

BESTEMMINGSPLAN CASTEREN 2010

GEMEENTE BLADEL



Gemeente Bladel

Bestemmingsplan Casteren 2010

- Toelichting
- Regels
bijlage
- Verbeelding schaal 1:1000

projectgegevens:

TOE01-BLA00078-04A
REG01-BLA00078-04A
SVB02-BLA00076-01A
TEK01-BLA00078-04A

Rosmalen, april 2010

Vastgesteld: 29 april 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	2
2	BELEID	5
2.1	Algemeen beleidskader	5
2.1	Wonen	10
2.3	Verkeer(sveiligheid)	11
2.4	Bedrijvigheid	12
2.5	Detailhandel en consumentgerichte voorzieningen	13
2.6	Welzijn en jongerenbeleid	14
2.7	Beeldkwaliteit en openbare ruimte	15
2.8	Relatie bestemmingsplan - welstandsnota	15
2.9	Water	16
3	ANALYSE EN WAARDERING	21
3.1	Historische ontwikkeling	21
3.2	Ruimtelijke opbouw	21
3.3	(Cultuur)historische en archeologische waarden	26
3.4	Bebouwd gebied	28
3.5	Onbebouwd gebied	31
3.6	Sterke punten	33
3.7	Zwakkere punten	33
4	PLANUITGANGSPUNTEN	35
4.1	Stedenbouwkundig-ruimtelijk	35
4.2	Functioneel-ruimtelijk	36
5	ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN	39
5.1	Woningbouwmogelijkheden	39
5.2	Programmatistische aspecten	41
6	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	43
6.1	Relatie met de Wet geluidhinder	43
6.2	Luchtkwaliteit	43
6.3	Bedrijvigheid	44
6.4	Externe veiligheid	45
6.5	Veiligheid	45
6.6	Bodemonderzoek	47
6.7	Flora en fauna	47
6.8	Waterhuishoudkundige aspecten	48
6.9	Leidingen	49
6.10	Archeologie	49
7	DE BESTEMMINGEN	51
7.1	Het juridische plan	51
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	51
8	PROCEDURES	57



Begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

De gemeente Bladel heeft besloten de bestemmingsplannen voor alle kernen te actualiseren teneinde de vele reeds verleende bouwvergunningen, vrijstellingen en wijzigingen van de bestemmingsplannen op te nemen in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is de wens om in ieder plan (dus voor elke kern) dezelfde (gebruiks- en bebouwings)mogelijkheden te bieden. Voorliggend bestemmingsplan 'Casteren 2010' is één van de bestemmingsplannen voor de vijf kernen.

1.1.2 Doel

De doelstelling van deze herziening is te komen tot actuele en uniforme bestemmingsplannen.

De bestemmingsplannen hebben voornamelijk een beheerskarakter, hetgeen niet wegneemt dat voor zover mogelijk en wenselijk ontwikkelingslocaties in de plannen zijn opgenomen. Daarnaast zal voldoende mogelijkheid worden geboden voor aanpassing en wijziging van functies binnen de plangebieden.

1.2 Begrenzing plangebied

De grenzen van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan 'Casteren 2010' volgen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat momenteel in voorbereiding is. In de meeste gevallen betekent dit dat de plangrens op de achterperceelsgrens van woningen ligt. Op een aantal punten is van deze grens afgeweken. In het zuidoosten van het plangebied is deze afwijking het meest ingrijpend, hier wordt een gedeelte van de kavels aan de Dorpsstraat bij dit bestemmingsplan getrokken. De begrenzing van het voorliggende bestemmingsplan ligt tevens grotendeels gelijk met de begrenzing van het Dorpenplan.

Het perceel Kranenberg 2b/2c is uit het plangebied gelaten. Ook de meer recente uitbreiding 'De Bucht' valt buiten het plangebied.

Het plangebied is op bijgaande afbeelding aangeduid.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Casteren'. Het bestemmingsplan 'Casteren' is op 29 september 2005 vastgesteld door de gemeenteraad en op 9 mei 2006 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Aanpassingen in het vigerende bestemmingsplan

Aanpassingen in voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan zoals dat op 29 september 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad:

Verbeelding (voorheen plankaart):

- Het Nieveld tussen 17-19: rooilijn is aangepast.
- Kranenberg-Het Nieveld 37: wijzigingsbevoegdheid verwijderd en een bouwvlak voor een nieuwe vrijstaande woning toegevoegd.
- Laaibeemden 31-33: het bouwvlak is aangepast en de aanduiding 'w+2' is vervangen door 'w+1' omdat één woning reeds is gerealiseerd.
- De bestemming Woondoeleinden 2 van de gronden achter de woningen Kranenberg 3-5 waaraan goedkeuring is onthouden, is omgezet in de bestemming Tuin.
- Enkele bouwvlakken zijn aangepast op inmiddels gerealiseerde gebouwen.
- De aanduidingen 'rijksmonument' en 'gemeentelijk monument' zijn aangepast op de meest actuele stand van zaken.
- Kerkstraat 8: hier is een garagebedrijf gevestigd. De bestemming 'Garagebedrijf' is voor dit perceel opgenomen.
- Kerkstraat tussen 14 en 16: de aanduiding 'w+' is verwijderd vanwege de inmiddels gerealiseerde woningen.
- Perceel Kranenberg 2b/2c is buiten het plangebied gelaten.
- De milieucategorie-aanduidingen van de aanwezige bedrijven in het plangebied zijn geactualiseerd.
- Voor de rioolleiding in het plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding-Riool' opgenomen.
- De overgebleven wijzigingsbevoegdheden zijn vernummerd.

Regels (voorheen voorschriften):

- De voorschriften van het vigerende bestemmingsplan zijn overeenkomstig de nieuwe Wet ruimtelijke ordening aangepast en heten voortaan regels.
- De inhoud van de regels is enigszins aangepast zodat voor alle vijf de kernen van de gemeente Bladel dezelfde gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden gelden.
- De regeling met betrekking tot aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is geactualiseerd.
- In hoofdstuk III van de regels is een regeling voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij ontwikkelingen opgenomen.
- De bestemming 'Garagebedrijf' is toegevoegd.
- De dubbelbestemming 'Leiding-Riool' is toegevoegd.
- Wijzigingsbevoegdheid 7 is verwijderd.
- De aanduidingen 'rijksmonument' en 'gemeentelijk monument' zijn aangepast op de meest actuele stand van zaken.
- Staat van bedrijfsactiviteiten is vervangen door een actuele versie.
- De overgebleven wijzigingsbevoegdheden zijn vernummerd.

Toelichting:

- De hoofdstukken 1, 7 en 8 zijn aangepast.
- De hoofdstukken 2, 5 en 6 zijn geactualiseerd.
- De opsomming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is aangepast op de meest actuele stand van zaken.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de belangrijkste conclusies uit het vigerend beleid zijn opgenomen. Hoofdstuk 3 betreft de functioneel- en stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering van het plangebied.

In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten volgend uit beleid en ruimtelijke en functionele analyse toegelicht.

De ontwikkelingsmogelijkheden op basis van eerdere ruimtelijke verkenningen voor de kom van Casteren worden beschreven in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. De hoofdstukken 7 en 8 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

2 BELEID

2.1 Algemeen beleidskader

2.1.1 Interimstructuurvisie en paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzoneering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

2.1.2 Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven/Uitwerkingsplan Zuid-oost-Brabant

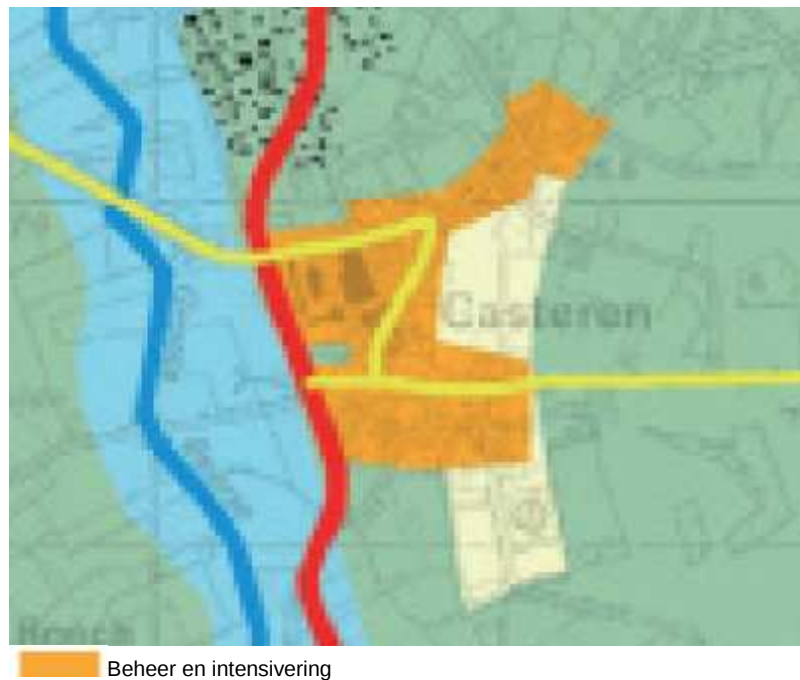
Op 7 december 2004 is door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) het Regionaal Structuurplan (RSP) vastgesteld. Het RSP vormt niet alleen een regionaal afsprakenkader over de ruimtelijke ordening van Zuid-oost-Brabant, het vormt als Uitwerkingsplan van het Streekplan tevens provinciaal beleid. Hiertoe is het RSP op 8 maart 2005 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd.

Het SRE-gebied is opgedeeld in drie landelijke regio's (Groot Kempen, Heeze-Leende-Cranendonck en De Peel) en de stedelijke regio Eindhoven. De gemeente Bladel valt binnen de landelijke regio Groot Kempen. Sterke punten van deze regio zijn enerzijds de groene en recreatieve kwaliteiten, en anderzijds de ligging dichtbij de centrale stad Eindhoven. Vanwege hun ligging, omvang en voorzieningenniveau worden de kernen Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel als hoofdkern gezien. In deze kernen is de laatste jaren een wat meer stedelijke ontwikkeling te zien.

Het Regionaal Structuurplan biedt het kader en de visie voor de toekomstige ontwikkelingen binnen de regio Zuidoost-Brabant voor de komende tien jaar, met een doorkijk naar het jaar 2020.

De voornaamste opgave van het Uitwerkingsplan is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. Uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden. Op basis van een opgesteld landschappelijk raamwerk en Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) moeten in de toekomst de verschillen tussen de groene en de stedelijke gebieden in de regio worden versterkt. Daarnaast worden de noord-zuidgerichte landschappelijke hoofdstructuren in de regio verder ontwikkeld. Ondanks de aanwezige landschappelijke waarden biedt de onderste laag uit het DRS volgens het Uitwerkingsplan nog voldoende ruimte om nieuwe woon- en werklocaties binnen de plantermijn te vinden.

In het regionaal ontwerp wordt daarbij het uitgangspunt gehanteerd dat de landelijke regio zoveel mogelijk gespaard moet blijven van verstedelijking en het aantal woningen bouwt dat minimaal nodig is voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. De prioriteit ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van het bestaand bebouwd gebied. Uitbreiden is pas aan de orde, als is aangetoond dat er geen reële mogelijkheden zijn binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast geldt als taakstelling per subregio een minimale realisatie van 50% van het programma door middel van inbreiding, herstructurering en intensivering binnen bestaand gebied.



Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Zuid-Oost Brabant

2.1.3 Gemeentelijk beleid: StructuurvisiePlus 2004

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

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

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

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

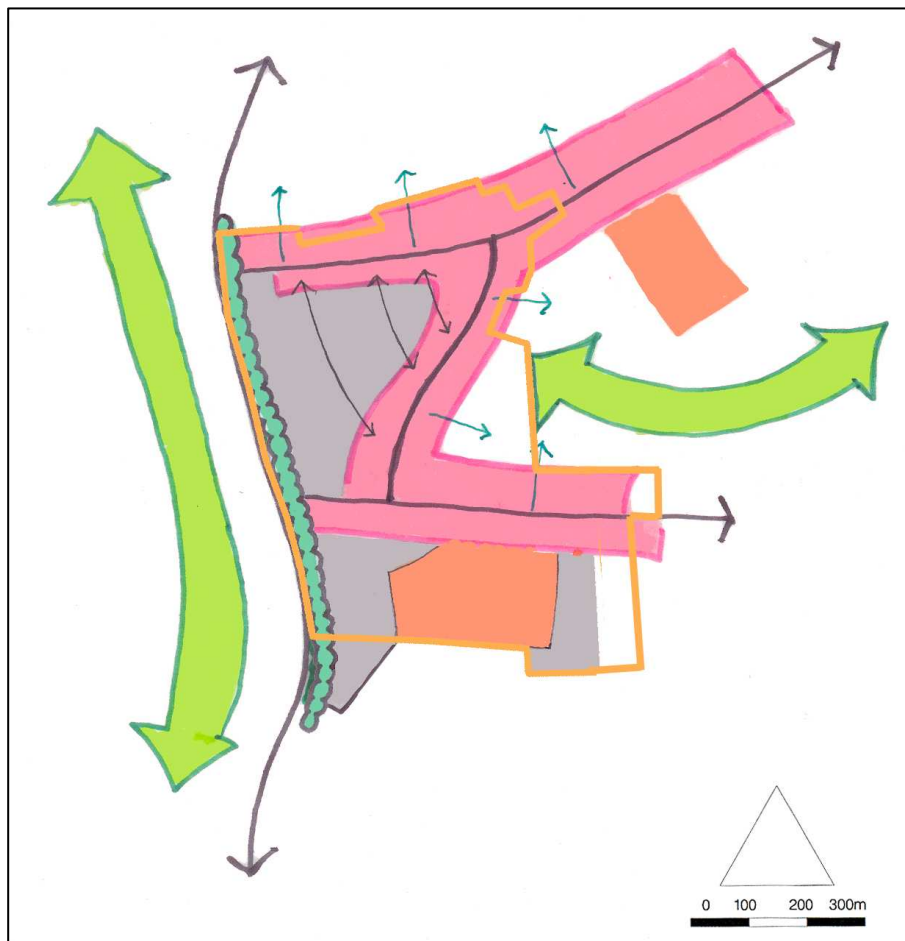
De bebouwingskernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon zijn concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren.

Voor nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft geleid tot een convenant tussen gemeente en provincie, waarin voor de periode tot 2009 geen kwantitatieve beperkingen golden voor woningbouw in het stedelijk gebied.

Dorpenplan

Ontwikkelingen in de gemeente Bladel worden uitgewerkt binnen de kaders van het 'Dorpenplan'. In het dorpenplan is de ruimtelijke ontwikkeling van de meeste locaties aangegeven. Het Dorpenplan is vastgesteld op 3 juli 2003 en herzien op 29 januari 2004.

