

BESTEMMINGSPLAN HOOGELOON 2010

GEMEENTE BLADEL



Gemeente Bladel

Bestemmingsplan Hoogeloon 2010

- Toelichting
- Regels
bijlagen
- Verbeelding schaal 1:1000

projectgegevens:
TOE01-BLA00078-03A
REG01-BLA00078-03A
SVB02-BLA00076-01A
TEK01-BLA00078-03A

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	3
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	15
2.7	Beeldkwaliteit en openbare ruimte	15
2.8	Relatie bestemmingsplan - welstandsnota	16
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	27
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	Programmatische aspecten	42
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	46
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 'Hoogeloon 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 'Hoogeloon 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. In het centrum van de kern is een aantal (bedrijfs)percelen buiten dit bestemmingsplan gehouden. Dit gebied vormt onderdeel van een studie naar inbreidingsmogelijkheden.

Het plangebied is op bijgaande afbeelding aangeduid.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Hoogeloon' dat op 2 februari 2006 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 29 augustus 2006 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Aanpassingen in het vigerende bestemmingsplan

Aanpassingen in voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan zoals dat op 2 februari 2006 is vastgesteld door de gemeenteraad:

Verbeelding (voorheen plankaart):

- De Hoef 1: het bouwvlak is verruimd.
- Den Bogerd 11-23a: het bouwvlak is verruimd.
- Hofveld 2c+d (achtertuin Torenstraat 5/5a): een bouwvlak voor twee nieuwe vrijstaande woningen toegevoegd.
- Hofveld 4 (basisschool): het bouwvlak is verruimd.

- Hoofdstraat 27: de bestemming Bedrijfsdoeleinden is omgezet in de bestemming Woondoeleinden 2 en de bouwvlakken zijn aangepast; vanwege deze aanpassing is de aanduiding 'bedrijven maximaal milieucategorie 3' van de verbeelding verwijderd.
- Hoofdstraat 5: de bestemming Woondoeleinden 2 is omgezet in de bestemming Bedrijfsdoeleinden en de bouwvlakken zijn aangepast. Tevens is wijzigingsbevoegdheid 11 van dit perceel verwijderd.
- Casterseweg 10: de achtertuin behorende bij deze woning is toegevoegd aan het plangebied en voorzien van de bestemming Tuin.
- Hofveld 13 en 13a: de bebouwingstypologie is aangepast in gestapelde bebouwing.
- Vessemseweg/De Hoef: een bouwvlak voor een blok van twee aaneengebouwde vrijstaande woningen toegevoegd.
- Akkerstraat 15: het gebied met wijzigingsbevoegdheid is verruimd.
- Enkele bouwvlakken zijn aangepast op inmiddels gerealiseerde gebouwen.
- De aanduidingen 'rijksmonument' en 'gemeentelijk monument' zijn aangepast op de meest actuele stand van zaken.
- Hoofdstraat 36 en 38, Drieboom 8a: de aanduiding 'w+1' is verwijderd vanwege de inmiddels gerealiseerde woningen.
- Hoofdstraat 85: wijzigingsbevoegdheid 10 op dit perceel is eraf gehaald en de bestemming 'Woondoeleinden 2' is toegekend.
- De milieucategorie-aanduidingen van de aanwezige bedrijven in het plangebied zijn geactualiseerd.
- 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.
- Wijzigingsbevoegdheid 10 (perceel Hoofdstraat 85) is verwijderd.
- In de bestemming 'Woondoeleinden 1' is de bebouwingstypologie gestapelde bebouwing toegevoegd.
- 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:

- Hoofdstuk 1, 7 en 8 zijn aangepast.
- De hoofdstukken 2, 5 en 6 zijn geactualiseerd.
- De opsomming rijksmonumenten en gemeentelijk monument 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 Hoogeloon 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 Hoogeloo.

De bebouwingkernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloo 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 Hoogeloon zijn de gebiedstypen centrumgebied, historisch lint, cluster (historische) bebouwing en overig bebouwd gebied onderscheiden. Met de randvoorwaarden wordt nadrukkelijk rekening gehouden in het bestemmingsplan.

