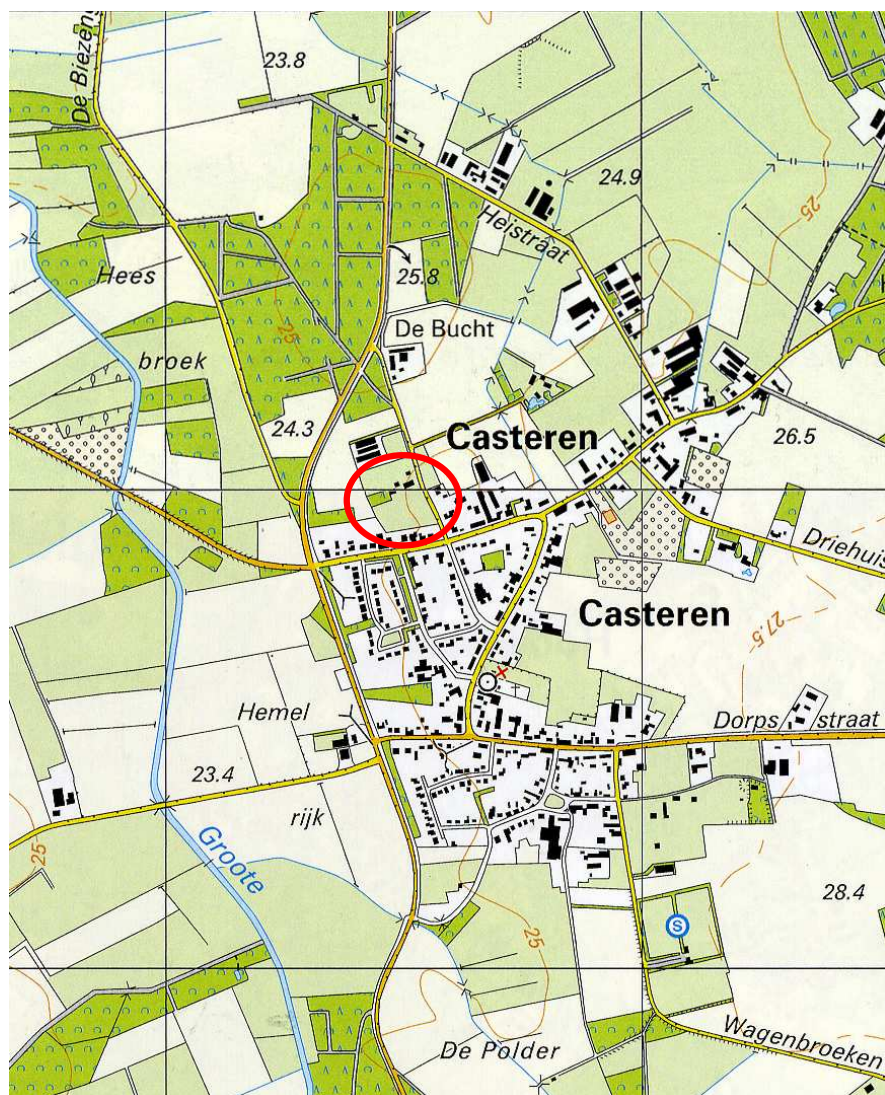


BESTEMMINGSPLAN DE BUCHT, CASTEREN

GEMEENTE BLADEL



Gemeente Bladel

Bestemmingsplan De Bucht, Casteren

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
- Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:
TOE01-MSM00001-01E
VOO01-MSM00001-01E
TEK01-MSM00001-01E

Rosmalen, 10 augustus 2007

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	3
3	BELEIDSASPECTEN	4
3.1	Streekplan 'Brabant in Balans'	4
3.2	Reconstructieplan Beerze-Reusel	7
3.3	Volkshuisvestingsbeleid	7
3.4	Reactie gemeente	8
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	9
4.1	Milieu	9
4.2	Water	12
4.3	Archeologie	15
4.4	Natuur en landschap	15
4.5	Mobiliteit en parkeren	15
4.6	Financiële haalbaarheid	16
5	PLANBESCHRIJVING	17
5.1	Verkavelingsschets en beeldkwaliteitsaspecten	17
5.2	Stedenbouwkundige inpassing	20
6	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	21
6.1	Het juridische plan	21
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	21
7	PROCEDURES	22

Bijlagen:

- Bijlage 1: Infiltratieonderzoek plangebied De Bucht, Casteren.
- Bijlage 2: Waterparagraaf Plangebied 'De Bucht' te Casteren
- Bijlage 3: Rekenbladen luchtkwaliteit
- Bijlage 4: Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel
- Bijlage 5: Raadsbesluit aanwijzing De Bucht als 30 km-zone

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

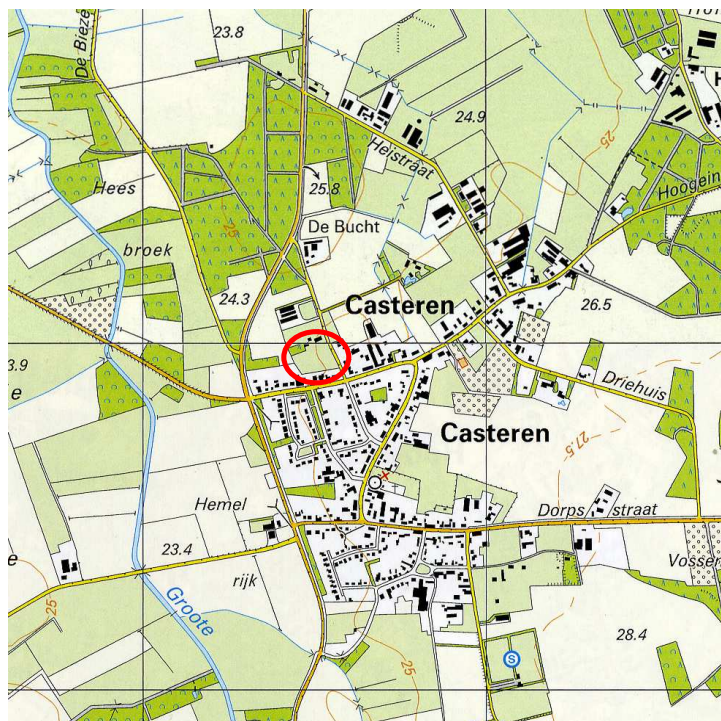
Aanleiding tot dit bestemmingsplan vormt het voornemen om aan De Bucht te Casteren een viertal vrijstaande woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte te realiseren. Daarnaast wordt de realisatie van 4 half vrijstaande woningen beoogd. De gemeente heeft reeds aangegeven (per brief d.d. 2 maart 2005) dat deze passend zijn binnen het gemeentelijk contingent.

Ten aanzien van de vier Ruimte-voor-Ruimte-woningen moet een duidelijke koppeling gelegd worden tussen de slooplocatie en de bouwlocatie. Voor de realisatie van vier Ruimte-voor-Ruimte-woningen moet minimaal een oppervlak van 4.000 m² aan stallen van een intensieve veehouderij gesloopt worden. Hieraan wordt deels voldaan door de bedrijfsbebouwing aan De Bucht 3 te slopen met een totaal oppervlak van 1.414 m². De overige benodigde staloppervlakte zal worden betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Onderhavig bestemmingsplan beoogt een juridisch-planologisch kader te scheppen voor de bouw van de woningen aan De Bucht.