In het Dorpenplan geeft de gemeente een visie op de kernen welke richting geeft aan de toekomstige ontwikkeling ervan. Vanuit de visie komen concrete bouwlocaties in beeld inclusief een beschrijving van de meest wenselijke invulling wat betreft functie en typologie. De in het Dorpenplan neergelegde visie is daarnaast ook een hulpmiddel voor de invulling van eventuele toekomstige locaties. Aan de hand van een beschrijving van ruimtelijke randvoorwaarden per gebiedstype kunnen toekomstige initiatieven op een verantwoorde manier worden beoordeeld. Voor de kern Casteren zijn de gebiedstypen historische bebouwingslinten en woongebieden buiten historische bebouwingslinten onderscheiden. Met de randvoorwaarden wordt nadrukkelijk rekening gehouden in het bestemmingsplan.



Streefbeeld Casteren

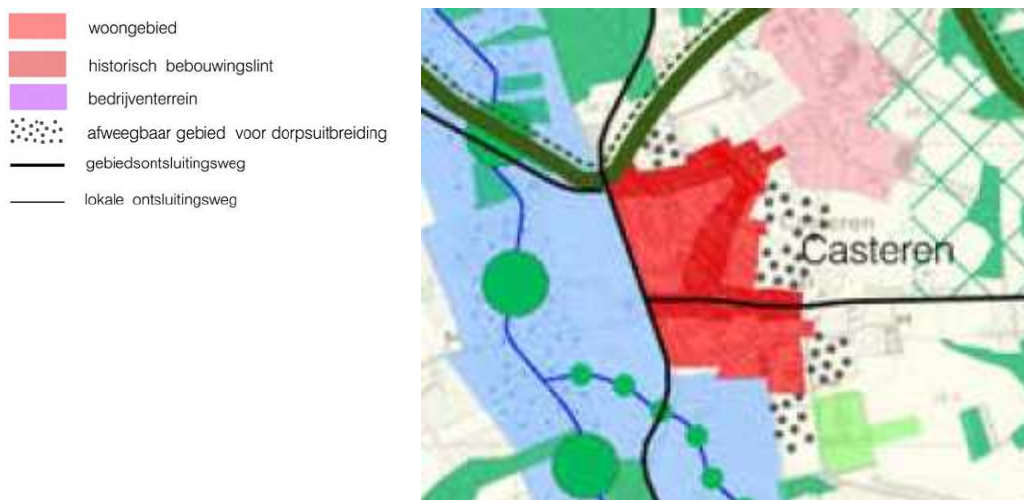
Actualisatie StructuurvisiePlus; deel A Ruimtelijk casco

Begin 2008 is gestart met de actualisatie van de StructuurvisiePlus. De wens om te komen tot deze actualisatie is tweeledig. Enerzijds is er behoefte aan vernieuwd beleid op het vlak van ruimtelijke ordening. In 2009 loopt namelijk de pilotstatus 'Bouwen binnen strakke contouren' af.

De bestaande StructuurvisiePlus is op deze status geënt en geeft daarmee onvoldoende antwoord op 'nieuwe' beleidsvragen. Anderzijds krijgt het instrument Structuurvisie in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) een versterkte status.

De Wro verplicht gemeenten om te beschikken over een gemeentedeekkende Structuurvisie, waarin zij de hoofdlijnen van beleid uiteen zet. In ruil daarvoor opent de Structuurvisie de weg naar een betere uitvoering van het ruimtelijk beleid door middel van het stellen van locatie-eisen en het kunnen verhalen van bovenplanse kosten op particuliere ontwikkelingen. Grondbeleid en ruimtelijk beleid werken hierdoor beter met elkaar samen.

Deel A Ruimtelijk casco is vastgesteld op 22 mei 2008. Deel B Projectenplan structuurvisie is momenteel in voorbereiding.



Uitsnede StructuurvisiePlus, Ruimtelijk Casco

2.1.4 Leefomgevingsplan 2005-2030

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

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

2.1 Wonen

2.2.1 Gemeentelijk woonbeleid

Onder de titel 'Meer dan alleen een dak boven je hoofd' (mei 2001) heeft de gemeente Bladel haar volkshuisvestingbeleid vastgelegd. Dit beleid was oorspronkelijk gericht tot 2007, maar blijft gelden totdat er nieuw beleid is opgesteld.

In deze beleidsnotitie en het Dorpenplan spreekt de gemeente Bladel zich nadrukkelijk uit over zuinig ruimtegebruik. De gemeente kiest voor inbreiding vóór uitbreiding en gaat daarin zo ver dat tot en met 2007 uitsluitend binnen de begrenzing van de dorpen wordt gebouwd. De provincie ondersteunt deze aanpak door de gemeente binnen deze benadering alle ruimte te geven voor woningbouw.

De kernopgaven binnen deze benadering zijn:

- Er dient allereerst meer en beter gebruik te worden gemaakt van de bestaande woningvoorraad, zodat tot een meer zorgvuldig ruimtegebruik zal en kan worden gekomen.
- De reguliere nieuwbouwmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied worden ingezet voor de doelgroepen starters en senioren.
- De nieuwe ontwikkelingen dienen gepaard te gaan met een afgewogen integratie van wonen, zorg en welzijn.
- De vergroting van de huisvestingsmogelijkheden levert met name in de kleine kernen een bijdrage aan de leefbaarheid.
- Er vindt een vergroting plaats van de zeggenschap van de burgers bij de ontwikkeling van huisvestingsplannen en (revitalisering) van de woonomgeving.
- Het totale proces gaat hand in hand met grotere investeringen en milieu en duurzaam bouwen.

2.2.2 Duurzaam en aanpasbaar bouwen

Duurzaam Bouwen (DuBo) staat voor bouwen met zorg voor het milieu en de gezondheid. Om het duurzaam bouwen in Zuidoost-Brabant te bevorderen hebben het SRE, gemeenten, het NVOB en de BNA in 1996 het 'Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eindhoven' ondertekend. Door het Convenant te ondertekenen hebben de deelnemers verklaard dat zij zoveel mogelijk de maatregelen uit het zogenaamde Basispakket Duurzaam Bouwen zullen toepassen.

Dit pakket bestaat uit 26 verplichte maatregelen en 46 maatregelen die worden aanbevolen voor elk nieuw te bouwen of te verbouwen woning. Ook de gemeente Bladel heeft het Convenant ondertekend. Wanneer een bouw-aanvraag wordt ingediend ontvangt de aanvrager een checklist Duurzaam Bouwen en worden met hem de DuBo maatregelen besproken. Naar verwachting zullen de maatregelen in de nabije toekomst worden vastgelegd in het Bouwbesluit waardoor deze ook een wettelijk karakter krijgen.

De behoefte aan aanpasbaar bouwen ontstaat vanuit de tendens dat steeds meer ouderen in hun eigen huis blijven wonen. Vooral de laatste jaren hebben gemeenten op dat gebied nieuwe taken, bevoegdheden en mogelijkheden gekregen. Te denken valt aan de Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg) en de regionale indicatieorganen (RIO's). Niet alleen voor nieuwe woningen maar ook beheersmatig zal er voldoende aandacht moeten zijn voor het zo aanpasbaar mogelijk maken van woningen, zoals woonvoorzieningen op de begane grond en vrij indeelbare woonruimten.

Ten aanzien van aanpasbaar bouwen is nog geen convenant opgesteld. Wel zijn het Seniorenlabel en het Politiekeurmerk Veilig Wonen in het leven geroepen, die beogen bij te dragen aan een zo veilig en toegankelijk mogelijke woning.

2.3 Verkeer(sveiligheid)

2.3.1 Provinciaal beleid

Door de provincie is het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) opgesteld. In het PVVP staan duurzame bereikbaarheid en een 'van deur tot deur' benadering centraal in de planperiode 2006-2020. Hierbij spelen verschillende vervoerswijzen een rol. Er zijn doelen en ambities opgesteld, op basis waarvan het PVVP bijdraagt aan de economische, sociale en ecologische kwaliteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar duurzame bereikbaarheid door mobiliteit op maat: per gebied moet een passende invulling worden gegeven aan mobiliteit. Aan de hand van specifieke gebiedskenmerken onderscheidt het PVVP gebiedsprofielen en worden accenten benoemd. De gebiedsprofielen zijn gebaseerd op het Streekplan Brabant in Balans (dat inmiddels is vervangen door de Interimstructuurvisie). Regionale samenwerking vormt de ruggengraat van het GVVP. Door het opstellen van regionale maatregelenpakketten kunnen de samenwerkende partners (financiële) ondersteuning van de provincie krijgen.

2.3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk verkeersbeleid ligt vastgelegd in het 'Verkeersveiligheidsplan 2000' (VVP). Het voorstel tot vaststelling van het VVP is opgenomen in bijlage 7 bij de toelichting. Het doel van het VVP is de verkeersonveiligheid in de gemeente stevig aan te pakken en tot een maximaal aantal verkeersslachtoffers van 24 per jaar te komen in de periode na 2010. Dit is noodzakelijk aangezien het aantal (eenzijdige) ongevallen in Bladel de afgelopen jaren bijzonder hoog is geweest.

In het plan worden oplossingsrichtingen aangegeven om met Duurzaam Veilig aan de slag te gaan. Enkele maatregelen zijn na vaststelling van het VVP op korte termijn gerealiseerd, terwijl andere in het 'Meerjaren Uitvoeringsprogramma' (M.U.P.) zijn opgenomen.

Vanaf 2002 zullen in het kader van het M.U.P. de volgende acties moeten worden uitgevoerd:

Infra-projecten:

- aanpak onveiligste kruispunten en trajecten;
- aanpak 30 km/uur-gebieden binnen de bebouwde kom en 60 km/uur gebieden buiten de bebouwde kom (zowel fase 1 en 2 conform Startprogramma Duurzaam Veilig);
- inrichting bebouwde kom grenzen.

Niet-infra-projecten:

- monitoring ongevallen, klachten, snelheden en intensiteiten;
- implementatie Duurzaam Veilig in organisatie;
- planvorming (Beleidsplannen fietsverkeer en Openbaar Vervoer);
- diverse projecten op het gebied van voorlichting, educatie en campagnes.

In een actualisatie van het VVP zijn verkeersprojecten tot 2012 opgenomen. In dit 'VVP 2006-2012' is rekening gehouden met het landelijk beleid -zoals vastgesteld in het convenant 'Duurzaam Veilig'- dat haar pijlen richt op de inrichting van zoveel en zo groot mogelijke verblijfsgebieden.

2.4 Bedrijvigheid

2.4.1 Provinciaal beleid

Bedrijven met een kavelgrootte groter dan 5.000 m² beschouwt de provincie als bedrijven die vanwege hun aard en schaal niet passen in een landelijke regio. Maatwerk is echter mogelijk bij uitbreiding van bestaande bedrijven. Indien na een uitbreiding groter dan 15% van de bedrijfsoppervlakte de bovengrens van 5.000 m² wordt overschreden, is in de landelijke regio's een afweging van de ruimtelijke aspecten van de bedrijfsbelangen én regionale afstemming noodzakelijk.

Naast randvoorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke en functionele mogelijkheden op bedrijventerreinen, vraagt de provincie bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen tevens om een op het concrete gebied toegespitste (wet- telijk vereiste) economische onderbouwing. Deze onderbouwing kan in algemene zin worden ontleend aan de prognoses uit het Uitwerkingsplan van het Streekplan, maar dient voor de locatie te worden geconcretiseerd. Wanneer van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, dient deze eveneens van een onderbouwing te worden voorzien.

De concretisering van beleidsuitspraken aangaande de situering van nieuwe bedrijventerreinen in Bladel en omliggende gemeenten maakt onderdeel uit van de uitwerkingsopgave van het streekplanbeleid.

Deze exercitie maakt onderdeel uit van een uitwerking voor de gehele regio Eindhoven-Helmond. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant.

In het 'Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant' is het Kempisch Bedrijvenpark aangegeven als instrument om bedrijven groter dan 5.000 m² in het landelijk gebied ruimte te bieden. Voor bestaande lokaal gebonden bedrijven boven de 5.000 m² is maatwerk op de lokale bedrijventerreinen mogelijk.

2.4.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Bladel heeft in haar StructuurvisiePlus de provinciale uitgangspunten overgenomen. Vanuit het intergemeentelijk overleg is als uitgangspunt voor beleid neergelegd dat bedrijven tot 5.000 m² in principe als lokale bedrijvigheid gezien moet worden, die over het algemeen passen in het beoogde profiel van bedrijventerreinen, die in of nabij de kernen gelegen zijn. Waar uitbreiding van industriële bedrijvigheid aan de orde is, vindt dit plaats in de twee grootste kernen Bladel en Hapert.

Voor de (her)vestiging van kleine en middelgrote industriële bedrijven worden nieuwe bedrijfsterreinen in ontwikkeling gebracht en voor grotere bedrijven het Kempisch Bedrijvenpark.

De gemeente wil voorts stimuleren dat (niet-hinderlijke) bedrijven zich inpassen op geschikte locaties binnen alle kernen. Daarbij moet overigens steeds afgewogen worden of zo'n plek misschien nog wel meer geschikt is voor woningen. Eventueel hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen binnen de kommen kan –onder bepaalde voorwaarden– eveneens tot kwalitatief bruikbare extra mogelijkheden voor bedrijvigheid leiden.

Hinderlijke bedrijven binnen de woonomgeving zullen op termijn moeten verdwijnen.

De gemeente heeft hiervoor een overzicht opgesteld van milieuhinderlijke bedrijven. De bedrijven zijn geselecteerd aan de hand van het uitgangspunt dat het uitgangspunt van milieu de voorkeur verdient dit soort bedrijven te weren uit de bebouwde kommen.

2.5 Detailhandel en consumentgerichte voorzieningen

2.5.1 Provinciaal beleid

In de beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' is het provinciaal beleid op het gebied van detailhandel geconcretiseerd. De beleidsbrief, die is vastgesteld op 20 juli 2004, geeft een handleiding hoe het Streekplan en de Uitwerkingsplannen moeten worden vertaald in ruimtelijke plannen. De beleidsbrief is opgenomen in de Paraplunota en maakt als zodanig deel uit van het actuele ruimtelijke beleid van de provincie.

Ten aanzien van detailhandel is het provinciaal beleid gericht op het versterken van de bestaande verzorgingsstructuur. De detailhandelsstructuur kenmerkt zich door fijnmazigheid en een duidelijke hiërarchie in binnenstedelijke winkelconcentratiegebieden (kernwinkelgebied en nevenwinkelcentra op stadsdeel-, wijk- en buurtniveau).

Drie belangrijke subdoelen worden onderscheiden:

- het ondersteunen van de economische en culturele motorfunctie van de stedelijke regio's en de stedelijke centra in het bijzonder;
- het behoud van de kwaliteit van de leefomgeving, vooral in de kleine kernen, die voor een belangrijk deel bepaald wordt door de omvang en de kwaliteit van de aanwezige detailhandelvoorzieningen en overige voorzieningen;
- om de detailhandelsstructuur te behouden wordt de aard en omvang van de detailhandelsvestigingen afgestemd op de aard, omvang en functie van de kern.

Ontwikkelingen, die bovenstaande belangen bedreigen, dienen te worden tegengegaan.

Voor de kernen in het landelijk gebied is het wenselijk dat een eigen pakket aan basisvoorzieningen wordt behouden, afgestemd op de omvang van de kern en de eventuele nabijheid van voorzieningen in andere kernen. De rol van kleine kernen zoals Casteren, is daarbij beperkt.