Actualisatie StructuurvisiePlus; deel A Ruimtelijk casco

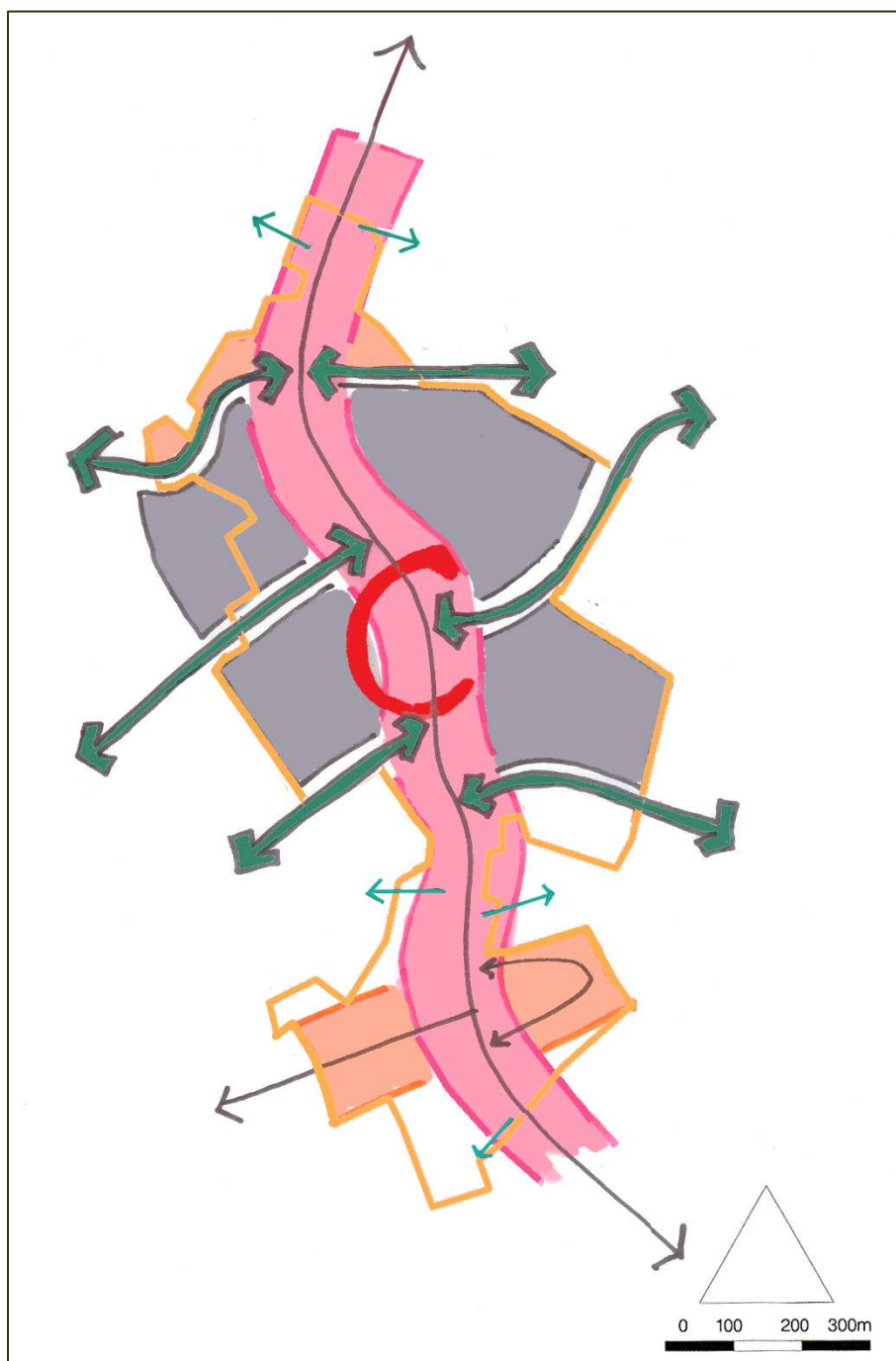
Begin 2008 is gestart met de actualisatie van de StructuurvisiePlus. De wens om te komen tot deze actualisatie is tweeledig. Enerzijds is er behoefte aan vernieuwd beleid op het vlak van ruimtelijke ordening. In 2009 loopt namelijk de pilotstatus 'Bouwen binnen strakke contouren' af. De bestaande StructuurvisiePlus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