1.2 Ligging plangebied

Het initiatief wordt gerealiseerd op een agrarisch perceel aan De Bucht te Casteren, kadastraal bekend als sectie K, nummer 460 met een oppervlakte van 77 are en 59 ca. De locatie is in het door de gemeente Bladel vastgestelde Dorpenplan aangewezen als Ruimte-voor-Ruimte-locatie en ligt aan de noordzijde van Casteren in de kernrandzone.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

De initiatieflocatie aan De Bucht is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Bladel 1998, 1^e herziening 2002', vastgesteld 26 september 2002. De locatie heeft de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Deze landschappelijke waarden worden ontleend aan de cultuurhistorisch waardevolle akkers.

Het ontwerp voor de herontwikkeling bestaat uit acht nieuw op te richten woningen. Woningbouw is enkel mogelijk op percelen met de bestemming wonen. De initiatieflocatie heeft een bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Het vigerende bestemmingsplan voor de initiatieflocatie biedt onvoldoende mogelijkheden om deze bestemmingsplanwijziging binnensplans te regelen.

Op de ontwikkelingskaart, plankaart 3, behorende bij het besluit van de Raad van de gemeente Bladel d.d. 26 september 2002, R2002.95, is de locatie aangegeven als: 'kernranden, linten en clusters'. De initiatieflocatie is bovendien door de gemeente Bladel in haar dorpenplan aangewezen als Ruimte-voor-Ruimte-locatie. Derhalve wenst de gemeente mee te werken aan onderhavig initiatief.

2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied.

Casteren maakt deel uit van de gemeente Bladel en vormt samen met de dorpen Netersel, Hapert en Hoogeloon de dorpenstructuur van de gemeente.

Aan de west- en zuidzijde van Casteren liggen de Beekdalen van de Grootte Beerze en het Wagenbroeks Loopje. De externe ontsluitingsweg Gagelvel-den vormt een harde westgrens voor het dorp. De noord- en oostzijde grenzen aan open akkercomplexen, die wisselend van kwaliteit zijn. De noord- en oostgrens van het dorp wordt gevormd door oude lintbebouwing met diverse doorzichten naar de overwegend fraaie open akkercomplexen met de natuurgebieden op de achtergrond.

Casteren is gelegen aan de doorgaande route van Westelbeers naar Hapert. Hierop sluiten de wegen naar Netersel en Hoogeloon aan. Direct vanaf deze wegen worden de verschillende delen van het dorp ontsloten.

In de directe omgeving van de initiatieflocatie zijn een aantal waarden en functies aanwezig. De Bucht is een typisch overgangsgebied van de kern naar het buitengebied. Een veelvoud van stedelijke en buitengebied functies en waarden komen hier voor. Ten zuiden van de initiatieflocatie zijn vooral woonfuncties en enkele bedrijfsfuncties gelegen. Ten noorden van de initiatieflocatie zijn nog enkele agrarische bedrijven gelegen, en enkele grotere natuurgebieden. De beschrijving van de waarden worden in de volgende paragrafen weergegeven.

Het dorp Casteren bestaat voornamelijk uit woningen. Andere dan woonfuncties zijn met name gesitueerd rond het plein waar de oude bebouwingslinten van de Kerkstraat en de Zandstraat bij elkaar komen. Direct buiten het dorp vallen enkele grootschalige bedrijven op ten noorden en zuiden van Casteren. Deze bedrijven liggen op sommige plaatsen erg dicht bij de dorpsrand. Door realisering van het initiatief wordt aan De Bucht 3 een grootschalige agrarische locatie, gelegen nabij de kern van Casteren, gesaneerd zonder dat hiervoor aanvullende middelen van de gemeente noodzakelijk zijn.

In Casteren staat voornamelijk bebouwing in één en incidenteel met twee lagen met kap. De randen van het dorp hebben in het algemeen een zeer open typologie. Hier is het buitengebied goed zichtbaar vanuit het dorp. Deze relatie is waardevol en dient behouden te blijven.

De locatie is gelegen aan de noordzijde van de Kranenberg, een oud dorpslint dat de noordrand van Casteren vormt. Ten oosten van De Bucht toont de buitenrand van de Kranenberg als een mooie groene dorpsrand. Ten westen van De Bucht en ter plaatse van het plangebied zijn de achterperceelen van de woningen langs de Kranenberg relatief ondiep. De terreinafscheidingen van de achtertuinen bepalen hier het beeld van de dorpsrand, dat vrij hard is. Door bebouwing in een ruime opzet, kan voorzien worden in een betere dorpsrand.

3 BELEIDSASPECTEN

3.1 Streekplan 'Brabant in Balans'

Noord-Brabant is in het kader van het Streekplan 2002 'Brabant in Balans' verdeeld in een aantal zoneringen. Deze zoneringen geven richting aan de ontwikkeling van het buitengebied.

Plankaart 1 van het streekplan geeft de Ruimtelijke Hoofdstructuur aan. Hierop is aangegeven dat ten noorden van Casteren op korte afstand de natuurgebieden Grijze Steen en Landschotse heide gelegen zijn. Deze gebieden maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en de directe omgeving maakt onderdeel uit van de Groene Hoofdstructuur. De initiatieflocatie is aangeduid als Agrarische Hoofdstructuur. In de nabijheid van de initiatieflocatie is een RNLE-aanduiding gelegen. Deze RNLE-aanduiding is onder meer te danken aan de relatie tussen de akkercomplexen, het beekdal en de natuurgebieden.

Het in samenhang met de ontwikkeling te saneren bedrijf, is gelegen binnen een RNLE. De initiatieflocatie is gelegen op een afstand van circa 100 meter van een RNLE-landschapsdeel. Hieronder vallen landbouwgronden die op zichzelf genomen, geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten. Deze worden tot een RNLE gerekend vanwege hun ligging ten opzichte van belangrijke bos- en natuurgebieden en landbouwgronden met wel bijzondere natuurwaarden binnen een RNLE. In het RNLE-landschapsdeel gaat het erom dat de ontwikkeling van natuur en landschap in de regionale eenheid als geheel wordt ondersteund.

Ruimte voor Ruimte

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is voor het eerst opgenomen in de 'Partiële herziening Streekplan Noord-Brabant' (1992), vastgesteld op 13 oktober 2000. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door –zonodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied– de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Aangetoond moet worden dat milieuwinst plaatsvindt. Onderhavig initiatief is gebaseerd op deze regeling. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' omvat een aantal voorwaarden waaraan getoetst moet worden. Deze worden hieronder per punt beschreven en beantwoord met betrekking tot het initiatief.

- 1 De bouw van één woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m², er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering.

Door sanering van de agrarische locatie aan De Bucht 3 zal woningbouw op het agrarisch perceel aan De Bucht ongenummerd mogelijk worden gemaakt. Op betreffende locatie wordt de realisatie van een viertal Ruimte-voor-Ruimte-woningen gezien. Hiervoor wordt een totaaloppervlak van 1.414 m² gesloopt en zal de aanvullend benodigde staloppervlakte van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte aangekocht worden.