Binnen landelijke gemeenten zoals Bladel dienen de grootste kernen te worden uitgebouwd tot volwaardige centra met een verzorgingsfunctie voor de omliggende regio. Daarbij wordt belang gehecht aan de bereikbaarheid van deze centra per fiets en openbaar vervoer.

Een eigen voorzieningenpakket komt de leefbaarheid en de eigen identiteit van met name de kleinere kernen ten goede. Daarbij is onderscheid te maken naar commerciële en niet-commerciële voorzieningen.

Als gevolg van maatschappelijke en economische processen als onder meer schaalvergroting, wijziging van het koopgedrag, individualisering en gezinsverdunding neemt het draagvlak voor voorzieningen af. Dit proces kan niet worden gekeerd door het bouwen van extra woningen in het landelijk gebied. Mogelijk kan wel de versterking van het toeristische belang een verbreding betekenen van het draagvlak voor een basis(winkel)voorziening in de kleine kernen.

2.5.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Bladel voert ten aanzien van winkelveorzieningen een concentratiebeleid. Dit komt tot uitdrukking in het centrumplan (1997) van de kern Bladel.

Bestaande winkels buiten de centra van Bladel en Hapert wordt nog wel beperkte uitbreidingsmogelijkheid geboden. Verder wordt er 'pas op de plaats' gemaakt, er bestaan geen nieuwvestigingsmogelijkheden. Voor de kleine kernen Hoogeloon, Casteren en Netersel is het beleid gericht op 'maatwerk'.

In november 1999 is een advies uitgebracht ten behoeve van vent- en standplaatsbeleid. Vanuit inventarisatie en analyse van de sedentaire distributieplanologische structuur kan geconcludeerd worden dat er in de gemeente Bladel vanuit distributieplanologische optiek redelijke mogelijkheden liggen voor het gunnen van stand- en ventplaatsen. In de huidige situatie kan voorts niet gesproken worden van enige realistische bedreiging van het sedentaire apparaat.

2.6 Welzijn en jongerenbeleid

2.6.1 Provinciaal beleid

Met betrekking tot gemeenschapsvoorzieningen (basisscholen, sportvoorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, verenigingsgebouwen en dergelijke) wordt een beleid voorgestaan dat is gericht op het behoud van een eigen voorzieningenpakket in de kleine kernen.

De bestaansrechten voor de gemeenschapsvoorzieningen worden voor de korte termijn niet aangetast. De ontwikkelingen in de tijd zullen worden gevolgd (monitoring) en indien gewenst kan een gericht handhavingsbeleid worden opgezet. De monitoring en het sturen van gewenste ontwikkelingen wordt beschouwd als een eigen verantwoordelijkheid van de individuele gemeenten.

2.6.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente verzorgt en verbetert de instandhouding van basisvoorzieningen, zodat een goede leefomgeving ontstaat. De inwoners kunnen binnen de gemeente gebruik maken van voorzieningen voor binnen- en buitensport, recreatie, ontspanning, onderwijs, kinderopvang, peuterspeelzaalwerk en cultuur. In het kader van behoud van de leefbaarheid voert de gemeente een kernenbeleid. In dit beleid wordt rekening gehouden met de verschillen in inwoneraantallen van de verschillende kernen, hetgeen invloed heeft op de mogelijkheden van in stand houden of toewijzen van voorzieningen.

Belangrijke aandachtsgroepen zijn jongeren en ouderen. Voor jongeren zet de gemeente zich specifiek in voor de situering van JongerenOntmoetingsPlaatsen (JOP's), terwijl voor ouderen veel aandacht uit gaat naar de realisering van woonzorgcomplexen.

Voor ouderenhuisvesting wordt een onderzoek verricht naar de mogelijkheden binnen Hoogeloon, Casteren en Netersel woonzorgcomplexen te bouwen.

De gemeente is zich ervan bewust dat niet alle voorzieningen in iedere kern kunnen worden gerealiseerd of zelf gehandhaafd. Efficiency dwingt veelal tot centralisering. De gemeente kiest er dan ook voor voorzieningen met een boven de kernen uitstijgende schaal te situeren in de centra van de grootste kernen Bladel en Hapert.

Het beleid ten aanzien van de voorzieningen met een bovenlokaal verzorgingsniveau is gericht op behoud en versterking van deze rol.

De in de kern Bladel aanwezige regionale functie op het gebied van speciaal en voortgezet onderwijs wordt behouden en zo mogelijk nog uitgebreid.

2.7 Beeldkwaliteit en openbare ruimte

Met betrekking tot beeldkwaliteit is een reclamebeleid opgesteld. Hierin zijn naast beoordelingsaspecten voor de hele gemeente ook beoordelingsaspecten opgenomen voor reclametekens in bijvoorbeeld woongebieden, het centrumgebied en sportterreinen. Daarnaast heeft de gemeente plannen in de openbare ruimte aandacht te besteden aan voorzieningen voor gehandicapten en jongeren (JOP's). De gemeentelijke plannen omtrent beeldkwaliteit en openbare ruimte worden meegenomen met de verdere planvorming.

2.8 Relatie bestemmingsplan - welstandsnota

In het bestemmingsplan voor Casteren worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het dorp. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

In de welstandsnota die voor de gemeente Bladel is opgesteld, zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. In de gebiedsuitwerking voor Casteren zijn de welstandsaspecten van de kern beschreven. Naast een globale beschrijving is een kaart met bebouwingstypen opgenomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt. Zo zal een bouwplan aan de Kerkstraat moeten voldoen aan de kenmerken die beschreven staan voor het bebouwingstype '(historisch) dorps bebouwingslint'. Voor dit bebouwingstype geldt welstandsniveau 1. Dit betekent dat naast de hoofdaspecten (b.v. ligging in omgeving) en deelaspecten (b.v. gevelindeling) ook streng gekeken wordt naar de detailaspecten van een ingediend bouwplan. Voor een bouwplan dat valt binnen het bebouwingstype 'individuele woningbouw' (zoals aan de Laaibeemden) zijn andere kenmerken beschreven en wordt minder streng gekeken naar de deelaspecten. Daarnaast wordt het bouwplan niet aan de detailaspecten getoetst. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen Casteren gewaarborgd.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

2.9 Water

2.9.1 Provinciaal beleid

Water vormt in het provinciaal beleid een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, hergebruik van water, zuinig omgaan met drinkwater en beperken van de onttrekking van grondwater.

2.9.2 Beleid van Waterschap De Dommel

Waterbeheerplan III

Het Waterschap De Dommel heeft onlangs het Waterbeheerplan 'Krachtig Water', ofwel het Waterbeheerplan III vastgesteld. Dit Waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Waterschap De Dommel op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 22 december 2009. Dit Waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

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

Droge voeten

Voor het thema Droge voeten legt het Waterschap gestuurde waterbergingsgebieden aan, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

Voldoende water

Voor Voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) gaat het Waterschap aan de slag.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt het Waterschap zich op de inrichting en het beheer van watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen gaat het Waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.

Schoon water

Voor Schoon water zet het Waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door. Gezamenlijke worden optimalisatiestudies uitgevoerd en worden afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder wil het Waterschap een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeteren om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen worden genomen.

Schone waterbodems

Bij het thema Schone waterbodems pakt het Waterschap vervuilde waterbodems aan in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging gaan het Waterschap saneren, beheren of accepteren.

Mooi water

Voor Mooi water wordt bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot. Dit kan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Binnen de kerntaken van het Waterschap, kiest Waterschap De Dommel ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

- 1 het voorkomen van wateroverlast;
- 2 het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

Waterneutraal ontwikkelen

In het watertoetsproces is 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' een belangrijk kwantitatief beleidsuitgangspunt. In de praktijk bleken de kaders onvoldoende en op onderdelen onduidelijk te zijn. Waterschap De Dommel heeft, samen met Waterschap Aa en Maas, een traject doorlopen om duidelijkheid te krijgen over het begrip 'hydrologisch neutraal bouwen'. Dit heeft geleid tot de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' die op 14 november 2007 bestuurlijk vastgesteld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

2.9.3 Gemeentelijk beleid

In het kader van het waterbeleid is door de gemeente Bladel het Stedelijk waterplan Bladel opgesteld. Het waterplan bevat een streefbeeld dat zich richt op het watersysteem (de soorten water) en de waterketen (het gebruik van dat water) in 2015.

Het streefbeeld luidt: watersysteem en waterketen zijn in het stedelijk gebied van Bladel in 2015 dusdanig ingericht dat in een optimaal gesloten waterbalans met een minimale verontreinigingsgraad met maximale mogelijkheden voor natuur een zuinig en efficiënt gebruik van het beschikbare water plaatsvindt.

Voor de waterketen en de organisatie van het waterbeheer; factoren die vrijwel onafhankelijk zijn van gebiedskenmerken, gelden de volgende uitgangspunten:

- De waterketen kenmerkt zich allereerst door een 100% aansluitgraad op het drinkwaternet.
- Het aantal privéonttrekkingen (eigen waterwinning) is toenemend, maar dit vindt vooral plaats in het niet-stedelijke gebied. hergebruik van water komt nauwelijks voor. Inzameling en transport van afvalwater vindt plaats met een voor verbetering vatbaar rioolstelsel.
- De organisatie van het waterbeheer kan worden verbeterd, speciaal de afstemming van de visies van gemeente en waterschap, de communicatie onderling tussen die instanties, en de communicatie naar burgers toe.

Voor het stedelijk gebied van Bladel is het streefbeeld geconfronteerd met de (bodem)kenmerken van het plangebied, watersysteem en waterketen, en aspecten van de organisatie van het waterbeheer. Deze confrontatie heeft geleid tot een lijst van knelpunten c.q. verbeterpunten.

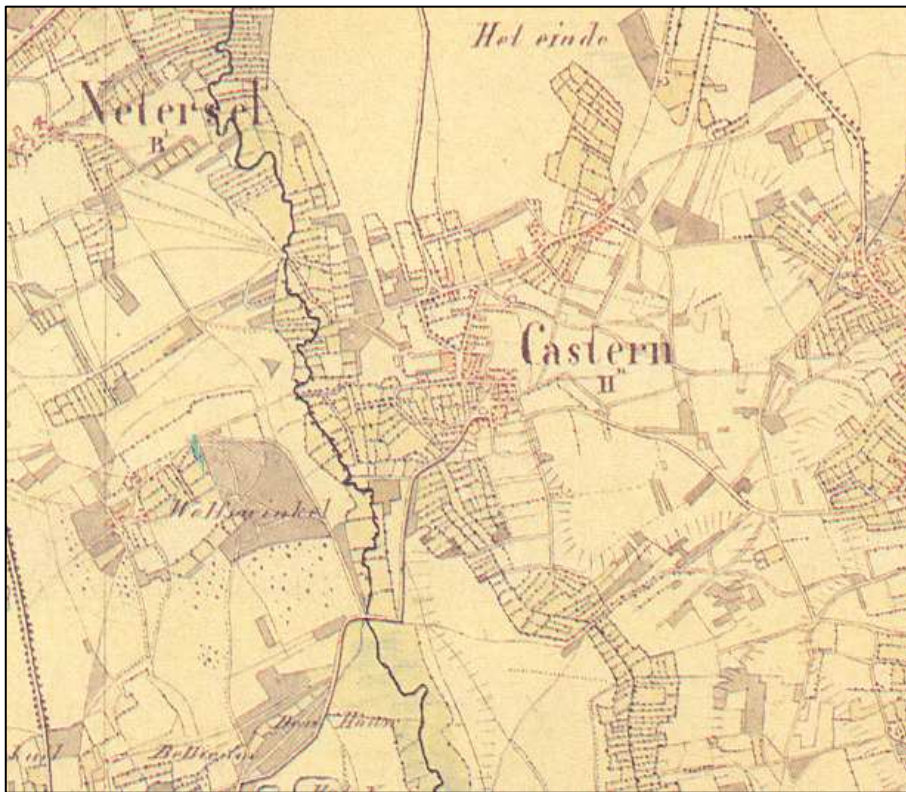
Oude en nieuwe maatregelen zijn gegroepeerd naar 6 thema's die kunnen worden gezien als integrale aandachtsgebieden in de planperiode tot 2015.

- | | |
|----------|---------------------------|
| Thema 1: | Vasthouden (hemel)water. |
| Thema 2: | Brongerichte aanpak. |
| Thema 3: | Kwaliteit water. |
| Thema 4: | Wateroverlast en –risico. |
| Thema 5: | Natuur en recreatie. |
| Thema 6: | Organisatie waterbeheer. |

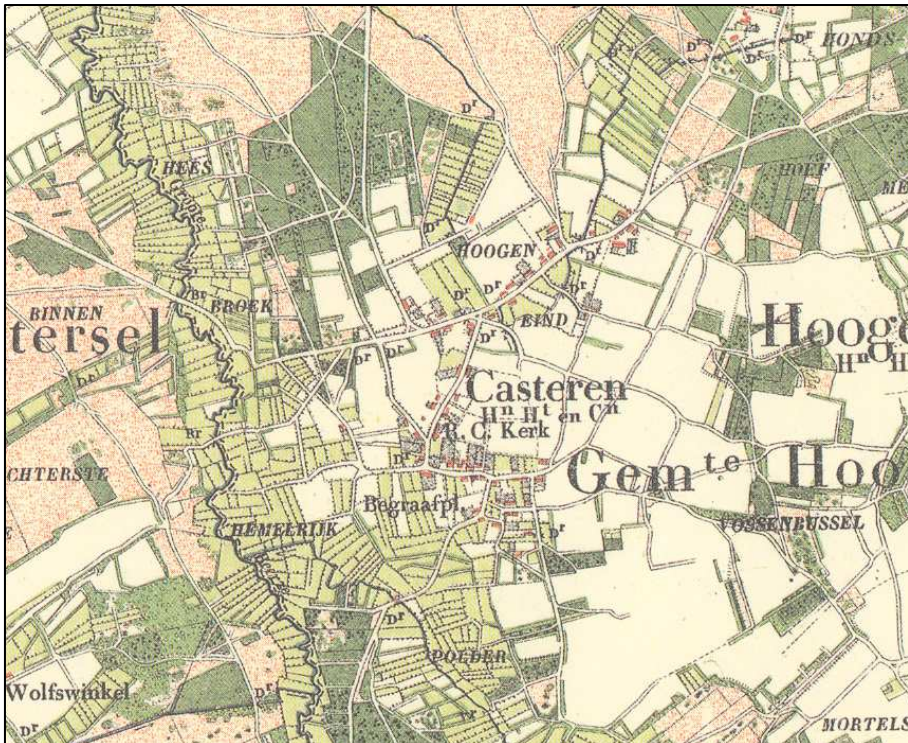
Het voornaamste streven van de gemeente is afkoppeling van het regenwater door middel van infiltratie. Mocht infiltratie niet haalbaar zijn, bijvoorbeeld in dicht bebouwd gebied, dan wordt gestreefd naar een gescheiden rioolstelsel. Bij nieuwbouw dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met dit streven.

Voor de hele gemeente is een Waterkansenkaart opgesteld waarop de mogelijkheden voor afkoppeling van het hemelwater binnen het stedelijk gebied worden aangegeven. Bij grote ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied dienen deze kansen als uitgangspunt.