Legenda streefbeeld

-  Begrenzing dorpenplan
-  Centrumgebied
-  Historisch lint
-  Overig bebouwd gebied
-  Cluster (historische) bebouwing
-  Lokale weg
-  Doorzicht naar buitengebied
-  Groene verbinding



Streefbeeld Hoogeloon

- woongebied
- historisch bebouwingslint
- bedrijventerrein
- afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding
- gebiedsontsluitingsweg
- lokale ontsluitingsweg



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 gebieds-profielen 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 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 Uitvoerings-Programma' (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 milieu-hinderlijke bedrijven. De bedrijven zijn geselecteerd aan de hand van het uitgangspunt dat het uit oogpunt 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 buurniveau).

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 Hoogeloon, 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 winkelvoorzieningen 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.

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 uitgebouwd.

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 Bladel 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 Bladel 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 Europalaan 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 (bijvoorbeeld ligging in omgeving) en deelaspecten (bijvoorbeeld gevelindeling) ook streng gekeken wordt naar de detailaspecten van een ingediend bouwplan. Voor een bouwplan dat valt binnen het bebouwingstype 'thematische uitbreidingswijk' (zoals aan de Beemden) 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 Bladel 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 (bouwvergunningsplichtige) 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 waterbergingengebieden 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 overstroomd, 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.

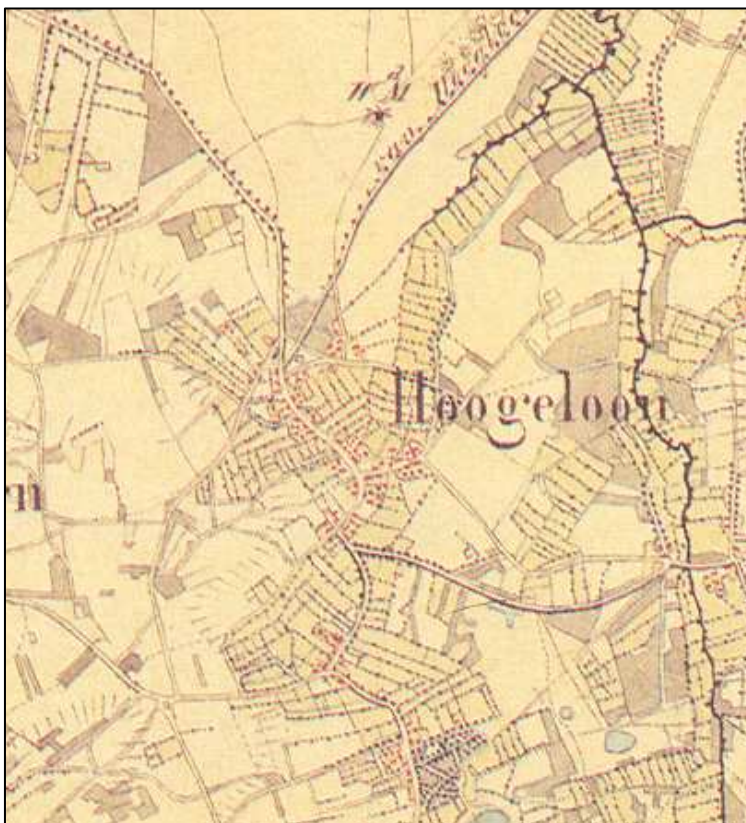
Oude en nieuwe maatregelen zijn gegroepeerd naar 6 thema's die kunnen worden gezien als integrale aandachtsgebieden in de planperiode tot 2015.

- 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.