- 2 De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

De initiatieflocatie aan De Bucht ligt in de kernrandzone ten noorden van Casteren. Op de ontwikkelingskaart, plankaart 3, behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Bladel 1998, 1 herziening 2002 vastgesteld d.d. 26 september 2002, is de locatie aangegeven als: 'kernranden, linten en clusters'.

- 3 De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De gemeente Bladel heeft in haar dorpenplan aangegeven dat de locatie geschikt zou kunnen zijn als Ruimte-voor-Ruimte-locatie. Momenteel vormt de dichtbebouwde onafgeschermd dorpsrand van Casteren een weinig fraaie entree tot het dorp. Door de bouw van de 'Ruimte-voor-Ruimte'-woningen en vier half vrijstaande woningen ontstaat een evenwichtiger en rustiger straatbeeld en kan wel een fraaie afronding van dit deel van de noordzijde van Casteren gerealiseerd worden.

- 4 Bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan.

De onderhavige locatie is gelegen in de Agrarische Hoofdstructuur.

- 5 Cultuurhistorische, landschappelijke, en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moeten zoveel mogelijk verbeterd worden.

De stallen die gesloopt worden in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling vertegenwoordigen geen cultuurhistorische waarden. Daarnaast zal door de beëindiging en sloop van het agrarisch bedrijf een milieuwinst behaald worden. Bijzondere ecologische waarden zijn op deze locatie niet in het geding. De locatie waarop de woningen gerealiseerd worden heeft echter een hoge archeologische en landschappelijke waarde. Het betreft een gedeelte van een oud akkercomplex. De akkerstructuur is al voor een belangrijk deel tenietgedaan door eerdere ingrepen zoals het vestigen van bouwblokken. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord Brabant is het plangebied aangeduid als gebied met een hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat in ieder geval middels een archeologisch vooronderzoek verkend zal moeten worden hoe de feitelijke archeologische situatie is en of aanvullend onderzoek noodzakelijk zal zijn.

- 6 Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de Reconstructie Zandgronden (Pact van Brakkenstein, maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het reguliere woningbouwprogramma gelaten dat in het kader van het groeiklassebeleid aan de gemeente is toegestaan.

De extra 'Ruimte-voor-Ruimte'-woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar hangen samen met de sloop van 4.000 m² stallen in het Noord-Brabantse reconstructiegebied. De vier woningen die opgericht worden als halfvrijstaande woningen komen wel ten laste van het gemeentelijke contingent. Hierover heeft de gemeente reeds aangegeven medewerking te willen verlenen.

- 7 De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning niet worden beknót.

Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de geurcontouren en eventuele cumulatieaspecten. Door het plan worden geen landbouwbedrijven beknót in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De agrarische locatie aan De Bucht 3 wordt in samenhang met de realisering van het plan gesaneerd.

- 8 Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

De nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit worden ingepast in de omgeving. In Hoofdstuk 5 is de planopzet beschreven. Onderdeel hiervan is ook een beeldkwaliteitsplan ten behoeve van het initiatief en de situering in de omgeving

- 9 De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

De bedrijfsgebouwen aan De Bucht 3 en de stallen die betrokken worden van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte omvatten geen cultuurhistorische waarden.

- 10 Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning(en) plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn/worden gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is/wordt bereikt.

De maatstaven voor de kwaliteitswinst en milieuwinst zijn opgenomen in de beleidsregeling 'Ruimte voor Ruimte'.

De heer Wouters laat 1.414 m² van zijn bedrijfsgebouwen slopen en in overeenstemming met de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte voldoende fosfaatrechten doorhalen, de vergunning Wet Milieubeheer voor het onderdeel intensieve veehouderij intrekken en het bouwblok aanpassen conform de voorwaarden van de beleidsregels 'Ruimte voor Ruimte'. De bewijsstukken van de benodigde kwaliteits- en milieuwinst zullen separaat aangeleverd worden.

De overige 2.586 m² worden betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en voldoen eveneens aan de gestelde voorwaarden.

- 11 Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.

De 'Ruimte-voor-Ruimte'-regeling heeft de sanering van de intensieve veehouderijtak tot doel. De sanering moet daarbij onmogelijk maken dat er intensieve agrarische activiteiten ontstaan. Een passende bestemming voor de locatie van de te slopen bedrijfsgebouwen wordt in overleg met partijen gezocht.

3.2 Reconstructieplan Beerze-Reusel

Het plangebied aan De Bucht in Casteren behoort tot de gemeente Bladel en maakt deel uit van het Reconstructiegebied Beerze-Reusel. Dit plan is samen met de andere reconstructieplannen op 22 april 2005 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant.

In het reconstructieplan is de initiatieflocatie aangewezen als gelegen in een extensiveringsgebied overig, vanwege de ligging nabij de kern en in de kernrand. Een doel van deze aanwijzing is onder andere het verminderen van stankhinder.

In een extensiveringengebied is uitbreiding, hervestiging en nieuwvesting in ieder geval van intensieve veehouderij onmogelijk, of wordt dit in het kader van de Reconstructie onmogelijk gemaakt.

Een intensieve agrarische bedrijfslocatie is niet passend binnen deze gebiedstypologie. Sanering van een agrarische locatie zoals in onderhavig initiatief de sanering van het varkensbedrijf aan De Bucht 3 en de realisering van woningbouw in samenhang hiermee past in de beleidsdoelen van de Reconstructie.

3.3 Volkshuisvestingsbeleid

In het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Bladel is ervoor gekozen om huisvestingsmogelijkheden bij voorkeur te zoeken binnen het bestaande stedelijk gebied, waarbij aanpassingen aan de bestaande voorraad en hergebruik van bestaande bebouwing en locaties de voorkeur verdienen. De provincie heeft dit beleid constructief beoordeeld en heeft met de gemeente Bladel een convenant gesloten, waarin de gemeente is aangewezen als pilotgemeente met een experimenteerfunctie voor een nieuwe aanpak van de woningbouwproblematiek.

Casteren kenmerkt zich van oudsher door grondgebonden woningen, over het algemeen op vrij ruime kavels. De huidige woningvoorraad bestaat dan ook voornamelijk uit koopwoningen.

In het Dorpenplan Bladel worden de inbreidingslocaties in Casteren in kaart gebracht.

Er wordt de volgende Matrix met betrekking tot de initiatieflocatie gegeven:

Inbreidingslocatie	Westzijde De Bucht (Ruimte voor ruimte)
Omvang	0,9 ha
Huidige functie	Agrarisch gebied
Ruimtelijke randvoorwaarden	- Afscherming bestaande achterzijde dorp, door betere dorpsrand. - Traditionele woningbouw 1 laag met kap.
Bandbreedte nieuwe functie	Woningen en lichte bedrijvigheid, passend in woonomgeving.
Stedenbouwkundig belang	Middel, verbetering secundaire dorpsentree
Programmatisch belang	p.m.
Juridisch instrument	Bestemmingsplan

In het dorpenplan van Bladel wordt aangegeven dat de noord- en oostgrens van het dorp worden gevormd door oude lintbebouwing met diverse doorzichten naar de overwegend fraaie open akkercomplexen met de natuurgebieden op de achtergrond en dat bij inbreidingen die grenzen aan beekdalen en open akkercomplexen rekening dient te worden gehouden met cultuurhistorische waarden en natuurwaarden.