Verder vormen de bestaande regelgeving van provincie en waterschap, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur(en), de legger en eventueel peilbesluit(en) een separaat toetsingskader.



Historische kaart periode 1838 - 1857



Historische kaart 1917

3 ANALYSE EN WAARDERING

In dit hoofdstuk wordt Casteren zowel stedenbouwkundig- als functioneel-ruimtelijk geanalyseerd en gewaardeerd. Per onderwerp worden de huidige situatie en de eventuele ontwikkelingen en tendensen aangegeven.

Hoewel de analyse is uitgevoerd in 2004, zijn er in de tussentijd nagenoeg geen wijzigingen in de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur opgetreden. Daarom wordt voor dit hoofdstuk de in 2004 uitgevoerde inventarisatie als basis aangehouden.

STEDENBOUWKUNDIG-RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 Historische ontwikkeling

De eerste melding van Casteren was in 1173. Tot op heden heeft het dorp een agrarisch karakter.

De vorm van het middeleeuwse Casteren is sinds de eerste helft van de negentiende eeuw betrekkelijk weinig veranderd. De mogelijkheden voor bebouwing en akkers waren beperkt vanwege de nattigheid van de beekdalen. Casteren is dan ook niet omgeven door kleine gehuchten zoals Hoogeloon en Hapert. De bebouwing bevond zich voornamelijk langs Kerkeneind, Dorpsstraat en Hoogeind. Deze concentratie is tegenwoordig nog goed te zien. Het Kerkeneind heeft tegenwoordig een driehoekige vorm die erop wijst dat zich hier waarschijnlijk een verzamelplaats voor vee bevond. In 1900 bestond Casteren uit vrij losse lintbebouwing. Nieuwe bebouwing is na de Tweede Wereldoorlog beperkt gebleven.

Sinds de herindeling van 1 januari 1997 vormt de kern Casteren samen met de kernen Bladel, Hapert, Hoogeloon en Netersel de gemeente Bladel.

3.2 Ruimtelijke opbouw

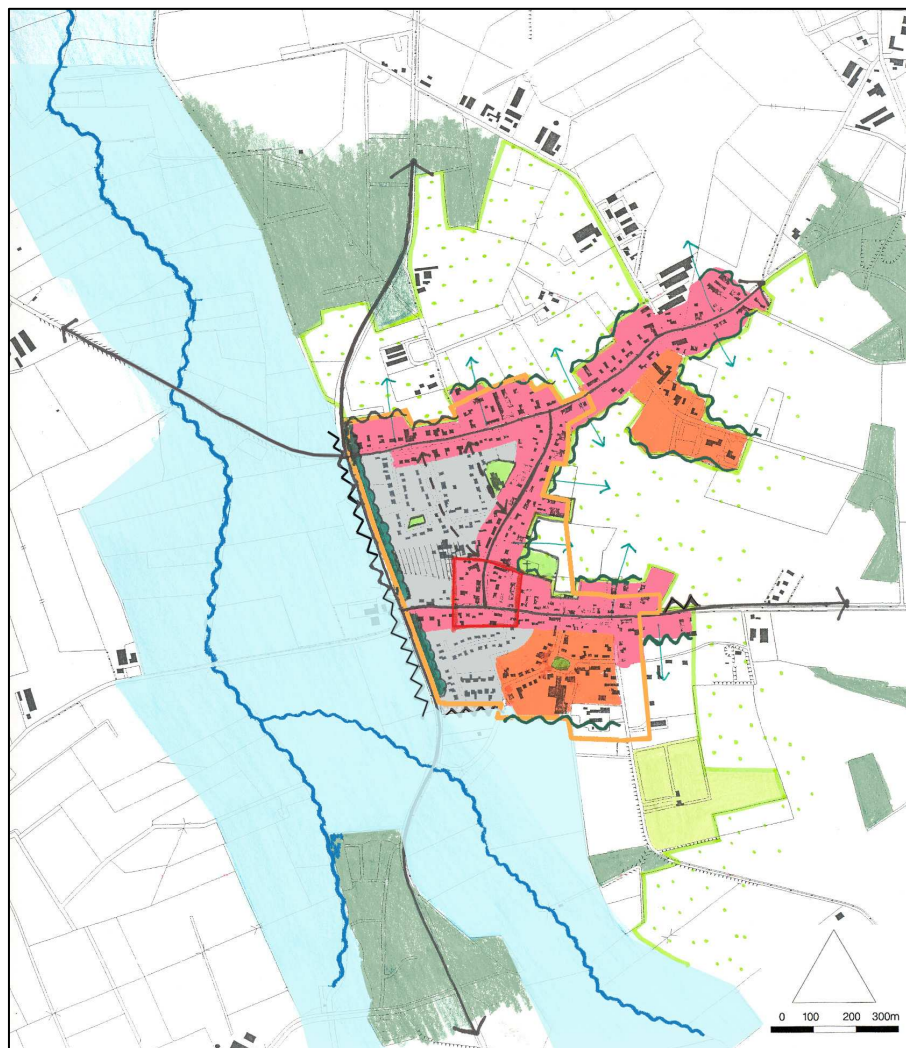
3.2.1 Structuur van het dorp

Het buitengebied speelt bij de beleving van Casteren een grote rol aangezien er veel doorzichten richting het agrarische landschap zijn. Aan de west- en zuidwestzijde van Casteren liggen de beekdalen van de Groote Beerze en het Wagenbroeks Loopje.

De noord- en oostzijde grenzen aan open akkercomplexen, die wisselend van kwaliteit zijn. Ten noorden van Casteren liggen op korte afstand de natuurgebieden Grijsze Steen en Landschotse Heide.

Casteren is ontstaan rond een drietal linten, de twee oost-westgerichte linten Hoogeind/Kranenberg en Hemelrijken/Dorpsstraat en de verbindingsstraat tussen deze twee linten, de noord-zuidgerichte Kerkstraat. Hoogeind vormt nog steeds een verbindingsweg met Vessem en het noorden van Hoogeloon. De Dorpsstraat vormt de belangrijkste verbindingsweg tussen Casteren en Hoogeloon. De lintbebouwing aan deze wegen is in de loop der jaren verdicht en buiten de linten zijn kleinschalige uitbreidingen ontstaan. In het zuiden van het dorp is van oudsher een cluster aan bebouwing aanwezig. Deze bebouwing is gecentreerd rond een groene brink en bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen.

De externe ontsluitingsweg De Gagelvelden vormt een harde westgrens voor het dorp. Vanaf deze weg is het dorp nauwelijks waarneembaar door de opgaande beplanting die in hier aanwezige groenstrook en achtertuinen van de woningen aanwezig is. In het noorden en het zuiden van het dorp vormen twee afslagen van de Gagelvelden de entreegebieden van Casteren.



Ruimtelijke opzet Casteren

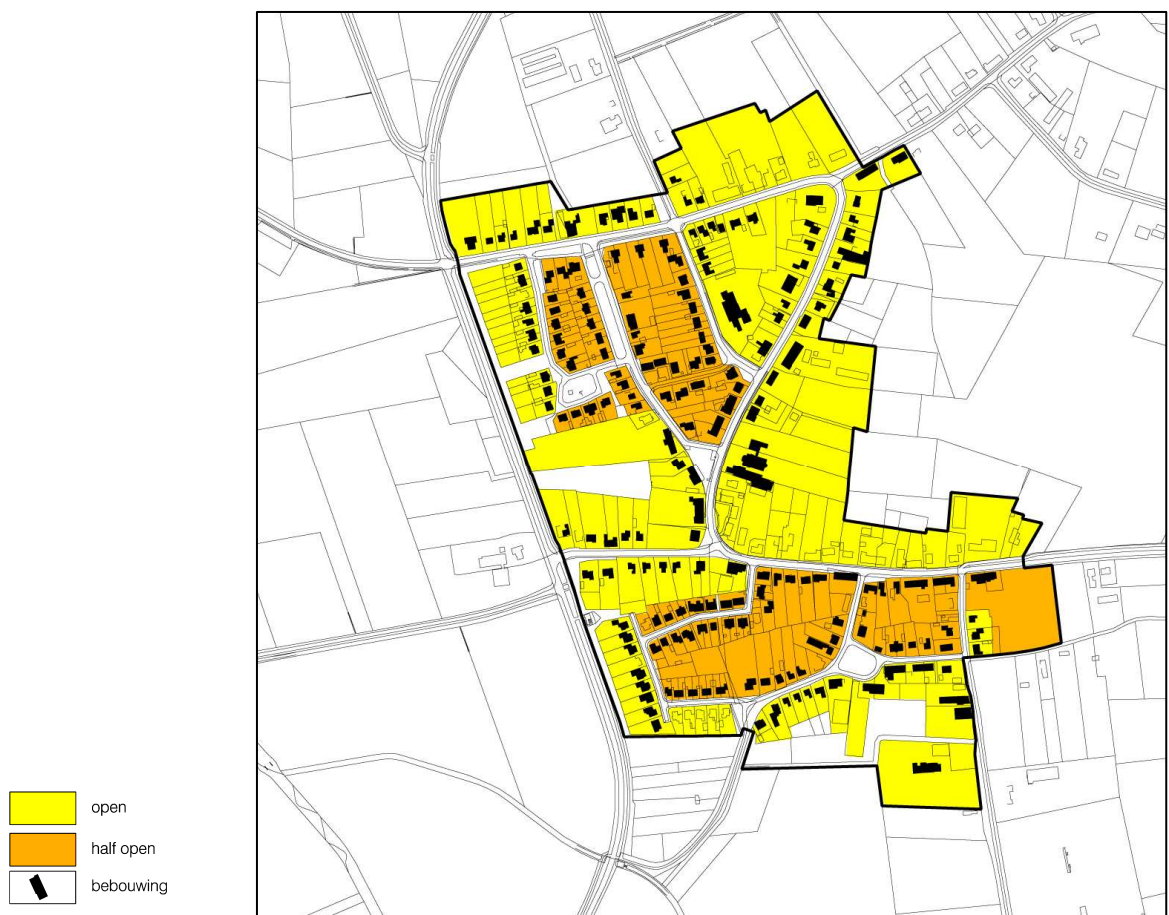
Legenda

-  Begrenzing dorpenplan
-  Historisch lint
-  Overig bebouwd gebied
-  Groenplek
-  Bossage
-  Harde rand bebouwd gebied
-  Zachte rand bebouwd gebied
-  Lokale weg
-  Lokale weg
-  Centrumgebied
-  Doorzicht naar buitengebied
-  Beekdal
-  Beek
-  Bos
-  Open akker
-  Sportvelden

3.2.2 Bebouwingsstructuur

Op de bijgaande kaart 'Bebouwingstypologie' zijn duidelijk verschillen te zien tussen de bebouwingsdichtheid langs de oudere wegen en latere uitbreidingsgebieden. De woonbebouwing langs de oudere wegen bestaat voor een deel uit boerderijen en hoeven en heeft een open typologie. Een deel van deze boerderijen en hoeven heeft in de loop van de tijd de agrarische functie verloren. De oorspronkelijke open structuur van de lintbebouwing is nog steeds goed herkenbaar, vooral vanaf de Kerkstraat zijn veel waardevolle doorzichten richting het buitengebied. Ten westen van de Kerkstraat en ten zuiden van de Dorpsstraat is de bebouwingsstructuur half open. Hier zijn naast vrijstaande woningen ook twee-onder-één-kapwoningen aanwezig. Doorzichten zoals in de oudere lintbebouwing zijn hier veel minder aanwezig waardoor het verschil tussen de lintbebouwing en de latere uitbreidingen extra wordt benadrukt.

Een bijzonder element in de structuur van Casteren is de bebouwing rond het Kerkeneind. Hier is de bebouwing van oudsher rond een brink geconcentreerd. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen. Door de groene inrichting van de brink en het aanwezige agrarische bedrijf is de oorspronkelijke sfeer van deze plek behouden gebleven.



Bebouwingstypologie (peildatum 1 januari 2004)

Casteren bestaat voornamelijk uit bebouwing van één of twee lagen met kap. De meeste woningen zijn (voormalige) boerderijen en eengezinswoningen en hebben een goothoogte tot 6 meter. De kerk en de pastorie vallen door hun hoogte extra op in het beeld van het dorp.

Vrijwel alle woningen hebben een voortuin. In bijna elke straat van de uitbreidingswijken is sprake van een rechte voorgevelrooilijn, evenwijdig aan de straat. Aan de oude straten zijn slechts enkele woningen op één lijn gebouwd.

3.2.3 Verkeers- en verblijfsruimten

Wegen

De Gagelvelden vormt de doorgaande route van Hapert naar Westelbeers. Deze weg ligt buiten de structuur van het dorp en vormt de belangrijkste toeroute naar Casteren. De weg kent een maximum snelheid van 60 km/uur ter hoogte van de kern en heeft een gescheiden fietspad.

De Hemelrijken/Dorpsstraat is een afslag van de Gagelvelden en vormt de belangrijkste ontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. Tevens vormt deze weg de doorgaande route tussen Casteren en Hoogeloon. De Kranenberg vormt de tweede afslag van de Gagelvelden. Deze weg sluit aan op de doorgaande route richting Netersel. De Hemelrijken/Dorpsstraat, de Kranenberg en de Kerkstraat vormen de oorspronkelijke wegenstructuur van het dorp en hebben nog duidelijk het karakter van een historische weg met lintbebouwing. De overige wegen binnen het plangebied bestaan uit woonstraten.

Dorpsentrees

Er zijn enkele wegen die toegang bieden tot Casteren. Vanaf de Gagelvelden bieden twee wegen toegang tot het dorp. Doordat de Gagelvelden van het dorp gescheiden wordt door een dichte groenstrook zijn deze entrees duidelijk herkenbaar. De belangrijkste entrees aan de oostzijde van het dorp worden tevens gevormd door de Dorpsstraat en de Kranenberg/Hoogeind. De entree aan de Dorpsstraat is duidelijk herkenbaar doordat de bebouwing van de bebouwde kom hier begint. De entree ten noordoosten van het dorp is minder duidelijk zichtbaar aangezien de lintbebouwing hier tot in het buitengebied doorloopt.

3.2.4 Groen en water

De kaart 'Groenvoorzieningen' laat zien dat Casteren geen echte groenstructuur heeft. De wegen worden op een aantal plaatsen begeleid door bomenrijen en verspreid over de kern komen kleine groene plekken in de openbare ruimte voor.