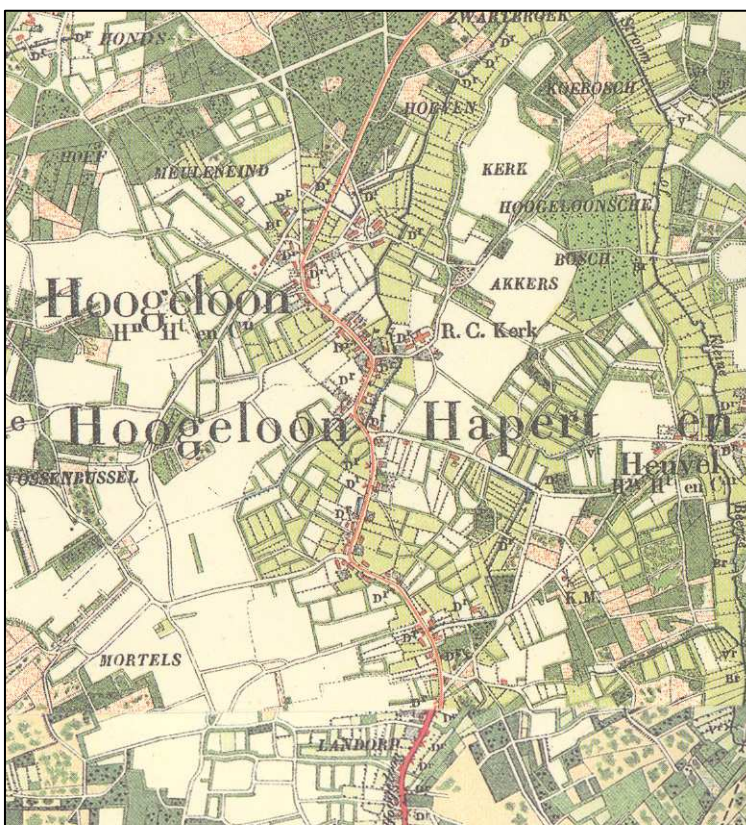
Het voornaamste streven van de gemeente is afkoppeling van het regenwater door middel van infiltratie. Mocht infiltratie niet haalbaar zijn, bijvoorbeeld in dicht bebouwd gebied, dan wordt gestreefd naar een gescheiden rioolstelsel. Bij nieuwbouw dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met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



Historische kaart periode 1838-1857



Historische kaart 1917

3 ANALYSE EN WAARDERING

In dit hoofdstuk wordt Hoogeloon 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 bebouwing van Hoogeloon dateert nog van voor de 13^e eeuw. De bebouwing lag onder de huidige 'bolle akkers', met een concentratie rond de kerk. Later, vanaf de 13^e eeuw, werd het beeld van Hoogeloon vooral bepaald door de 'eenzame kerk' waar niet direct bebouwing omheen stond. Omstreeks 1850 telde Hoogeloon circa 65 woningen. Rond 1900 bestond Hoogeloon uit losse bebouwing langs de wegen, voornamelijk in de noord-zuid richting. Deze bebouwing is vervolgens verdicht. In 1840 was er een uitgebreid akkergebied in de buurt van de Dijkstraat. Bij de groei van de kern is de lintbebouwing van Landrop in zuidelijke richting voortgezet. Industrialisatie kwam later tot ontwikkeling dan in Hapert. Een van de belangrijkste ontwikkelingen was de oprichting van de melkfabriek in 1916. Daarnaast hebben zich kleinschalige sigarenfabriekjes in het dorp gevestigd (nu alle gesloten). Na de Tweede Wereldoorlog is tot de jaren zestig de omvang van het dorp niet beduidend toegenomen. In de laatste decennia hebben nieuwe woonbuurten de ruimte tussen de oudere lintbebouwingen aan weerszijden van het centrum gevuld.