3.4 Reactie gemeente

In de brief van de gemeente d.d. 15 oktober 2003 heeft de gemeente Bladel aangegeven dat de bouw van extra woningen op onderhavig perceel uit ruimtelijk oogpunt kansen biedt. De ruimtelijke beoordeling van het ingediende verzoek luidde:

“Dit perceel is thans gelegen in het plan Buitengebied. In dit dorpenplan is deze locatie opgenomen als potentiële inbreidingslocatie met een aanduiding ‘Ruimte-voor-Ruimte-locatie’. Dit is het gevolg van de beoordeling in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Gelet op de ligging van dit perceel aan de rand van het buitengebied staan wij ontwikkeling van dit perceel alleen voor op grond van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Door de P.P.C. is hierover aangegeven dat het hier om een relatief kleine locatie gaat in de kernrand waarvoor een nadere afweging nodig is, waarbij de hoge archeologische verwachtingswaarde en de nabij begrensde RNLE wordt betrokken. Een nader ruimtelijke toets voor deze invulling is nodig. Naast deze nog uit te voeren ruimtelijke toets is uit een milieutechnisch onderzoek gebleken dat op deze kavel milieubelemmeringen zitten. Deze locatie ligt namelijk binnen een stankcirkel van een agrarisch bedrijf aan De Bucht te Casteren, waardoor vooralsnog ter plaatse geen woningen gebouwd kunnen worden. Eerst wanneer de milieutechnische belemmeringen zijn weggenomen én voldaan wordt aan de eisen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling, zal een herziening van het bestemmingsplan voor dit gebied worden overwogen.”

Dit plan wordt ingediend omdat voldaan is aan de eis om de milieutechnische belemmeringen weg te nemen, door sanering van de genoemde agrarische locatie en doordat voldaan wordt aan de eisen zoals genoemd in de ‘Ruimte-voor-Ruimte’-regeling. Om het project financieel haalbaar te kunnen maken, worden daarbij gelijktijdig vier halfvrijstaande woningen gerealiseerd.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Milieu

Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van elke weg een geluidszone.

Dit is niet van toepassing voor de volgende situaties:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

De wegen binnen het komgebied van Casteren zijn 30-km/h wegen. Deze wegen hebben derhalve geen zone.

Voor de weg De Bucht is door de Raad besloten dat deze ter hoogte van het plangebied zal worden aangewezen als 30 km-zone. Het besluit is opgenomen in bijlage 5 bij dit bestemmingsplan.

Een deel van de woningen is gesitueerd binnen de onderzoekszone van de wegen Gagelvelden en Westelbeersedijk. Deze wegen hebben een onderzoekszone van 200 m aan weerszijden.

Middels akoestisch onderzoek zal worden aangetoond dat de woningen voldoen aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder.

Luchtkwaliteit

Het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' (5 augustus 2005) bevat luchtkwaliteitseisen voor diverse verontreinigende stoffen, onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), die in acht moeten worden genomen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen moeten de grenswaarden in acht worden genomen. Deze normen zijn bindend en niet afweegbaar.

Voor toetsing aan de grenswaarden in de toekomst is een berekening nodig, waarin ook referentiescenario's verwerkt zijn.

Er zijn referentiescenario's voor onder meer de jaren 2010 en 2015.

Bij een horizonjaar ná 2010 moeten prognoses voor het horizonjaar worden gebruikt bij de berekening.

Alle in de prognosetermijn relevante ontwikkelingen die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden moeten in beeld worden gebracht. Met name de emissies van het wegverkeer zijn daarbij van belang.

De berekeningen voor stikstofdioxide (NO₂) en voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn verricht met behulp van het rekenprogramma CAR II (versie 6.0.0). Daarbij gaat het om jaargemiddelde etmaalconcentraties en om het aantal keren per jaar dat een maatgevende concentratie ('piekwaarde') wordt overschreden.

Op 27 november 2006 is het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit (Mrv) in werking getreden. Het voorschrift moet gebruikt worden om de gevolgen van plannen op de luchtkwaliteit te bepalen. In het Meet- en rekenvoorschrift staat onder andere aangegeven dat enkel met standaardrekenmethode I (CAR II is een voorbeeld van een implementatie van standaardrekenmethode I) gerekend mag worden indien de maximale rekenafstand van de bebouwing tot de as van de weg 30 meter is.

In dit bestemmingsplan wordt de nieuw te projecteren bebouwing op een afstand groter dan 30 meter uit de as van de Gagelvelden en de Kranenberg gerealiseerd. In principe zou dan gebruik gemaakt dienen te worden van een andere rekenmethode, standaard rekenmethode II. Het aangekondigde rekenprogramma VLW voor standaard rekenmethode II is echter nog niet beschikbaar. Daarom is gekozen om toch met CAR II te rekenen op een afstand van 5 meter uit de as van de weg. Indien op deze afstand aan de grenswaarden wordt voldaan is het zeer aannemelijk dat ook op grotere afstanden geen overschrijdingen van de grenswaarden plaatsvinden.

Het voorliggende plan maakt de realisatie van 8 woningen mogelijk. Het onderzoek richt zich met name op de luchtkwaliteit op de locatie zelf. Ten gevolge van deze 8 nieuwe woningen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen met in totaal 56 mvt/etmaal.

Basis voor de verkeersgegevens zijn door de gemeente verstrekte etmaalintensiteiten voor de weg Gagelvelden (van circa 4.000 mvt/etmaal voor 2006) en voor de weg Kranenberg (naar schatting circa 2.900 mvt/etmaal). De plansituatie is genoemde intensiteit opgehoogd naar 2017, ook met de autobewegingen ten gevolge van het plan. Het gaat dan op de Gagelvelden om circa 5.000 mvt/etmaal en op de Kranenberg om circa 3.500 mvt/etmaal. Met deze maximale intensiteiten is voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2017 gerekend.

Bijlage 3 geeft de invoergegevens en de berekeningsresultaten weer.

Het resultaat van de berekening is als volgt samen te vatten.

Vooraf moet ten aanzien van fijn stof moet opgemerkt worden dat in de 'Meetregeling luchtkwaliteit 2005' correcties worden aangegeven op de resultaten. Het betreft op de eerste plaats een correctie met een reductie van 6 dagen met betrekking tot het aantal dagen per jaar met overschrijding, die voor heel Nederland geldt. Daarnaast is er sprake van een variabele correctie van de jaargemiddelde-concentratie. Voor de gemeente Bladel gaat het om een vermindering met $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In onderstaande resultaten is reeds met deze correcties rekening gehouden.

De hoogst berekende waarden betreffen het jaar 2007. Voor dat jaar zijn de volgende resultaten berekend.

Voor stikstofdioxide (NO_2) resulteert een waarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, die daarmee onder de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het jaargemiddelde blijft. Er zijn geen overschrijdingen van de 'piekwaarde' berekend.