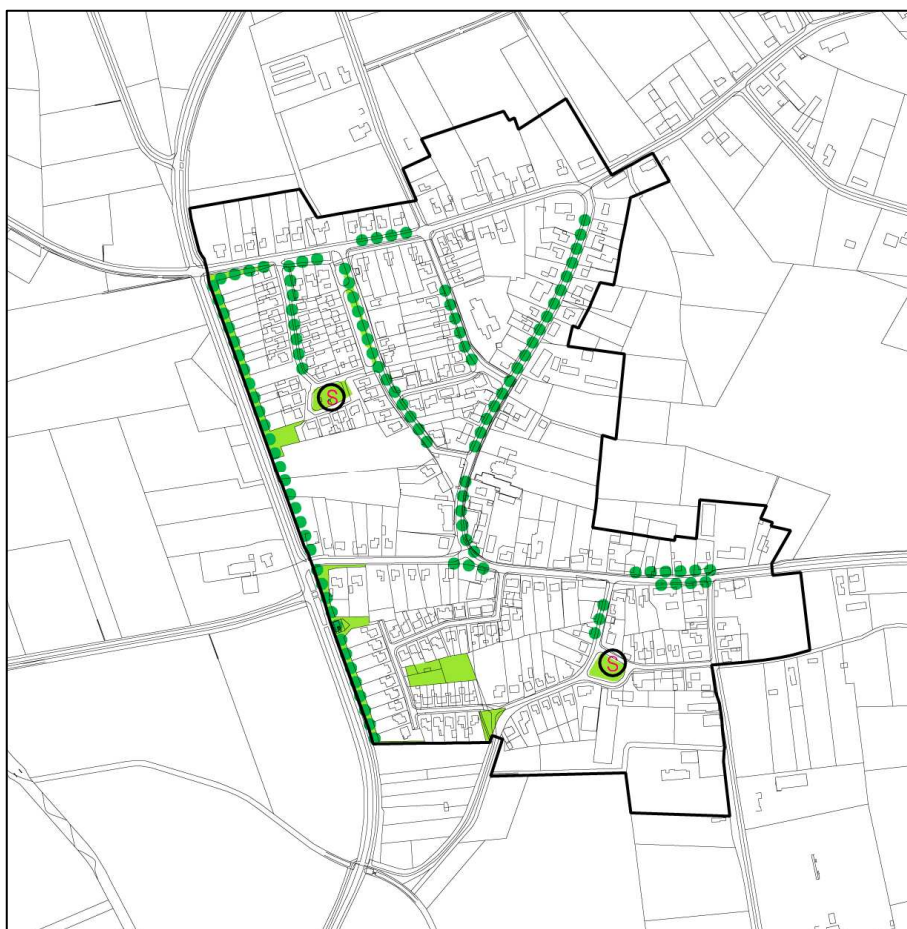
De belangrijkste groenstructuur van Casteren ligt aan de westrand van het dorp. Zij vormt een afscherming tussen het dorp en de Westelbeersedijk en de Gagelvelden.

De aanwezige groene openbare ruimte is vaak gekoppeld aan een functie zoals de kerk.

Het lage aandeel groen in de openbare ruimte heeft niet tot gevolg dat Casteren een stenige uitstraling heeft. Vooral de voortuinen bij de woningen zorgen voor een groene uitstraling van het dorp.

De meeste kleinere waterlopen en -partijen binnen Casteren liggen binnen groenvoorzieningen en/of langs wegen. In het zuidoosten van Casteren ligt een bredere waterloop die in mindere mate wordt begeleid door groen.

-  speelplek
-  groen
-  bomen



Groenvoorzieningen (peildatum 1 januari 2004)

3.3 (Cultuur)historische en archeologische waarden

3.3.1 (Cultuur)historische waarden/monumenten

Binnen Casteren komen de volgende rijksmonumenten voor:

- Dorpsstraat 3 (kleine woning).
- Dorpsstraat 5 (woning).
- Kerkeneind 5 (klein woonhuis).

De rijksmonumenten zijn met een aanduiding op de verbeelding opgenomen. In de regels is hiervoor een beschermende regeling opgenomen.

Provincie Noord-Brabant heeft een kaart vervaardigd met cultuurhistorische waarden. Het Hoogeind is op deze Cultuurhistorische Waardenkaart aangegeven als een historisch-landschappelijke of stedenbouwkundige lijn met hoge waarde.

De Kranenberg, Kerkstraat, Willibrordusstraat, Hemelrijken, de Dorpsstraat, Kerkeneind en Wagenbroeken zijn aangeduid als historisch-landschappelijke of stedenbouwkundige lijnen met redelijk hoge waarde.



3.3.2 Archeologische waarden

Bij plannen voor in- en uitbreiding (woningbouw, bedrijventerreinen en dergelijke) of vervangende nieuwbouw dient men rekening te houden met archeologische waarden.

Rondom Casteren liggen gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde (Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant). Voor een groot gedeelte vallen deze gebieden in het buitengebied. Een klein gedeelte in het zuiden van de kern is bebouwd. In het geval van plannen binnen dit gebied moeten archeologische waarden worden geïnventariseerd.

Indien uit deze inventarisatie blijkt dat er archeologische waarden in het gebied zijn, moet een aanvullend onderzoek uitwijzen of deze waarden behoudenswaardig zijn. In voorkomend geval moeten deze waarden veilig worden gesteld.

Voor het grootste gedeelte van de kern zijn geen gegevens bekend of geldt een archeologische lage verwachtingswaarde (zie afbeelding Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant).

Binnen het bestemmingsplan is een aantal bouwmogelijkheden opgenomen. De locaties van deze bouwmogelijkheden vallen nagenoeg allemaal binnen een niet-gekarteerd deel van de Kaart Archeologische Waarden.

Het merendeel van de locaties van deze bouwmogelijkheden vallen nagenoeg allemaal binnen een niet-gekarteerd deel van de Kaart Archeologische Waarden. Een waarderend en verkennend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd voor een gebied:

- dat omgeven wordt door gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde;
- dat tevens groter is dan 0,5 ha;
- of drie of meer woningen betreft.

Voorliggend bestemmingsplan bevat een aantal ontwikkelingsmogelijkheden. Uit het voorgaande blijkt dat voor de ontwikkelingsmogelijkheden een verkennend archeologisch onderzoek moet worden verricht voor de bouwvergunningverlening. Dit is als voorwaarde voor de diverse wijzigingsbevoegdheden in de regels opgenomen.

FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE ANALYSE

3.4 Bebouwd gebied

3.4.1 Wonen

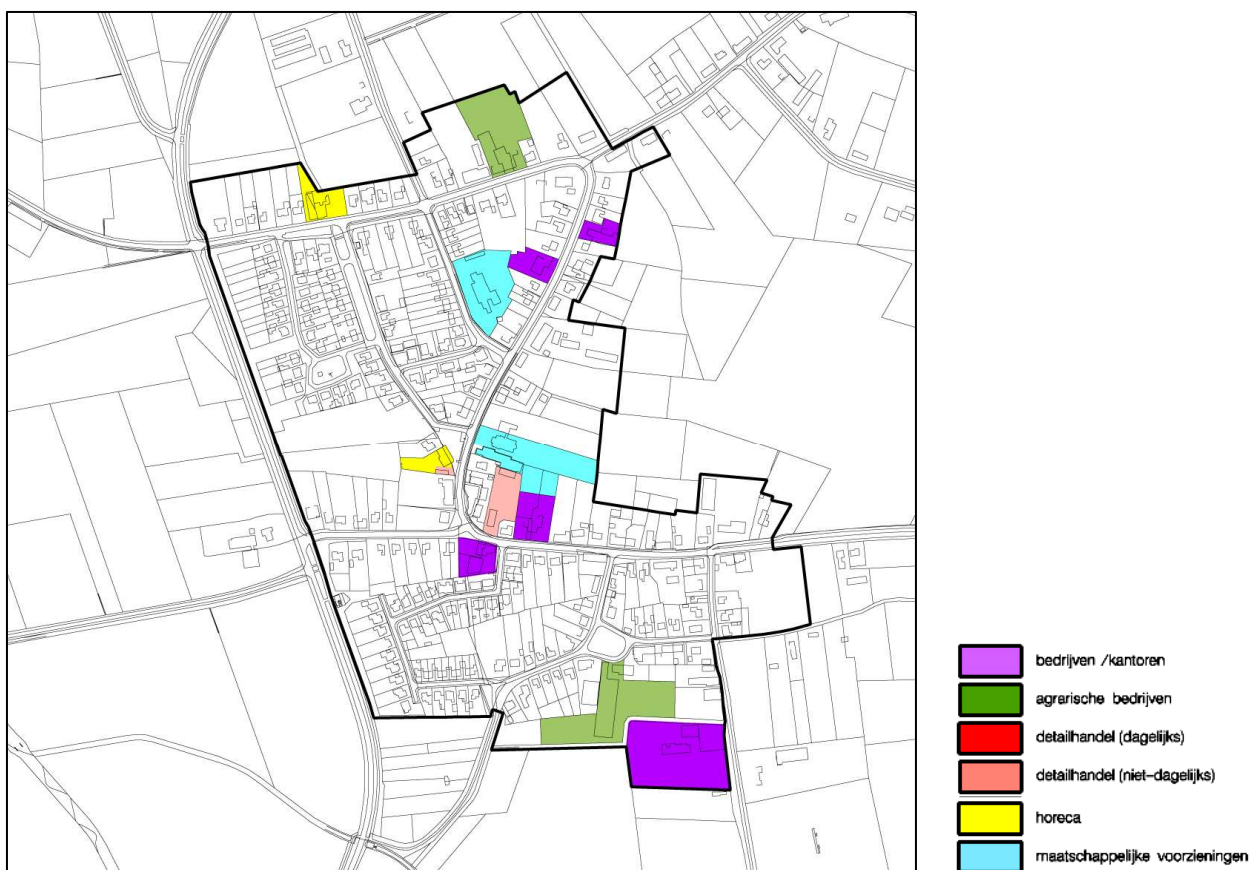
Wonen is in het gebied de belangrijkste/voornaamste functie. Het komt hoofdzakelijk als een zelfstandige functie voor en beperkt als mengvorm (met winkels, bedrijven etc.).

Op de kaart 'bebouwingstypologie' is de typologie van de bebouwing aangegeven in open en halfopen.

De bebouwing aan de historische linten kent een open typologie. De lintbebouwing kent veel karakteristieke doorzichten naar het buitengebied.

De uitbreidingsgebieden die na de Tweede Wereldoorlog zijn ontwikkeld hebben een open tot half open typologie.

De woonfunctie is op de inventarisatiekaart 'functies bebouwd gebied' niet nader aangeduid. Het betreft in feite de resterende bebouwing binnen het plangebied.



Functies bebouwd gebied (peildatum 1 januari 2004)

De bebouwing in Casteren heeft overwegend een woonfunctie. Verspreid over de kern komen naast de woonfunctie bedrijvigheid, winkels en maatschappelijke voorzieningen voor. In het noorden en zuiden van de kern komt, aansluitend op het buitengebied een aantal agrarische bedrijven voor.

Voor het karakter van het plangebied is het van belang dat de bestaande functies behouden blijven. De gemeente heeft daarbij voorkeur aan inbreidingslocaties. Op een aantal plekken is inbreiding met woningen mogelijk.

3.4.2 (Agrarische) bedrijven

Ten aanzien van bedrijvigheid wordt een onderscheid gemaakt in agrarische bedrijven en overige bedrijven.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven met intensieve veehouderij. Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderij in werking getreden. Deze wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen om een milieuvergunning van veehouderijen. De intensieve veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. Niet-intensieve bedrijven moeten voldoen aan wettelijke vaste afstanden.

De wet biedt de gemeenten de mogelijkheid een eigen geurbeleid te gaan voeren en daarmee af te wijken van de wettelijke normen en vaste afstanden (binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte). Daarvoor moet op gebiedsniveau worden gezocht naar normen en/of afstanden die passen bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De gevonden normen en/of afstanden moeten in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. De verordening wordt onderbouwd met een gebiedsvisie.

In 2008 is in dit kader een gebiedsvisie en verordening opgesteld voor de gemeente Bladel. De verordening geurhinder en veehouderij stelt voor een aantal kerndelen van de gemeente Bladel een andere norm voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten dan wettelijk vereist. Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is geen andere norm vastgesteld maar geldt de wettelijke standaardnorm van $3 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$. Individuele intensieve bedrijven mogen deze norm niet overschrijden.

Verspreid over de kern komen drie agrarische bedrijven voor. De rundveehouderij aan Kerkeneind 32 kent een hindercirkel. Er moet in principe een afstand van minimaal 100 meter van dit bedrijf worden aangehouden tot gevoelige bestemmingen.

De overige (niet-agrarische) bedrijven komen verspreid over het plangebied voor. Enkele bedrijven kunnen worden getypeerd als een aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf. Deze bedrijven staan niet op de kaart 'Functies bebouwd gebied'. De ligging van bedrijven in een woongebied is geen probleem zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving.

Op basis van aspecten zoals stank, stof, trilling, geluid, intensiteit van aan- en afvoer en gevaar, zijn bedrijven ingedeeld in 6 milieu(hinder)categorieën (gebaseerd op de indeling in 'Bedrijven en Milieuzonering').

Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 (met een geringe perceelsoppervlakte; tot 1.000 m^2) kunnen vanwege hun milieubelasting tussen de woonbebouwing gesitueerd worden, terwijl bedrijven in milieucategorie 6 op grote afstand van woongebieden of daarmee gelijk te stellen functies moeten blijven.

Binnen het plangebied komt een aantal categorie 1 en 2 bedrijven voor. Categorie 1-bedrijven kunnen zich vrij/rechtstreeks vestigen binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden 2' en 'Bedrijfsdoeleinden'. Categorie 2 bedrijven zijn mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'.

De bedrijven die vallen binnen de categorieën 3.1 passen in principe niet binnen het woongebied. Twee bedrijven die aangegeven zijn op de kaart 'Functies bebouwd gebied' vallen binnen categorie 3.1.

Categorie 3.1-bedrijven zijn in dit bestemmingsplan opgenomen door middel van een aanduiding binnen de bedrijvenbestemming.

Het garagebedrijf aan de Kerkstraat 8 is apart bestemd als 'Garagebedrijf'.

Bij een aantal bedrijven zijn momenteel bedrijfswoningen aanwezig. Bedrijfswoningen zijn binnen dit bestemmingsplan (binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden') mogelijk gemaakt.

3.4.3 Detailhandel en consumentgerichte voorzieningen

In een kleine kern als Casteren is het aantal detailhandelsvestigingen beperkt. De inwoners van Casteren wijken voornamelijk uit naar Bladel en Harpert voor de dagelijkse, maar ook niet-dagelijkse behoeften. Aan de Kerkstraat is een bakker gevestigd en aan de Dorpsstraat is een winkel in dierenbenodigdheden aanwezig.

Daarnaast is aan de Dorpsstraat een bedrijf in vervaardiging en reparatie van antiques gevestigd die ook een kleine winkel heeft.

Binnen het bestemmingsplan zijn de verspreid liggende detailhandelsvestigingen positief bestemd (bestemming 'detailhandelsdoeleinden').

3.4.4 Horeca

In het noorden van de kern, aan de Kranenberg, is het restaurant Kruidenlucht gevestigd. Daarnaast nabij de kerk twee cafés gevestigd. De horeca in Casteren omvat zowel droge horeca, zoals restaurants en cafetaria als zogenaamde natte horeca, zoals cafés en zalencentra's.

Met name binnen de laatste categorie wordt met betrekking tot het potentiële (geluids)overlast een onderscheid gemaakt tussen zachte en harde horeca.

Ten aanzien van horeca zijn er geen tendensen, groeiverwachtingen en ontwikkelingen die op het niveau van Casteren grote betekenis hebben.

Binnen het bestemmingsplan zijn de verspreid liggende horecavestigingen positief bestemd (bestemming 'horecadoeleinden').