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

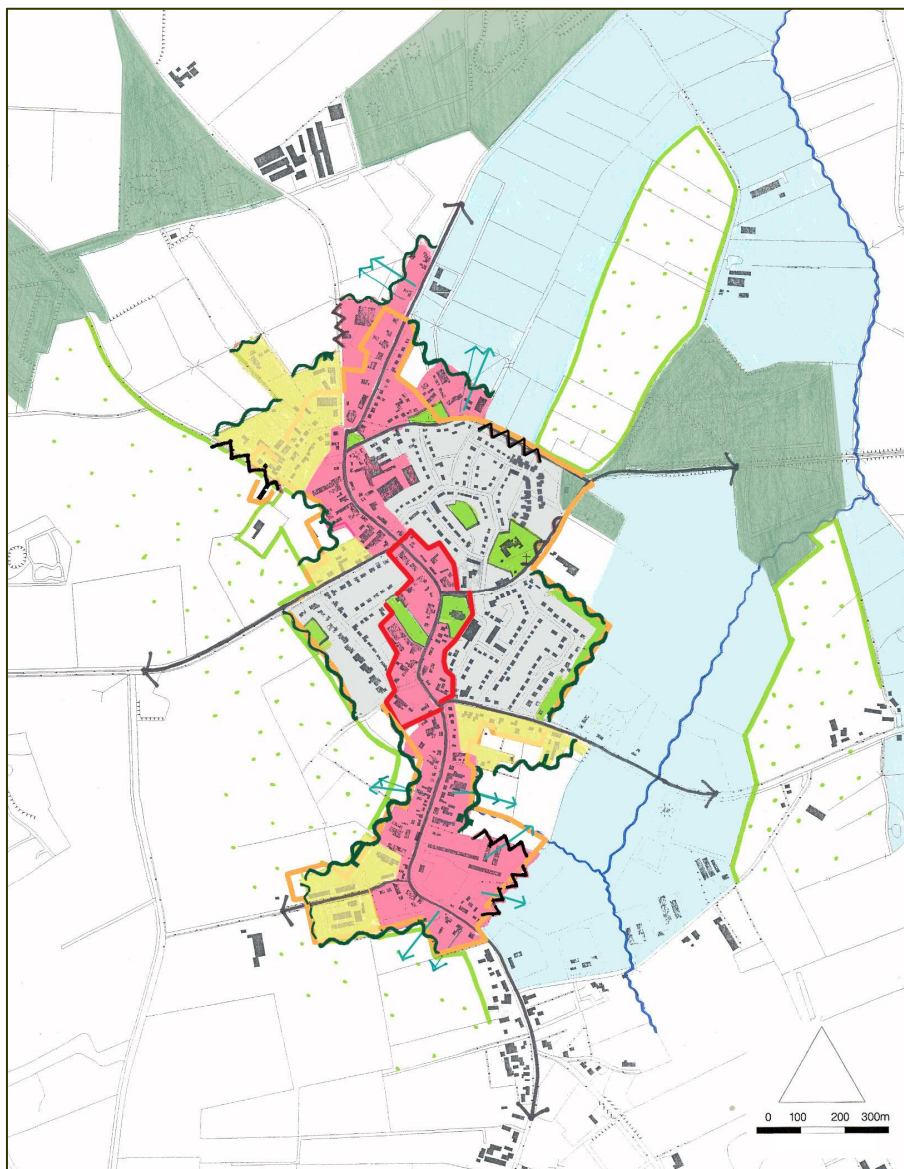
3.2 Ruimtelijke opbouw

3.2.1 Structuur van het dorp

Deze kleine, langwerpige kern in het agrarische landschap is een typisch lintdorp, ontstaan aan de verbindingsweg van Vessem naar Hapert. Het dorp heeft een groene uitstraling aangezien de bebouwingsrand voor het grootste deel schuil gaat achter bomen en struiken. Omdat Hoogeloon een kleine kern is, is op veel plekken het buitengebied zichtbaar, zeker bij lintbebouwing ten noorden en ten zuiden van het centrum. Het centrum van het dorp wordt gevormd door het gebied tussen het Valensplein en de kerk.

Het historisch lint de Breestraat/Hoofdstraat/Vessemseweg vormt de rug-gengraat van het dorp. De bebouwing heeft hier een divers karakter. Naast woningen zijn hier bedrijven, detailhandelsvestigingen, maatschappelijke voorzieningen en horecagelegenheden gevestigd. Aan weerszijden van de oude lintbebouwing zijn in de loop der jaren uitbreidingswijken ontstaan. De eerste uitbreidingswijken kenmerken zich door een vrij simpele opbouw met rechte wegen. De jongere uitbreidingswijk de Bieshof ten noordoosten van het centrum kent een kronkeliger structuur.

Hoogeloon is van een afstand te herkennen aan de kerktoren op de begraafplaats en de kerk.