Ook voor fijn stof (PM_{10}) wordt met een waarde van $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$ de grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) voor het jaargemiddelde niet overschreden. Het aantal dagen per kalenderjaar waarop de 'piekwaarde' ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ per etmaal) wordt overschreden, bedraagt 24 dagen, zodat het maximale aantal overschrijdingsdagen van 35 daarmee niet overschreden wordt.

Voor het jaren 2010 en 2017 liggen alle waarden nog (soms aanmerkelijk) lager.

De volgende conclusie wordt uit het onderzoek getrokken.

Op 5 meter uit de as van de Gagelvelden en de Kranenberg wordt, zoals uit de berekeningen blijkt, voldaan aan alle grenswaarden. Het is zeer aannemelijk dat op grotere afstand van deze wegen, in het plangebied, wordt voldaan aan alle grenswaarden.

Externe veiligheid

Vervoer gevaarlijke stoffen

In 2003 is, in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, Adviesdienst Verkeer en Vervoer, een herziene versie van de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' uitgebracht. Deze risicoatlas biedt onder meer gemeenten de mogelijkheid om na te gaan of er binnen hun grondgebied aandachtspunten zijn met betrekking tot externe veiligheid. Dit aspect wordt voor wat betreft het wegtransport bepaald door het vervoer van gevaarlijke (brandbare of toxische) gasen of vloeistoffen.

Bij het onderzoek zijn tabellen gevoegd waarin 'aandachtspunten' en 'bijna aandachtspunten' voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn aangegeven. In geen van deze lijsten komen wegvakken voor in de omgeving van het plangebied. Op deze wegen zijn geen routeplichtige voertuigen toegestaan.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen initiatief niet strijdig is met de geldende risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Opslag gevaarlijke stoffen

In en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen.

Lpg

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een lpg-installatie of lpg-tankstation.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor ontwikkelingen verwacht.

Hinderlijke bedrijvigheid

De geplande woningbouw wordt niet belemmerd door stankhinder van omliggende veehouderijbedrijven. De bestaande hindercirkel van het bedrijf aan De Bucht 3 wordt immers gesaneerd. Door de sanering van het bedrijf aan De Bucht 3 vindt een vermindering van ammoniak uitstoot plaats. De depositie op de nabijgelegen natuurgebieden neemt hierdoor af.

Energie

De woningen zullen conform het bouwbesluit ingevoerd worden en de hierin genoemde isolatienormen worden daarbij in acht genomen.

Bodem

Aan Aquatest te Bladel werd opgedragen een verkennend bodemonderzoek te verrichten op de initiatieflocatie aan De Bucht.

De doelstelling van dit verkennende bodemonderzoek was om na te gaan of op deze locatie sprake is van een verontreiniging van de bodem en/of grondwater. De opzet van het gevoerde onderzoek is gebaseerd op de Nederlandse norm 'onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek' (NEN 5740, januari 1998) en uitgevoerd op 2 mei 2005. Het historisch onderzoek is uitgevoerd conform NVN 5725.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Bovengrond: In mengmonsters MM1 tot en met MM3 zijn alle concentraties lager dan de streefwaarde.

Ondergrond: In mengmonsters MM4 en MM5 zijn alle concentraties lager dan de streefwaarde.

Grondwater: In het grondwater GW1 zijn de concentraties Chroom en Zink hoger dan de streefwaarde.
In het grondwater GW2 zijn de concentraties Chroom, Nikkel, Cadmium en Zink hoger dan de streefwaarde.

Opgemerkt wordt dat lichte verontreinigingen met zware metalen in grondwater in betreffend gebied wel vaker worden aangetoond.

De conclusie van het bodemonderzoek is dat het grondwater licht verontreinigd is met Chroom, Nikkel, Zink en Cadmium. Door de concentraties, die in de grond en grondwater worden aangetroffen, wordt de hypothese onverdacht, verworpen.

Het onderzoeksbureau geeft aan dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen zwaarwegend argument is om eventuele bouwvergunningsaanvragen af te wijzen.

4.2 Water

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een zogenaamde waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht. In de provincie Noord-Brabant is de watertoets in het Streekplan verankerd.

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterschap De Dommel hanteert bij de advisering in het kader van de watertoets een aantal uitgangspunten (richtlijnen). Basis vormt het beleid dat door Waterschap De Dommel is vastgelegd in het Waterbeheersplan II 2001-2004 en de Beleidsnota Stedelijk Water. De initiatiefnemer dient bij de planvorming invulling te geven aan deze uitgangspunten. Bij de berekening van een eventuele benodigde waterbergingscapaciteit dient uitgegaan te worden van een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10$). Aangenomen wordt dat bij een bui die één maal per 10 jaar voorkomt, 40 mm. neerslag valt in één uur tijd. De te realiseren waterbergingsruimte bij verbouw- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlakte (m^2) te vermenigvuldigen met 0,040 m.

Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot het duurzaam omgaan met water.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

1 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in een bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel.

2 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

In aansluiting op het landelijk beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren') doorlopen.

3 Hydrologisch neutraal bouwen/hydrologische standstill

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Het plangebied ligt in een attentiegebied van een natte natuurparel. Hier geldt een hydrologische standstill. Dat wil zeggen dat activiteiten in dit gebied geen negatieve gevolgen mogen hebben op de hydrologische situatie aan de rand van de natte natuurparel.

Mede in dit kader is door DvL Milieu en Techniek een waterparagraaf opgesteld. In het document 'Waterparagraaf Plangebied 'De Bucht' te Casteren' (zie ook bijlage) zijn de resultaten opgenomen van het onderzoek dat hieraan vooraf is gegaan. Uit het onderzoek is gebleken dat de mogelijkheden tot infiltreren van hemelwater binnen het plangebied zeer beperkt zijn. Indien toch tot infiltratie wordt besloten, dient dit bij voorkeur aan de zuidzijde van het plangebied plaats te vinden.

Een infiltratievoorziening dient boven de GHG te worden aangelegd met een minimale aanleghoogte van 0,40 m beneden maaiveld. Bij een locatie met lichte verkeersbelasting is de minimale aanleghoogte 0,80 meter beneden maaiveld. Gezien het feit dat een hemelwaterinfiltratievoorziening geen optie is in het plangebied, is gekeken naar de mogelijkheid om een regenwaterbuffer aan te leggen. Op basis van de volgende punten wordt de mogelijkheid voor het aanleggen van een hemelwaterbuffer niet mogelijk geacht: resultaten van het infiltratieonderzoek, regionale grondwaterstand, randvoorwaarden hemelwaterbuffervoorziening. Een hemelwaterbuffervoorziening dient boven de GHG aangelegd te worden en rekening houdend met een extra marge ter voorkoming van het fenomeen 'water op straat' wordt voortsnog uitgegaan van een aanleghoogte van 0,30 meter (0,05 m-mv tot 0,35 m-mv). Op basis van de neerslaggegevens, het afgekoppeld dakoppervlak en de randvoorwaarden van een hemelwaterbuffervoorziening kan berekend worden dat het benodigd oppervlak van een hemelwaterbuffervoorziening voor het plangebied circa 140 m² zal bedragen. In het voorliggende plan is (nog) geen concrete ruimte beschikbaar gesteld voor een dergelijke voorziening. Voorgesteld wordt om deze voorzieningen bij de woningen op eigen terrein te realiseren. Hiertoe zijn binnen de woonbestemming waterhuishoudkundige doeleinden onder doeleindenomschrijving opgenomen.