3.4.5 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied ligt een aantal maatschappelijke voorzieningen. Het gaat hierbij om een basisschool, de kerk, de begraafplaats en een peuterspeelplaats. Deze voorzieningen liggen allemaal in het centrum van het dorp, in de nabijheid van de kerk.

Effecten van eventuele demografische ontwikkelingen op de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen zijn niet bekend. Eén van de belangrijkste tendensen betreft de ontkoppeling van zorg en wonen. Daardoor tekent zich een vraag naar zorgvoorzieningen op afstand af, als toevoeging op een langere zelfstandige woonsituatie. De bouw van seniorenhuisvesting is daarom speerpunt van het volkshuisvestingsbeleid.

3.5 Onbebouwd gebied

3.5.1 Verkeers- en verblijfsruimten



Verkeersstructuur (peildatum 1 januari 2004)

Wegen

In het Verkeersveiligheidsplan zijn volgens het concept 'Duurzaam veilig' alle wegen binnen de bebouwde kom van Casteren als erftoegangswegen gecategoriseerd. Alle wegen binnen Casteren vallen binnen het 30 km/u regime. De Dorpsstraat vormt de meest directe verbinding vanaf de Gagelvelden naar Hoogeloon. De overige wegen binnen het plangebied hebben de uitstraling van woonstraten.

Langzaam verkeer

Binnen Casteren ontbreken afzonderlijke langzaam verkeersroutes. Langs de Gagelvelden is een vrij liggend fietspad aanwezig. Deze valt echter buiten het plangebied. Vanaf het Kerkeneind is een fietspad richting de Gagelvelden aanwezig, ook deze ligt buiten het plangebied.

Binnen het plangebied heeft de Dorpsstraat fietssuggestiestroken. Er zijn geen vrij liggende fietspaden.

Over het algemeen vormt de afwezigheid van afzonderlijke langzaam verkeersroutes geen onoverkomelijkheid. Immers het dorp is van zodanige omvang dat bijna alle straten op een goede en veilige manier door het langzame verkeer kunnen worden gebruikt.

Aan de andere kant kan de aanwezigheid van samenhangende, herkenbare en gerichte routes voor het langzame verkeer, waarbij vooral aan de voetganger moet worden gedacht, enorm bijdragen aan de veiligheid en het comfort van de gebruikers van het dorp. Daarbij moet op de eerste plaats worden gedacht aan routes die verbindingen vormen van de woongebieden met functionele zwaartepunten in het dorp: winkels, scholen, speelplekken, enzovoort. Daarom verdient het aanbeveling te bezien of er, gebruikmakend van bestaande straten, lijnen voor langzaam verkeer kunnen worden benadrukt, waardoor zij als een route herkenbaar kunnen worden. Of en in welke mate hiervoor herinrichting van die straten nodig is, is een punt van nadere afweging.

Parkeren

Over het algemeen wordt parkeren binnen Casteren op eigen terrein opgelost. Waar dit niet het geval is, is er voldoende ruimte in het straatprofiel opgenomen voor geparkeerde auto's. Ook voor bezoekers is er voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig.

Centraal in het dorp is een parkeerplaats aanwezig ten behoeve van de hier aanwezige voorzieningen.

Openbaar vervoer

De belangrijkste busroute in de gemeente Bladel is lijn 149/150 Reusel-Bladel-Hapert-Eersel-Eindhoven, met in Reusel aansluiting op lijn 143 naar Tilburg en in Eindhoven aansluiting op het treinstation. Verder zijn er in de gemeente geen vaste buslijnen. Tussen Bladel en Netersel, Casteren, Hoogeloon, Eersel, Knegsel en Veldhoven rijden buurtbussen 491, 492 en 494. Binnen Casteren halteert deze bus aan de Kerkstraat.

3.5.2 Groen en spelen

Openbaar groen

Het groen heeft een verkeersgeleidende en een aankledingsfunctie. Omdat dit groen de overzichtelijkheid vergroot, functioneert het goed vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en sociale veiligheid.

Binnen Casteren komt relatief weinig openbaar groen voor. Dit groen vormt geen samenhangende groenstructuur. Op een aantal plaatsen in het dorp zijn kleinschalige groenvlekken terug te vinden. Deze hebben de functie van buurtgroen.

Het dorp heeft hierdoor een groene uitstraling, dit is tevens te danken door de als tuin ingerichte voorruimtes bij de woningen en de begeleiding van de wegen door bomenrijen.

Speelplekken

Er zijn in Casteren drie speelplekken voor jonge kinderen aanwezig. De speelplekken zijn goed bereikbaar en centraal in woongebieden gelegen.

Ontmoetingsplekken voor de oudere jeugd ontbreken. Eén van de speerpunten van het jongerenbeleid is de situering van JongerenOntmoetingsPlaatsen (JOP's).

WAARDERING

3.6 Sterke punten

- Aanwezigheid van vele (cultuur)historische elementen: linten, monumentale bebouwing.
- Duidelijke ruimtelijke opbouw langs de belangrijkste ontsluitingswegen (Hemelrijken, Dorpsstraat en in mindere mate de Kerkstraat en de Kranenberg) draagt bij aan de oriëntatie en beleving van het dorp.
- Duidelijke entrees aan de west- en oostzijde van het dorp.
- Verwevenheid van functies aan het lint.
- Sterke relatie met het omringende landschap.
- Goede ontsluiting van de woonbuurten.
- De aanwezigheid van voortuinen.
- Voldoende parkeergelegenheid.
- Opbouw van het dorp is duidelijk zichtbaar door het verschil in bebouwingstypologie en uitstraling.

3.7 Zwakkere punten

- Verkeersonveilige situaties binnen de hele kom.
- Te weinig speelplekken voor de oudere jeugd.
- Geen langzaam verkeersroutes.
- De aanwezigheid van hinderlijke bedrijvigheid binnen de kern.

4 PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk staan de planuitgangspunten weergegeven, die volgen uit het beleid ten aanzien van het plangebied en de analyse en waardering van het plangebied. Voor zover nodig en van belang voor het voorliggend bestemmingsplan 'Casteren 2010' zijn de uitgangspunten toegelicht.

4.1 Stedenbouwkundig-ruimtelijk

4.1.1 Algemene visie

De algemene visie voor het bestemmingsplan spitst zich toe op het **behouden van de oriëntatie en de verblijfskwaliteit in Casteren en het behoud van het onderscheid tussen de woongebieden en het gemengde bebouwing rond de rest van het lint**. Om dit te bereiken zijn als basis de volgende maatregelen van belang:

- **het historisch beeld versterken;**
- **duidelijk onderscheid maken tussen de woongebieden en de gemengde bebouwing in de lintbebouwing.**

4.1.2 Verkeers- en verblijfsruimten

Inrichting van wegen volgens het 'duurzaam veilig-concept'.

Alle straten vallen binnen het 30 km-gebied. Gelet op hun overwegende verblijfsfunctie en hun beeldkarakteristiek, wordt een in functionele zin zo eenvoudig mogelijk profiel nagestreefd met een nevenschikte plaats voor de auto.

4.1.3 Groen en water

Versterking van de groene inrichting van het dorp.

Afmetingen van voortuinen en tuinen op hoeken van wegen niet verkleinen.

Er wordt aandacht besteed aan een goede beeldkwaliteit en beleving van groen en water.

4.1.4 Bebouwing

Behoud van de belangrijkste kenmerken van bebouwingstypologie, -dichtheid en -situering: de verscheidenheid langs het historisch lint en een rustiger beeld in de naoorlogse buurten.

Behoud van de belangrijkste kenmerken van maatvoering en situering ten opzichte van de openbare weg: de hoge mate van variatie langs het historisch lint en een rustiger beeld in de naoorlogse buurten.

Rekening houden met stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden.

Bij het oprichten van gebouwen en bouwwerken nabij de Rijksmonumenten dient het karakter en de vorm van het betreffende monument leidraad te zijn voor de vormgeving en positionering.

4.2 Functioneel-ruimtelijk

4.2.1 Verkeers- en verblijfsruimten

Alle wegen worden gecategoriseerd volgens het 'duurzaam veilig-concept'.

Het gehele dorp wordt verblijfsgebied.

Waar mogelijk en uit een oogpunt van verkeersveiligheid en sociale veiligheid toelaatbaar, zal ruimte worden gereserveerd voor langzaam-verkeersroutes.

Veilige (loop- en fiets-)routes voor schoolgaande jeugd binnen en buiten het dorp verdienen bijzondere aandacht.

Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen erf.

In gebieden met publieksgerichte functies zullen parkeermogelijkheden in het openbare gebied worden gerealiseerd in voldoende getal en op een plaats die de bereikbaarheid en het functioneren van de verschillende functies zoveel mogelijk ondersteund.

Verbetering van de verkeersonveiligheid.

- Sobere inrichting van het 30 km- gebied.
- Duidelijke afbakening van de kom.

4.2.2 Openbaar groen

In het openbaar groen wordt ruimte gereserveerd voor Jongeren- OntmoetingsPlaatsen (JOP's).

4.2.3 Bebouwing

Algemeen

Behoud van de aanwezige menging van functies langs de historische linten.

Bedrijvigheid

'Niet-hinderlijke' bedrijven worden ingepast op geschikte locaties binnen de kernen.

Binnen het historisch lint van Casteren is de uitoefening en nieuwvestiging van lichte bedrijvigheid mogelijk. De woonfunctie is maatgevend voor de categorie bedrijvigheid die wordt toegestaan. De bedrijvigheid mag de kwaliteit van het wonen in Casteren niet in negatieve zin beïnvloeden. Dit houdt in dat categorie 1-bedrijven zich vrij kunnen vestigen binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden 2' en 'Bedrijfsdoeleinden'. Categorie 2-bedrijven zijn mogelijk binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn indicatieve afstanden vermeld tot de woonfunctie ('rustige woonwijk'). In de onderstaande tabel staan deze indicatieve afstanden vermeld.

Categorie bedrijvigheid	Indicatieve afstand tot de 'rustige woonwijk' in meters
1	10
2	30

Bron: Bedrijven en milieuzonering (2009)

Daarbij moet overigens steeds afgewogen worden of zo'n plek misschien nog wel meer geschikt is voor woningen.

Categorie 3.1-bedrijven zijn in dit bestemmingsplan opgenomen door middel van een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'.

Het karakter en de kwaliteit van de kern mogen niet worden aangetast door de vestiging van bedrijvigheid.

Voor zover bestaande bedrijven qua aard en schaal niet passen binnen de woonomgeving zullen zij moeten kunnen uitwijken naar zones met een iets ruimere vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheid voor bedrijven of naar de bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kunnen eventueel worden hergebruikt.

Detailhandel en consumentgerichte voorzieningen

Nieuwvestiging van detailhandel binnen Casteren wordt niet nagestreefd.

De bestaande winkels in de kern wordt beperkte uitbreidingsmogelijkheid geboden.

Horeca

Nieuwvestiging van horecagelegenheden binnen Casteren wordt niet nagestreefd.

De bestaande horecagelegenheden in de kern wordt beperkte uitbreidingsmogelijkheid geboden.

Maatschappelijke voorzieningen

Behoud van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen

4.2.4 Milieuaspecten

Bij (bouw)projecten wordt steeds getoetst aan de milieuaspecten ruimtegebruik, verkeer en vervoer, duurzaamheid, lucht, bodem- en waterkwaliteit, bedrijven, externe veiligheid, geluid en leefbaarheid en natuur, landschap en groen.

Milieuhinderlijke bedrijven worden bij voorkeur geweerd uit de bebouwde kom.

5 ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

5.1 Woningbouwmogelijkheden

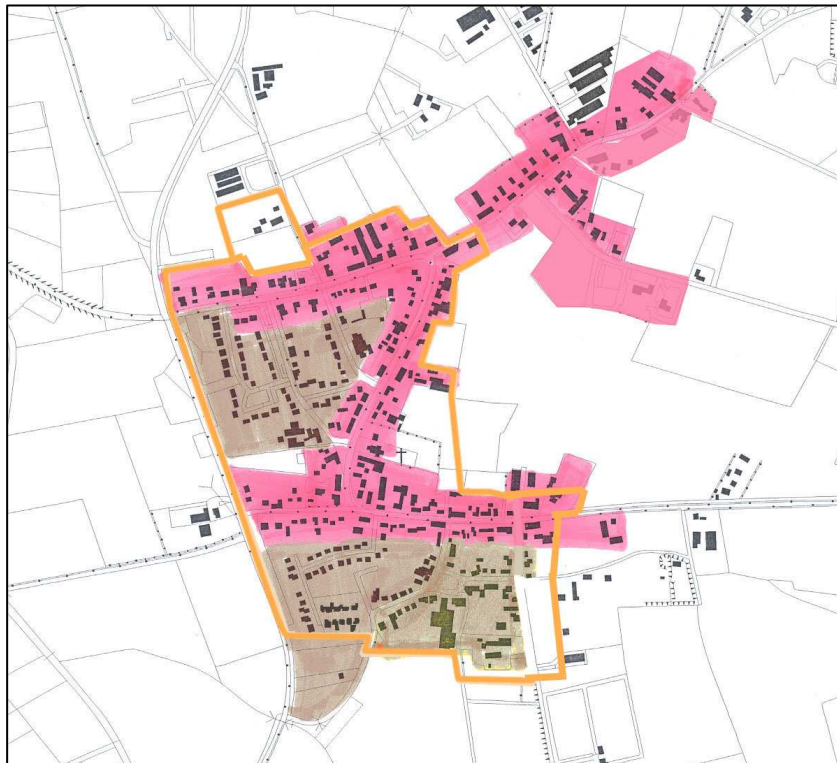
Individuele bouwaanvragen

In de afgelopen jaren zijn door de inwoners van de gemeente Bladel diverse bouwverzoeken ingediend. Om deze bouwverzoeken te kunnen beoordelen zijn randvoorwaarden opgesteld waaraan een bebouwingsvoorstel voor de betreffende kavels dient te voldoen.

In het Dorpenplan zijn voor de verschillende deelgebieden randvoorwaarden opgesteld voor ontwikkelingen binnen de bestaande wijken. Ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan is het Dorpenplan onderdeel geworden van de StructuurvisiePlus 2004. De randvoorwaarden van het Dorpenplan zijn daarin onveranderd overgenomen, inclusief de extra voorwaarden die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het Dorpenplan op 3 juli 2003 zijn geformuleerd.

Het geheel aan randvoorwaarden is richtgevend voor beleidsmakers en vormgevers van bouw- en inrichtingsplannen van de betrokken kavels. Een gedeelte van de randvoorwaarden heeft een ruimtelijke vertaling gekregen in voorliggend bestemmingsplan. De randvoorwaarden waarvan inpassing in het bestemmingsplan niet mogelijk is uit oogpunt van de wet- en regelgeving en jurisprudentie zullen anderszins een vertaling moeten krijgen, bijvoorbeeld privaatrechtelijk of via andere beleidsinstrumenten (volkshuisvestingsnota, welstandsnota etc.).

Casteren kent een tweetal deelgebieden waarbinnen dezelfde randvoorwaarden gelden, de historische bebouwingslinten en de woongebieden buiten de historische bebouwingslinten. Per deelgebied gelden de volgende randvoorwaarden.



