en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de beoogde planwijziging, zoals hiervoor reeds is aangegeven, van toepassing is op meerdere kadastrale percelen die niet allemaal tot het eigendom van de initiatiefnemer behoren. Daarom is een gezamenlijke anterieure overeenkomst afgesloten tussen alle grondeigenaren en de gemeente Bladel.



7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Omgevingsdialoog

Aangezien de gronden waarop de planwijziging ziet niet uitsluitend de gronden behorende tot het eigendom van de initiatiefnemer betreffen, maar tevens aangrenzende gronden die toebehoren aan aangrenzende woningen, heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met deze directe omwonenden. Ook is een omgevingsdialoog gevoerd met andere belanghebbenden. Deze directe omwonenden hebben geen bezwaren kenbaar gemaakt en hebben ingestemd met de voorgenomen herbestemming. Verder is met de grondeigenaren, zoals hiervoor reeds is aangegeven, één gezamenlijke anterieure overeenkomst afgesloten. Het beknopte verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de gemeente overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken waterschap en de provincie. Waar nodig pleegt de gemeente tevens overleg met besturen van andere gemeenten, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerp wijzigingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangemeld bij onder meer het waterschap en de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit vooroverleg is onder meer de toetsing aan provinciaal beleid enigszins uitgebreid en is een toetsing aan de zogenaamde eerbiediging werking van bestaande planologische mogelijkheden opgenomen.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend. Enkel is vanuit het waterschap een reactie ontvangen die heeft ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan.



BIJLAGEN

- 1 Notitie wijzigingsplan Egyptischedijk 19A, Bladel;**
- 2 AERIUS-berekening gebruiksfase;**
- 3 Verslag omgevingsdialoog.**