Indien het geval dat er geen ruimte op de woonpercelen beschikbaar kan worden gesteld voor het aanleggen van een hemelwaterbuffervoorziening, dient het hemelwater afgevoerd te worden naar het gescheiden rioolstelsel. Of de capaciteit van het bestaande rioleringsysteem voldoende is om de extra aanvoer van hemelwater te kunnen transporteren volgens de huidige normen is niet bekend. In overleg tussen Waterschap De Dommel en de gemeente Bladel zal hiervoor te zijner tijd naar een oplossing worden gezocht.

4 Water als kans

'Water' wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en ruimte is geld'). Dat is erg jammer, want 'water' kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.

5 Meervoudig ruimtegebruik

'Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en ruimte is geld'. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor 2 of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

6 Materiaalgebruik

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem (bronaanpak). Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik (geen uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen).

Bij de inrichting van de initiatieflocatie zal de droog weerafvoer (DWA) plaatsvinden onder vrijerval naar Kranenberg. Voor de aanpassing van de riolering is reeds een offerte aangevraagd.

Wat betreft het overvloedige regenwater (de hemelwaterafvoer HWA) zijn er mogelijkheden voor infiltratie op eigen terrein gezien de oppervlakte van de kavel. Uit het verkennende infiltratieonderzoek blijkt dat de infiltratievoorzieningen zoveel mogelijk gezocht dienen te worden aan de zuidzijde van het perceel. De noordzijde omvat slechte tot geen mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater. Voor infiltratie dient uitgegaan te worden van een infiltratie van 40 liter per hectare per seconde.

Door de realisatie van bovengenoemde voorzieningen voor HWA en DWA wordt gerealiseerd dat gescheiden afvoer van water plaatsvindt. Een en ander is verwoord in het geohydrologisch onderzoek dat als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd.

Deze waterparagraaf is voor een reactie toegestuurd aan Waterschap De Dommel. Op- en/of aanmerkingen zoals verwoord in de reactie van het waterschap d.d. 20 maart 2007 zijn in de toelichting en voorschriften van dit bestemmingsplan verwerkt.

4.3 Archeologie

In opdracht van Meeus Rentmeesters BV d.d. 22 februari 2006, voerde BILAN een archeologisch vooronderzoek uit in de vorm van proefsleuven in het plangebied De Bucht in Casteren.

Conclusie is dat de vindplaats niet als behoudenswaardig wordt gewaardeerd. Er worden voor de toekomstige planvorming in het plangebied geen archeologische beperkingen geadviseerd.

Dit selectieadvies dient door het bevoegd gezag omgezet te worden in een selectiebesluit.

Het complete proefsleuvenonderzoek is als separate rapportage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.4 Natuur en landschap

Met betrekking tot potentiële streng beschermde flora en fauna is aan de hand van 'gratis' beschikbare gegevens zoals natuurloket, luchtfoto's en provinciale verspreidingsgegevens gekeken of deze voorkomen op de initiatieflocatie.

Uit natuurloket is gebleken dat in de omgeving van de initiatieflocatie diverse broedvogels aangetroffen zijn.

Het wordt echter niet waarschijnlijk geacht dat dergelijke soorten op de initiatieflocatie zelf voorkomen. Dit is tot op heden een intensief bewerkt akkerland geweest en als zodanig niet geschikt voor dergelijke soorten.

Vanuit het aspect flora en fauna worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het initiatief.

4.5 Mobiliteit en parkeren

De Bucht is een secundaire weg maar volstaat voor ontsluiting van de woningbouwpercelen.

Het tracé van de kabels en leidingen is niet gelegen onder de rijbaan, maar in de berm. Voor deze realisering wordt tijdig overleg gepleegd met de nutsbedrijven.

De sanering van de intensieve veehouderijlocatie ter compensatie voor de oprichting van woningen heeft een positief gevolg voor de mobiliteit. Deze ontwikkeling betekent namelijk een afname van een aantal zware vrachtverkeersbewegingen (transport varkens en voer) en een (beperkte) toename van persoonsvervoer van de eengezinswoningen.

Voor de parkeernorm wordt uitgegaan van de normering volgens het Handboek ASVV van het CROW. Voor dure woningen aan de rand van weinig stedelijk gebied kan worden uitgegaan van een parkeernorm van circa 2 parkeerplaatsen per woning. Voor de vrijstaande woningen zijn twee parkeermogelijkheden per woning op eigen terrein voorzien. De halfvrijstaande woningen hebben een opstelplaats voor de garage die als parkeerplaats op eigen terrein kan worden gerekend.

In de openbare ruimte is ruim voldoende gelegenheid om de resterende parkeervraag van 4 à 5 parkeerplaatsen op te vangen. Dit kan, gezien de situatie in de dorpsrand, het best middels informeel parkeren langs de rijbaan plaatsvinden.

4.6 Financiële haalbaarheid

De locatie is opgenomen in het dorpenplan als te ontwikkelen in het kader van de 'Ruimte-voor-Ruimte'-regeling.

Over de locatie is een belemmerende geurcirkel gelegen afkomstig van het agrarische bedrijf aan De Bucht 3. Deze geurcirkel ligt in zijn geheel over de locatie en belemmert alle woningbouwontwikkelingen aan de noordwestzijde van Casteren.

De eigenaar van het agrarisch bedrijf heeft aangegeven bereid te zijn om de Milieuvergunning in te trekken en tevens 1,4 bouwcontingenten in het kader van de regeling ruimte voor ruimte in te leveren aan de initiatiefnemer indien mee gedeeld kan worden in de ontwikkeling van het perceel.

Voor de initiatiefnemers is een positieve exploitatie van een 'Ruimte-voor-Ruimte'-ontwikkeling, waarbij zowel de aankoop van de 'Ruimte-voor-Ruimte'-contingenten als een sanering van het varkensbedrijf aan De Bucht 3 onmogelijk gebleken. Een positieve exploitatie wordt wel mogelijk door het ter beschikking stellen van vier woningbouwcontingenten door de gemeente Bladel, zodat initiatiefnemers vier halfvrijstaande woningen kunnen realiseren op de initiatieflocatie. De gemeente heeft hiertoe inmiddels een principe-toezegging gedaan.