Deelgebieden Casteren

Historische bebouwingslinten

- Doorzichten naar buitengebied handhaven.
- In principe alleen vervangende nieuwbouw. Geen verdere verdichting tenzij dit tot een ruimtelijke verbetering leidt.
- Samenhang in het beeld zal tot stand worden gebracht door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.
- Landelijk en dorps karakter.
- Variatie in bebouwing handhaven en/of verbeteren. Hierbij aandacht voor harmonie: geen elementen die het rustige dorpsbeeld verstoren (elementen die in typologie, situering en verschijning sterk afwijken van de omgeving, zonder dat daarvoor een afleesbare aanleiding bestaat).
- Nieuwbouw moet historisch karakter respecteren.
- In principe alleen laagbouw mogelijk, één of twee lagen met kap. Alleen bij vervanging van hoge bebouwing, die kenmerkend is voor het dorpsbeeld kan gestapelde bebouwing in maximaal 2 bouwlagen met terugliggende 3^e bouwlaag overwogen worden.
- Geen projectmatige inbreidingen mogelijk, alleen individuele projecten.
- Ook andere functies dan wonen.
- Transformatie van niet-woonfuncties naar wonen mag geen belemmeringen opleveren voor bestaande functies en kan alleen als de te transformeren niet-woonfunctie overbodig is geworden.

Woongebieden buiten historische bebouwingslinten

- De duidelijke stedenbouwkundige structuur van de wijken moet worden behouden en waar nodig versterkt: initiatieven moeten zich oriënteren op openbare ruimte, openbaar groen met functionele en ruimtelijke betekenis moet worden behouden of uitgebreid, continuïteit van doorlopende straatprofielen optimaliseren, visuele contacten met het buitengebied vanuit de dorpsrand handhaven tenzij bebouwing resulteert in een aantoonbare ruimtelijke verbetering etc.
- Samenhang in het beeld zal tot stand worden gebracht door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.
- Variatie in bebouwing handhaven en/of verbeteren. Hierbij aandacht voor harmonie: geen elementen die het rustige dorpsbeeld verstoren (elementen die in typologie, situering en verschijning sterk afwijken van de omgeving, zonder dat daarvoor een afleesbare aanleiding bestaat).
- Laagbouw, maximaal twee lagen met kap.
- Zowel individuele woningbouw als kleine projectmatige inbreidingen mogelijk.

Percelen waarvoor individuele bouwaanvragen zijn ingediend, zijn beoordeeld aan de hand van de randvoorwaarden. In voorgaand bestemmingsplan waren de binnen de randvoorwaarden passende bouwverzoeken direct dan wel indirect mogelijk gemaakt. Direct via een positieve bestemming, indirect, wanneer sprake was van een agrarische hindercirkel, via een wijzigingsbevoegdheid.

Voorliggend bestemmingsplan heeft deze bouwmogelijkheden overgenomen, voor zover ze niet in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd. De gerealiseerde ontwikkelingen zijn positief bestemd.

Verspreid over de kern zijn om deze reden een zevental wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Ook zijn er verschillende aanvragen binnengekomen voor de splitsing van woonboerderijen in meerdere woningen of wooneenheden.

Voor het splitsen van woonboerderijen is in voorliggend bestemmingsplan een ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Hieraan zijn wel enkele voorwaarden verbonden, zo dient de uitstraling van de woonboerderij gehandhaafd te blijven.

Hieraan zijn wel enkele voorwaarden verbonden, belangrijkste voorwaarden zijn dat de uitstraling van de woonboerderij gehandhaafd blijft en dat de cultuurhistorische waarde van de boerderij behouden blijft.

Grotere inbreidingslocaties

Uit het Dorpenplan is naar voren gekomen dat vier locaties in aanmerking komen als mogelijke inbreidingslocatie voor woningbouw. Binnen de bestemmingsplantermijn (in beginsel 10 jaar) kunnen de ontwikkelingen van de locatie op de hoek van de Kerkstraat en de Dorpsstraat, de locatie op de hoek van de Kranenberg en de Kerkstraat en de locatie aan de Zandstraat worden verwacht.

Op de hoek van de Kerkstraat en de Dorpsstraat is een inbreidingslocatie opgenomen. Deze locatie is geschikt voor modernere seniorenwoningen en de uitbreiding van het dorpshuis. Ontwikkeling van het terrein is mogelijk gemaakt door in voorliggend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (nummer 4) op te nemen.

Binnen de wijzigingsbevoegdheid is onder andere de locatie van het bedrijf Teurlings opgenomen. Dit bedrijf zal worden verplaatst naar een locatie aan de Dorpsstraat, net ten oosten van de Wagenbroeken. De bouw van het bedrijf is binnen dit bestemmingsplan direct mogelijk gemaakt.

Aan de Zandstraat is een tweede inbreidingslocatie opgenomen. Op deze locatie komen woningen voor starters. Ontwikkeling van het terrein is direct mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan. Inmiddels is een groot gedeelte van de ontwikkeling al gerealiseerd.

5.2 Programmatische aspecten

Bladel heeft van de provincie Noord-Brabant tot 2009 alle ruimte gekregen voor woningbouw. Zie hiervoor ook het hoofdstuk Beleid. Er kan binnen de gestelde randvoorwaarden uit het Dorpenplan vrij worden gezocht naar woningbouwlocaties.

Uit een eerder woningmarktonderzoek (eind 2000) is gebleken dat in de kleine kernen van Bladel, een groot tekort is aan starters- en seniorenwoningen. De aandacht gaat dan ook uit naar woningtypen die voor deze doelgroepen aantrekkelijk zijn. Daarbij komt nog de relatief grote zorgbehoefte van (oudere) senioren. De combinatie met zorgaanbod is daarbij van essentieel belang.

In Hoogeloon, Casteren en Netersel komen van oudsher grondgebonden woningen voor, over het algemeen op vrij ruime kavels. De huidige voorraad bestaat vooral uit koopwoningen.

Voor starters moeten hier ook de mogelijkheden worden geboden in de huursector en de goedkope koopsector.

In deze dorpen zal dit betekenen dat het bij grondgebonden woningen gaat om geschakelde of anderszins aaneengebouwde woningen, in kleine hoeveelheden. Bij koopwoningen is het ook hier zeker denkbaar de drempel verder te verlagen door aanpasbaar bouwen als uitgangspunt te nemen.

Op deze wijze kunnen starters met een sobere en eenvoudige basiswoning beginnen en deze eventueel gaandeweg groter en/of luxer maken. Het perceel moet daarvoor wel voldoende mogelijkheden bieden.

Met op bepaalde wijze geschakelde vormen is het wellicht mogelijk om de vaak wat diepere percelen in de bestaande dorpsstructuur te benutten. Dit uiteraard binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden die uit de karakteristiek van de kern voortkomen. Projectmatige ontwikkeling is daarbij een voorwaarde.

Op een beperkt aantal plekken zal in de dorpen ook ruimte kunnen zijn voor appartementen voor starters, meest in de huursector, waarbij via vormen van gemeenschappelijk gebruik van (buiten)ruimten (tuin, fietsenstalling, overdekte knutselplek) de dorpse woon- en ontmoetingscultuur gestalte kan krijgen. Dit vraagt om een semi-openbare ruimte.

Ook voor senioren en ouderen kan het dorp specifieke woonvormen bieden. Natuurlijk zou ook hier het eerder aangehaalde type van seniorenwoning een plaats kunnen krijgen, mits in een op het dorp afgestemde verschijningsvorm.

Belangrijke mogelijkheden voor zelfstandig blijven wonen op de vertrouwde plek kunnen ook gevonden worden in eventuele splitsing van te grote woningen, of het bouwen van een kleiner huis op een te splitsen kavel. Daarbij kan inspiratie worden gevonden in dorpse karakteristieken, zoals ontsluiting via de padenstructuur en elementen als 'overtuin' en dergelijke.

De op latere leeftijd wellicht noodzakelijke combinatie met zorg kan gedifferentieerd worden aangeboden. Op dit moment wordt er gewerkt aan concrete plannen hiervoor.

6 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

6.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarin onder andere de bouw van woningen mogelijk maakt, is een akoestisch onderzoek vereist. Uitzonderingen daarop zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt;
- gedezoneerde wegen via een vastgestelde geluidsniveaukaart.

De gehele kern Casteren is aangewezen 30 km-gebied. Gelet hierop zijn geen akoestische onderzoeken noodzakelijk voor de nieuwe woningen.

6.2 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Voor kantoren geldt een grens van 100.000 m² bvo (één ontsluitingsweg) en 200.000 m² bvo (twee ontsluitingswegen).

In het voorliggende bestemmingsplan zijn enkele woningbouw- en splitsingsmogelijkheden op particuliere percelen mogelijk gemaakt, al dan niet via een wijzigingsbevoegdheid. Dit zijn ontwikkelingen die voor het overgrote deel 1 nieuwe woning per locatie betreffen. De splitsingsmogelijkheden zijn inpandig en hebben betrekking op bestaande langgevelboerderijen.

Het aantal nieuwe woningen ligt ver beneden het aantal van 1.500 woningen. Specifiek luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er zijn geen belemmeringen voor het opnemen van de bouwmogelijkheden.

6.3 Bedrijvigheid

Agrarische bedrijven

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderij in werking getreden. Deze wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen om een milieuvergunning van veehouderijen. De intensieve veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. Niet-intensieve bedrijven moeten voldoen aan wettelijke vaste afstanden.

De wet biedt de gemeenten de mogelijkheid een eigen geurbeleid te gaan voeren en daarmee af te wijken van de wettelijke normen en vaste afstanden (binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte). Daarvoor moet op gebiedsniveau worden gezocht naar normen en/of afstanden die passen bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De gevonden normen en/of afstanden moeten in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. De verordening wordt onderbouwd met een gebiedsvisie.

In 2008 is in dit kader een gebiedsvisie en verordening opgesteld voor de gemeente Bladel. De verordening geurhinder en veehouderij stelt voor een aantal kerndelen van de gemeente Bladel een andere norm voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten dan wettelijk vereist. Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is geen andere norm vastgesteld maar geldt de wettelijke standaardnorm van 3 oue/m^3 . Individuele intensieve bedrijven mogen deze norm niet overschrijden.

Niet-agrarische bedrijven

Onder niet-agrarische bedrijven worden zowel grootschalige bedrijven als kleine ambachtelijke bedrijven gerekend. Verspreid over de kern, vermengd met wonen, komt een tweetal hinderlijke bedrijven voor. Het betreft hier de slachterij aan De Hoeve en het grondwerk en/aannemersbedrijf aan de Neerakkers. Deze categorie 3.1-bedrijven zijn in dit bestemmingsplan opgenomen door middel van een aanduiding binnen de bedrijvenbestemming.

De aan te houden afstand tot een rustige woonwijk wordt doorgaans bepaald door geluid en varieert van 30 tot 100 meter.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (geheel herziene uitgave, 2001) zijn bedrijven indicatief ingedeeld in milieucategorieën, met daaraan gekoppelde afstanden, die in acht moeten worden genomen ten opzichte van gevoelige functies, zoals woningen.

De meeste bedrijven in Casteren vallen onder de in de VNG-publicatie genoemde milieucategorie 1 of 2.

Categorie-1-bedrijven zijn mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden 2' en 'Bedrijfsdoeleinden'. Bedrijven waarop milieucategorie 2 van toepassing is, zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'.

De categorie-3.1-bedrijven zijn in dit bestemmingsplan opgenomen door middel van een aanduiding binnen de bedrijfsbestemming. Wanneer deze bedrijven ophouden te bestaan, kunnen er geen nieuwe categorie-3.1-bedrijven voor terugkomen.

Het garagebedrijf aan de Kerkstraat 8 is bestemd als 'Garagebedrijf'.

Aan de regels is een lijst van bedrijven toegevoegd, de zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten, met afstanden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Het gaat daarbij om de in afstanden uit te drukken aspecten geur, stof, geluid en gevaar, waarbij de grootste afstand maatgevend is. De 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is een selectie uit de lijst van de VNG-publicatie die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en op het gewenste doel en de beoogde kwaliteit van de bedrijfspercelen.

Milieuzonering, het toestaan van bepaalde categorieën bedrijven nabij gevoelige functies, is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. In de methodiek van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' staat hinder in planologisch opzicht centraal.

Daarbij dient de voorgenomen bedrijfsvestiging c.q. -uitbreiding grofmazig te worden getoetst. De fijnmazige toets dient te geschieden in het kader van de milieuwetgeving.

Bedrijven dienen qua uitstraling andere (gevoelige) functies niet te hinderen of te beperken. Uitbreidingsmogelijkheden moeten per situatie worden bezien.

Bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar door middel van ontheffing.

6.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als lpg-tankstations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt.

De gemeente Bladel heeft een beleidsvisie 'externe veiligheid' ontwikkeld waarin de kaders worden gegeven met betrekking tot externe veiligheid. Het doel hiervan is:

- de risico's waaraan burgers in de gemeente Bladel worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken;
- het beleid vast te leggen hoe om te gaan met de verschillende risicobronnen in de gemeente;
- als verwijzing te kunnen fungeren bij besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en Woningwet.

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen factoren aanwezig die van invloed zijn op de externe veiligheid.

6.5 Veiligheid

Veiligheid kent een aantal facetten, te weten sociale veiligheid, fysieke en externe veiligheid. Voor de hulpdiensten zijn dit belangrijke aandachtspunten die mede uitgangspunt dienen te zijn bij de ontwikkeling van een nieuw woongebied in de gemeente.

Van belang is het daarom dat de volgende punten toegevoegd worden onder de noemer 'uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp' in het bestemmingsplan 'Netersel'.

Fysieke veiligheid

Onder fysieke veiligheid wordt de kans op daadwerkelijk ongelukken verstaan. Deze dienen zoveel als mogelijk voorkomen te worden. Echter, indien deze toch plaatsvinden dan is het van groot belang dat de hulpdiensten zo goed als mogelijk op kunnen treden. Hiertoe is een aantal veiligheidsmaatregelen noodzakelijk. Voor wat betreft de verankering in het bestemmingsplan gaat het hierbij om de volgende zaken:

Verkeer

Bereikbaarheid en ontsluiting van het gebied, zoals bedoeld in het bestemmingsplan, dient te allen tijde tweezijdig te zijn. Dat wil zeggen dat er twee onafhankelijke toegangswegen tot het gebied dienen te zijn, hetzelfde geldt ten aanzien van ontsluiting van het terrein. Voor bereikbaarheid en ontsluiting kan dezelfde weg worden gebruikt.

Verder wordt bereikbaarheid van het gebied door de hulpdiensten gerealiseerd door middel van het handhaven van de uitrukroutes voor de hulpdiensten zoals afgesproken in het kader van het project Duurzaam Veilig, dan wel wordt er voor zorg gedragen dat er een gelijkwaardige regeling getroffen wordt.

Brandweerezorg

Om ervan verzekerd te zijn dat de brandweer op tijd en met voldoende materieel ter plaatse is ten tijde van een calamiteit dient het gebied te voldoen aan de brandweerezorg norm. Deze norm geeft aan met hoeveel eenheden, binnen hoeveel tijd, de brandweer ter plaatse moet zijn. Dat de eisen hierbij kunnen verschillen naar gelang de bebouwing spreekt voor zich. Veelal geldt echter voor de eerste voertuigen een opkomsttijd van 8 à 10 minuten.

Alarmering bevolking

Om de bevolking tijdig te kunnen waarschuwen ten tijde van een calamiteit is er in Nederland het Waarschuwing- en Alarmeringssysteem (WAS). Dit alarmsysteem functioneert door middel van alarmmasten die in de gemeente verspreid zijn geplaatst, op een wijze dat de gehele bevolking kan worden gewaarschuwd bij grootschalige calamiteiten. In het gebied dient voorzien te zijn in de dekking door middel van het WAS.

Bluswater

In het gebied dienen bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn voor de hulpdiensten. Deze bluswatervoorzieningen dienen te voldoen aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in de CCRB-richtlijnen.

Externe veiligheid

De primaire verantwoordelijkheid voor het externe veiligheidsbeleid in Bladel ligt bij de afdeling milieu. Deze bezien met name de kans dat zich een calamiteit voordoet. Brandweer beziet risicovolle activiteiten op hun effecten. Indien zich problemen voor dreigen te doen, wordt het gemeentebestuur gevraagd een beslissing te nemen omtrent de aanvaardbaarheid van risico's. Bij de ontwikkeling van het woongebied worden de normen vernoemd in het ontwerp Besluit Externe Veiligheid niet overschreden zowel in het betreffende woongebied alsook in het aangrenzende gebied. Nog te vormen beleid gaat hierbij als uitgangspunt gelden.

6.6 Bodemonderzoek

Voor de locaties waar woningbouwmogelijkheden zijn opgenomen, zal een bodemonderzoek worden verricht naar eventuele bodem- en/of grondwater-verontreiniging. Gelet op het huidige gebruik en het gebruik in het verleden, wordt er geen verontreiniging verwacht.

De initiatiefnemers van woningbouwplannen zullen in het kader van de bouwvergunningprocedure een onderzoek moeten verrichten naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Er kan niet worden gebouwd alvorens vaststaat dat de grond in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de bouw van een woning.

Voor woningbouwmogelijkheden via een wijzigingsbevoegdheid is deze milieuhygiënische toets als voorwaarde opgenomen, zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt nadat de resultaten van het bodem- en grondwateronderzoek bekend zijn.

6.7 Flora en fauna

Algemeen

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn intussen volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Derhalve is een globale beoordeling van dit aspect opgenomen in deze toelichting.

Voor beheergerichte bestemmingsplannen, zoals dit plan, met slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd.

Consequenties voor het bestemmingsplan Casteren 2010

Een eerste globale beschouwing van het natuurloket (www.natuurloket.nl) laat zien dat in de bebouwde kom van Casteren in beperkte mate onderzoek heeft plaatsgevonden naar voorkomende soorten.

Soortgroepen die vaak in of nabij de bebouwde kom zijn aangetroffen, zijn planten, broedvogels, amfibieën en zoogdieren.

Van deze soorten zijn vooral vleermuizen ook in de bebouwde kom te verwachten. De overige soorten zijn vooral beperkt tot het landelijk gebied.

De CD-rom van de provincie Noord-Brabant met de titel 'Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant' geeft voor de gemeente Bladel in zijn algemeenheid aan dat er met name amfibieën en reptielen zijn te verwachten. Het gaat om de Kamsalamander, Heikikker, Poelkikker, Rugstreeppad en Gladde slang. Daarnaast worden Vleermuizen en Drijvende waterweegbree als voorkomende habitatrichtlijnsoorten genoemd.

Op basis van deze eerste zeer globale inventarisatie kan worden geconstateerd dat het met name voor ontwikkelingsgerichte (onderdelen van) nieuwe bestemmingsplannen van belang is om nader te onderzoeken of er belemmeringen zijn vanuit de Flora- en faunawet. Het bestemmingsplan voor de kom van Casteren is beheergericht. Binnen het plan worden in beperkte mate directe bouwmogelijkheden geboden. Het gaat vooral om individuele bouwmogelijkheden/uitbreidingen binnen de kern zonder relevante effecten op beschermde flora en fauna.

Binnen de kern zijn omvangrijkere initiatieven geregeld via een artikel 19 procedure of binnen het plan met een wijzigingsbevoegdheid.

In geval van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal op dat moment in beeld moet worden gebracht welke soorten er in het kader van de Flora- en faunawet aanwezig zijn en welke consequenties dit heeft voor de ontwikkeling van de betreffende locatie.

6.8 Waterhuishoudkundige aspecten

In het kader van waterbeleid is door de gemeente Bladel het **Stedelijk waterplan Bladel** opgesteld. Het waterplan bevat een streefbeeld dat zich richt op het watersysteem (de soorten water) en de waterketen (het gebruik van dat water) in 2015. Het waterplan is beschreven in paragraaf 2.9.3.

Voor de hele gemeente is een Waterkansenkaart opgesteld waarop de mogelijkheden voor afkoppeling van het hemelwater binnen het stedelijk gebied worden aangegeven. Bij grote ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied dienen deze kansen als uitgangspunt.

Nagenoeg de hele kern is aangegeven als potentieel ondergronds infiltratiegebied. In dit gebied liggen twee bouwmogelijkheden. Bij verdere ontwikkeling van de bouwplannen dient rekening te worden gehouden met de wens een gedeelte van het hemelwater af te koppelen en te infiltreren.

Tussen de Zandstraat, de Laaibeemden en de Gagelvelden is een gebied aangegeven als potentieel bovengronds infiltratiegebied. De bebouwingsdichtheid is hier vrij laag en er blijft relatief veel ruimte over voor bovengrondse infiltratievelden.

Een klein gedeelte van de Hemelrijken is aangegeven als gebied waar het hemelwater kan worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het betreft hier een open bebouwingsstructuur en een ligging nabij oppervlaktewater.

De gemeente zal per situatie in overleg met het Waterschap de Dommel de kansen voor duurzaam waterbeheer nader bekijken en afspraken maken over de aanpassingen aan het rioolstelsel.

Bij grotere ontwikkelingen is het van belang dat de toename aan verharding op een juiste wijze gecompenseerd wordt om de waterhuishoudkundige situatie van de locatie niet te verslechteren. Daarom geldt dat bij uitbreidingen met een toename aan verhard oppervlak van meer dan 250 m² een water-toetsprocedure zal worden gevolgd.

Verder is van belang te melden dat bestaande regelgeving van provincie en waterschap, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur(en), de legger en evt. peilbesluit(en) een separaat toetsingskader vormen. De Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel bevat onder andere bepalingen ten behoeve van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater.

Het gaat hier om activiteiten binnen 4 meter van de insteek van watergangen. In het plan zijn geen bepalingen opgenomen die dubbelop zijn, dan wel indruisen tegen deze regelgeving.

6.9 Leidingen

In een klein deel van het plangebied ligt een hoofdtransportleiding voor afvalwater. Verder liggen in het plangebied geen planologisch relevante leidingen.

6.10 Archeologie

Op 17 maart 2009 heeft de Stuurgroep Kempengemeenten (wethouders van de vijf Kempengemeenten) besloten, dat er gezamenlijk een archeologische beleidskaart en een archeologische beleidsplan wordt opgesteld.

Voor de gemeente Bladel is het de bedoeling, dat eind 2009 een archeologische beleidskaart beschikbaar is met daarop aangegeven de aanwezige archeologische waarden en verwachtingswaarden. Op basis van deze kaart zal vervolgens in 2010 aan de gemeenteraad worden voorgesteld beleidskeuzes te maken, op welke locaties wat moet worden beschermd en op welke locaties in welke mate bij ruimtelijke ontwikkelingen archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Op basis van die keuzes zullen er gebieden bekend worden waar geen archeologisch onderzoek meer nodig zal zijn en waar mogelijk intensief onderzoek nodig zal zijn.

Tot die tijd worden de regels uit de Monumentenwet aangehouden. Voor alle bouwlocaties die groter zijn dan 100 m² dient door de initiatiefnemer een archeologisch onderzoek te worden overlegd.

7 DE BESTEMMINGEN

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen Casteren.

Tevens dient het bestemmingsplan ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen, zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, waarbij voor alle komplannen van de gemeente Bladel de regels voor wat betreft systematiek en inhoud zoveel mogelijk identiek zijn. Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Bladel en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest.

Via ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden is in het plan de nodige flexibiliteit ingebouwd. De rechtszekerheid van de burger wordt gewaarborgd, doordat toepassing van de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid zijn gekoppeld aan een procedure met bekendmaking en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen (artikel 3.6 Wro).

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

7.2.1 Woondoeleinden 1 (W1)

De tot 'Woondoeleinden 1' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van open, halfopen, gesloten en gestapelde bebouwing. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'nieuwbouw woningen toegestaan' is aangegeven. Met ontheffing zijn onder voorwaarden bepaalde bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten uitgeoefend door één bewoners in de woning toegelaten. Deze activiteiten zijn in de begripsbepalingen genoemd in 'onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A'. Ter bescherming van de rijksmonumenten op gronden binnen deze bestemming mogen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken.

Binnen de bestemming zijn meerdere ontheffingsmogelijkheden opgenomen, waaronder een ontheffingsmogelijkheid ten behoeve van het verbouwen van een woonboerderij tot meerdere woningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven, met dien verstande dat bij aaneengebouwde woningen en geschakelde en 2-onder-1-kapwoningen de achterste strook van het bouwvlak een lagere goot- en (nok)hoogte kent. Bijgebouwen zijn voor de voorgevel mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen toegestaan'. Met ontheffing van burgemeester en wethouders kunnen deze lagere hoogten worden verhoogd tot de op de verbeelding aangegeven hoogten.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

7.2.2 Woondoeleinden 2 (W2)

De tot 'Woondoeleinden 2' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van open en halfopen bebouwing. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan. Onder stringente voorwaarden zijn lichte bedrijvigheid genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 1 in de woning rechtstreeks toegestaan. Met ontheffing zijn onder voorwaarden bepaalde bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten uitgeoefend door één bewoners in de woning toegelaten. Deze activiteiten zijn in de begripsbepalingen genoemd in 'onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A, categorie B en categorie C'. Ter bescherming van de rijksmonumenten op gronden binnen deze bestemming mogen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven, met dien verstande dat bij aaneengebouwde woningen en geschakelde en 2-onder-1-kapwoningen de achterste strook van het bouwvlak een lagere goot- en (nok)hoogte kent. Met ontheffing van burgemeester en wethouders kunnen deze lagere hoogten worden verhoogd tot de op de verbeelding aangegeven hoogten.

Binnen de bestemming zijn meerdere ontheffingsmogelijkheden opgenomen, waaronder de ontheffingsbevoegdheid ten behoeve van het verbouwen van een woonboerderij tot meerdere woningen/wooneenheden.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

7.2.3 Maatschappelijke doeleinden (M)

De tot 'Maatschappelijke doeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en groenvoorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de toegestane goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen.

7.2.4 Bedrijfsdoeleinden (B)

De tot 'Bedrijfsdoeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor lichte industriële en ambachtelijke bedrijfsdoeleinden, overeenkomend met categorieën 1 en 2. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding bestaande bedrijven in milieucategorie 3.1 toegestaan. Ter bescherming van de rijksmonumenten op gronden binnen deze bestemming mogen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken.

Burgemeester en wethouders zijn echter bevoegd ontheffing te verlenen voor bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in de doeleindenomschrijving toegelaten milieucategorieën en/of bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten. Binnen de bestemming zijn bedrijfswoningen toegestaan. In de regels zijn bebouwingsregels gegeven.

7.2.5 Garagebedrijf (Gb)

De op de verbeelding als 'Garagebedrijf' (Gb) aangewezen gronden zijn bestemd voor een garagebedrijf met bijbehorende opslag en uitstalling alsmede ontsluitende voorzieningen, water en dergelijke. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen.

7.2.6 Detailhandelsdoeleinden (D)

De tot 'Detailhandelsdoeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor detailhandel.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen.

7.2.7 Horecadoeleinden (H)

De tot 'Horecadoeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor horecabedrijven in categorie 1, 2 en 3. Op de verdiepingen van de hoofdgebouwen is ook wonen toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen.

7.2.8 Agrarische doeleinden (A)

De tot 'Agrarische doeleinden' bestemde gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en mag enkel worden bebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven.

7.2.9 Recreatieve doeleinden (R)

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor recreatieve voorzieningen in de vorm van een schiethal voor handboogschieten en volkstuinen. Op de verbeelding is bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd.

Tevens is de goot- en (nok)hoogte en het maximale bebouwingspercentage op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen.

7.2.10 Begraafplaats (BP)

De tot 'Begraafplaats' bestemde gronden zijn bestemd voor een begraafplaats. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwtjes ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd, zoals een afscheidslokaal of een kapel. In de regels is de maximale maatvoering voor deze gebouwtjes opgenomen.

Ook zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij gedacht kan worden aan afscheidingen en urnenmuren.

7.2.11 Groendoeleinden (G)

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

7.2.12 Verkeersdoeleinden (V)

Binnen deze bestemming is ruimte voor straten en erven, fiets- en/of voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden. Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

7.2.13 Waterhuishoudkundige doeleinden (WA)

Binnen deze bestemming is ruimte voor water en waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen.

7.2.14 Nutsdoeleinden (N)

Binnen deze bestemming zijn voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut waaronder energie- en warmtevoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen toegestaan. Het gaat hier om de grotere voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd tot een hoogte van maximaal 3,5 meter.

7.2.15 Tuin (T)

De bestemming is gelegd op de gronden bij woningen waarop geen gebouwen zijn toegestaan.

7.2.16 Leiding – Riool (dubbelbestemming)

De voor de dubbelbestemming Leiding - Riool aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van een door het plangebied lopende rioolleiding.

De planregels zijn erop gericht de belangen van de rioolleiding te beschermen door een overleg met de leidingbeheerder op te nemen. Via een aanlegvergunningstelsel wordt voorkomen dat er bodemwerkzaamheden plaatsvinden waarmee de rioolleiding mogelijk geraakt kan worden.

7.2.17 Archeologie

De (potentieel) aanwezige archeologische waarden zijn beschermd in de algemene bouwregels. Bij de aanvraag om een bouwvergunning dient, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² een rapport te worden toegevoegd waaruit de mate van verstoring van archeologische waarden dient te zijn vastgelegd. Ten gevolgen hiervan kunnen aanvullende uitvoeringsmaatregelen gevraagd worden. Tevens is een aanlegvergunningstelsel van toepassing op diverse vormen van grondbewerkingen en andersoortige activiteiten die tot verstoring kunnen leiden. Voor regulier onderhoud en dergelijke is geen aanlegvergunning nodig.

8 PROCEDURES

Het bestemmingsplan 'Casteren 2010' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan van 22 december 2009 tot en met 2 februari 2010 ter visie gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid werd gesteld een zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de behandelingsnotitie zienswijzen.

Als gevolg van de zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen is het voorliggende bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd. Het bestemmingsplan is op 27 april 2010 gewijzigd vastgesteld door de raad van gemeente Bladel.