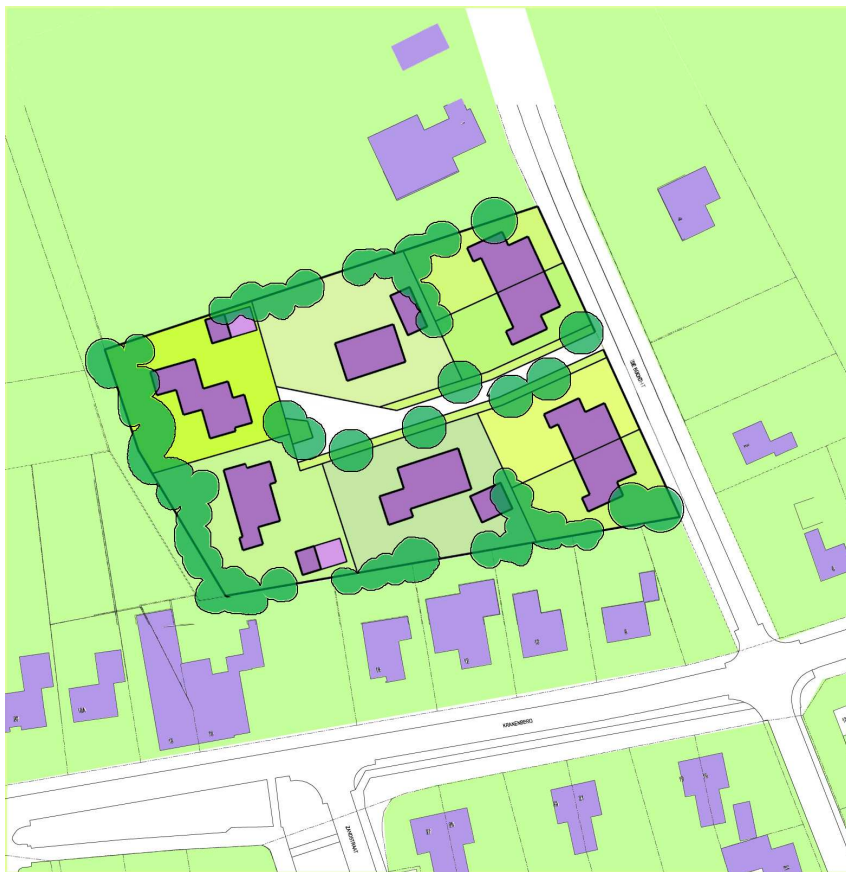
De inzet van deze contingenten is te verantwoorden vanuit het nieuwe provinciale beleid voor de sanering van intensieve veehouderij in de randen van dorpen in het kader van de Nota Buitengebied in Ontwikkeling Verbeterprojecten buitengebied. Het bedrijf aan De Bucht 3 kan zodoende gesaneerd worden waardoor de cruciale geurcontour aan deze zijde van het dorp verdwijnt en een mooie afronding van de dorpskern van Casteren gerealiseerd kan worden.

Alle benodigde werkzaamheden zoals de aanleg voor de infrastructuur en de bouwrijpmaakactiviteiten worden uitgevoerd op kosten van de ontwikkelaar. Naast het ter beschikking stellen van 4 woningbouwcontingenten zal de ontwikkeling geen financiële gevolgen hebben voor de gemeente.

5 PLANBESCHRIJVING

Voor de uitbreidingslocatie De Bucht is een inrichtingsvoorstel gemaakt. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het ontwerp voor de uitbreidingslocatie.

5.1 Verkavelingsschets en beeldkwaliteitsaspecten



Figuur 2: inrichtingsschets

Situering

Er worden acht woningbouwkvavels opgericht. Het betreft vier vrijstaande woningen en vier halfvrijstaande woningen. De vrijstaande woningen worden gesitueerd met de voorzijde naar een apart nog aan te leggen ontsluitingsweg. De halfvrijstaande woningen worden met de voorzijde gesitueerd aan De Bucht. De Bucht dient als hoofdontsluiting van het project.

Het plan is om de acht woningen zo te situeren dat de entree van het plan gevormd wordt door twee blokken van twee halfvrijstaande woningen waar tussendoor de ontsluitingsweg naar de vier 'Ruimte-voor-Ruimte'-woningen is gelegen. Deze weg sluit haaks aan op De Bucht, zodat een overzichtelijke verkeerssituatie ontstaat. De garages van de halfvrijstaande woningen aan De Bucht liggen op afstand van de zijdelingse perceelsgrens, zodat een royale entreeruimte tot de ruime achterliggende woonkvavels ontstaat.

De Ruimte-voor-Ruimte-woningen zijn zodanig op het perceel gesitueerd, dat sprake kan zijn van een optimale aaneengesloten privé-buitenruimte, maar dat ook zoveel mogelijk afstand wordt gehouden tussen de woningen onderling en tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Kranenberg. Bij de situering van de woningen is er voorts mee rekening gehouden dat ruime doorzichten naar buiten kunnen ontstaan en dat zij de nieuwe woonstraat toch 'omsluiten'. De woningen zijn zodanig gesitueerd, dat sprake lijkt van een willekeurige, dorpse, situering.

Oppervlakte

De oppervlakte van de woningbouwpercelen verschilt naar gelang het type van de woning. De percelen voor de vrijstaande woningen hebben een oppervlakte dat varieert van 960 m² tot 1.280 m². De percelen voor de halfvrijstaande woningen hebben een oppervlakte van tussen 515 m² en 600 m². De ligging en situering van de percelen is in de inrichtingschets opgenomen.

Door de verschillende oppervlakten van de percelen voor de vrijstaande woningen en de percelen voor de halfvrijstaande woningen ontstaat een gedifferentieerd beeld waarop met het ontwerp van de woning en de woningplattengronden kan worden ingespeeld.

Woningtype

Bouwhoogte bedraagt 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. Voor de woningen wordt in de basis gedacht aan een rechthoekige grondvorm, in principe met de lange zijde parallel aan de openbare ruimte. De dakvormen moeten zoveel mogelijk aansluiten op de in de nabije (buiten gebied) omgeving gebruikelijke dakvormen. Het zadeldak ligt hier als traditionele kapvorm het meest voor de hand. Een schuine kap met een dakhelling tussen 40 en 55 ° heeft hierbij de voorkeur.

De woningen (hoofdgebouw) die deel uit maken van de 'Ruimte-voor-Ruimte'-regeling, hebben een inhoud van 750 tot 900 m³. Bij een geïntegreerde garage/berging mag de inhoud 300 m³ meer bedragen.

De vier halfvrijstaande woningen mogen een inhoud van 450 m³ tot 600 m³ hebben. De garage/berging dient aan de woning gebouwd te worden met een vloeroppervlakte van maximaal 30 m².

Bij de realisering van het project dienen de volgende voorschriften minimaal in acht te worden genomen: De goothoogte mag niet meer dan 4.5 meter bedragen. De hoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter. Bovendien moet de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter bedragen.

Bijgebouw

Het aantal bijgebouwen bij een woning beïnvloedt in belangrijke mate de uitstraling c.q. de mate waarin een rustig dan wel rommelig beeld ontstaat. In deze optiek wordt één bijgebouw acceptabel geacht ten behoeve van een garage en berging. Overige bijgebouwfuncties dienen geïntegreerd te worden in de woning of het hoofdbijgebouw. Het bijgebouw dient eveneens in een bouwlaag met kap uitgevoerd te worden in overeenstemming met het hoofdgebouw. De oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 60-90 m² bedragen. Het bijgebouw dient duidelijk ten dienste te staan van het hoofdgebouw en heeft een naar achtergelegen ondergeschikte ligging.

Materiaal en kleurgebruik

Om een goede beeldkwaliteit binnen dit kleine project te bereiken, is het van belang dat de gevels in eenzelfde kleur worden uitgevoerd. Hierbij wordt een uitvoering van de gevels in rode baksteen voorgestaan. Voor de pannen kan worden gekozen uit antraciet of blauw gesmoord. Een rieten dakbedekking is eveneens denkbaar bij de vier 'Ruimte-voor-Ruimte'-woningen.

De kleur van de kozijnen dient te contrasteren met de gevel. Gedacht wordt aan een lichte kleur, zoals wit of roomwit.

Het gebruik van felle kleuren is, zeker in deze situatie aan de dorpsrand, ongewenst.

Erfafscheiding

Om een goede afronding en aansluiting van de kavels op het buitengebied te realiseren dienen erfafscheidingen op elkaar afgestemd te worden en te passen in de sfeer van het buitengebied. Hagen en/of begroeide muren in combinatie met bomen hebben hierbij een sterke voorkeur boven schuttingen en hekwerken. Elementen als vlechtschermen, betonnen schuttingen, b2 blokken e.d. zijn in deze omgeving niet gewenst.

Openbare ruimte en wegen

Ook zijn er voorwaarden gesteld voor de openbare ruimte en de wegen. Het profiel tussen de kavelgrenzen ten behoeve van wegen dient minimaal 9 meter te bedragen. Normaliter moet op de ontsluitingswegen rekening worden gehouden met een draaicirkel van minimaal 15 meter. Gezien de schaal van het woonproject en de dorpse situatie is het minder wenselijk om deze draaicirkel ook echt als cirkel vorm te geven. In het inrichtingsvoorstel is daarom gekozen voor een vertakking aan het eind van de doodlopende straat, die een keermanoeuvre vergemakkelijkt en die de mogelijkheid biedt om aan het einde van de rijbaan een groenplekje met bomen te situeren. De uitvoering van de openbare ruimte dient te geschieden conform het 'Normboek Bladel'.

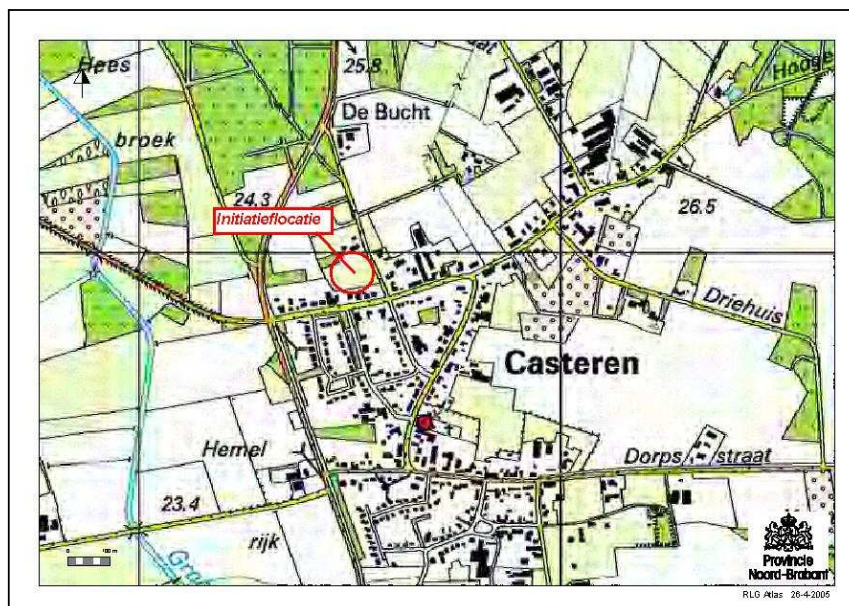
Bij realisatie van het project dient rekening gehouden te worden met de parkeernorm van 1,8 tot 2,0 auto's per woning. Gezien de perceelsgrootte kan deze parkeernorm in principe op eigen erf gerealiseerd worden.

Schaal

Woningbouw op grote percelen levert een bijdrage aan het benadrukken van de kleinschaligheid in het gebied met schaalementen die een goed midden houden tussen de schaal van het dorp en de schaal van het landschap aan de andere zijde: een gradiëntsgewijze toename van de schaal van het dorp naar open landschap wordt op deze wijze verwezenlijkt. Effect is tevens dat een geleidelijker overgang van 'buiten naar binnen' wordt verkregen.

5.2 Stedenbouwkundige inpassing

De initiatieflocatie is gelegen aan de kernrand van Casteren. De locatie past daarmee in de voorwaarde van 'Ruimte voor Ruimte':



Figuur 3: Initiatieflocatie

Bovendien heeft de gemeente op de ontwikkelingenkaart, plankaart 3, behorende bij het besluit van de Raad van de Gemeente Bladel d.d. 26 september 2002, R2002.95, de locatie aangegeven als: 'kernranden, linten en clusters'.

Door realisering van de locatie kan een betere afronding van de noordzijde van de kern Casteren gerealiseerd worden doordat een vloeiende overgang van stedelijk gebied naar het buitengebied gerealiseerd wordt.

Er wordt aangesloten bij de bestemmingsplanvoorschriften van het bestemmingsplan 'Kom Casteren'. De maatvoeringen zijn terug te vinden in paragraaf 5.1.

6 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6.1 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 op een locatie aan De Bucht in Casteren.

Het bestemmingsplan moet de mogelijkheid creëren voor de bouw van vier vrijstaande woningen in het kader van de 'Ruimte-voor-Ruimte'-regeling en vier halfvrijstaande woningen, zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften, waarbij voor alle komplannen van de gemeente Bladel de voorschriften voor wat betreft systematiek en inhoud zoveel mogelijk identiek zijn. Voor de planvoorschriften zijn het beleid van de gemeente Bladel en de daarop gebaseerde voorschriften uitgangspunt geweest. Voor onderhavige plan is specifiek aangesloten bij de voorschriften van het op 29 september 2005 vastgestelde bestemmingsplan 'Casteren'.

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

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

6.2.1 Woondoeleinden 1 (W1)

De tot 'Woondoeleinden 1' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van open en halfopen bebouwing.

Met vrijstelling 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'.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en nokhoogte op de plankaart aangegeven.

In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor de bouw van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

6.2.2 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 PROCEDURES

Van 28 november 2006 tot en met 8 januari 2007 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'De Bucht, Casteren' voor inspraak ter visie gelegen. Dit heeft geleid tot het indienen van een aantal inspraakreacties, die echter geen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het plan. Reacties en beantwoording ervan zijn opgenomen in het bij dit plan gevoegde inspraakverslag.

Over het plan heeft overleg plaatsgehad met het Provinciaal Planteam, dat zich in principe akkoord kon bevinden met de planinhoud.

Voorts is het plan ingezonden naar het Waterschap. De reactie van het waterschap is in bijlage 4 van het bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding hiervan is door DvL Milieu en Techniek een waterparagraaf opgesteld, die in bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen.

Bijlage 1

Infiltratieonderzoek plangebied De Bucht, Casteren

Bijlage 2

Waterparagraaf Plangebied 'De Bucht' te Casteren

Bijlage 3

Rekenbladen luchtkwaliteit

Bijlage 4

Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel

Bijlage 5

Raadsbesluit aanwijzing De Bucht als 30 km-zone