Ruimtelijke opzet Hoogeloon

Legenda

- Historisch lint
- Historische bebouwing
- Overig bebouwd gebied
- Groenplek
- Harde rand bebouwd gebied
- Zachte rand bebouwd gebied
- Lokale weg
- Lokale weg
- Centrumgebied
- Doorzicht naar buitengebied
- Beekdal
- Beek
- Bos
- Open akker

3.2.2 Bebouwingsstructuur

Op de bijgaande kaart 'Bebouwingstypologie' zijn duidelijk verschillen te zien tussen de bebouwingsdichtheid langs de oudere wegen en in de gebieden die na de Tweede Wereldoorlog tot ontwikkeling zijn gebracht. De woonbebouwing langs de oudere wegen bestaat uit het type halfopen tot open, waarvan een deel in de vorm van boerderijen en hoeven die in de loop van de tijd hun agrarische functie hebben verloren. De oorspronkelijke open structuur van de lintbebouwing is in de loop der jaren verdicht waardoor, voornamelijk rond het centrum, een half- open bebouwingsstructuur is ontstaan. Op een aantal plaatsen is momenteel grootschalige bedrijvigheid binnen de lintbebouwing aanwezig. Houthandel Goossens in het zuiden van de kern is hier een goed voorbeeld van. Deze bedrijvigheid detoneert in het kleinschalige karakter van de bebouwing in het lint.

De goothoogte van de bebouwing is zeer gevarieerd. Hoogeloon bestaat voornamelijk uit bebouwing van één of twee lagen met kap. De meeste woningen zijn (voormalige) boerderijen en eengezinswoningen. De kerk en de silo van het mengvoederbedrijf aan de Hoofdstraat vallen hierdoor extra op in het beeld van het dorp, evenals de oude toren, waar de Torenstraat haar naam aan ontleent.

In het centrumgebied is de bebouwingstypologie half open, de randen en linten hebben een open typologie. Hierdoor is het contact met het buitengebied aan de randen en in de linten vrij sterk terwijl in het centrum geen of weinig contact met het buitengebied is.

Rond het bebouwingslint hebben zich vanaf de jaren '60 drie uitbreidingen ontwikkeld. De typologie van de bebouwing in deze wijken is overwegend open en half open. In de Bieshof is een klein gedeelte gesloten bebouwing aanwezig.



Bebouwingstypologie (peildatum januari 2004)

Vrijwel alle woningen hebben een voortuin. In bijna elke straat 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 Vessemseweg, de Hoofdstraat en de Breestraat vormen de doorgaande route van Hapert naar Vessem en tevens de belangrijkste ontsluitingsroute van Hoogeloon. De profilering van de route benadrukt dit nog eens. Deze is eenduidig in inrichting (rijbaan die zoveel mogelijk parallel aan de bebouwing loopt, fietssuggestiestroken en boombegeleiding) en materiaal (baksteen).

Het centrum van het dorp is onderdeel van de lintbebouwing langs deze doorgaande weg. In het westen loopt de Casterseweg van de Hoofdstraat naar Casteren. In het zuidoosten loopt Heuvelseweg richting Knegsel. Rond het dorpscentrum van Hoogeloon ligt een aantal uitbreidingswijken. Deze worden ontsloten door zijwegen van de Hoofdstraat waardoor alle plekken binnen Hoogeloon goed bereikbaar zijn. De wegen binnen deze wijken hebben de uitstraling van woonstraten.

Dorpsentrees

Er zijn enkele wegen die toegang bieden tot Hoogeloon. Vanuit het zuiden is de Hoofdstraat/Breestraat de belangrijkste toegangsweg tot Hoogeloon. Langs de Breestraat en de Hoofdstraat is lintbebouwing gesitueerd waarbij de overgang tussen het buitengebied en de kern niet duidelijk merkbaar is. Van een entree is hier geen sprake.

Heel anders is de entree aan de noordzijde van Hoogeloon. Het dorp wordt hier ingeleid door jonge lintbebouwing aan de Vessemseweg. De eigenlijke entree van het dorp ligt echter binnen de kern en wordt gevormd door de driehoekige ruimte aan de Vessemseweg en De Hoef. De ruimte wordt gemarkeerd door de monumentale (voormalige) zuivelfabriek aan de noordzijde van een driehoekige groenplek.

De Casterseweg, de Dijkstraat, de Hoogcasterseweg en de Heuvelseweg lopen ten oosten en ten westen van Hoogeloon vanuit het buitengebied de kern binnen. De overgang van de kern naar het buitengebied is duidelijk herkenbaar doordat de bebouwing hier ophoudt.

3.2.4 Groen

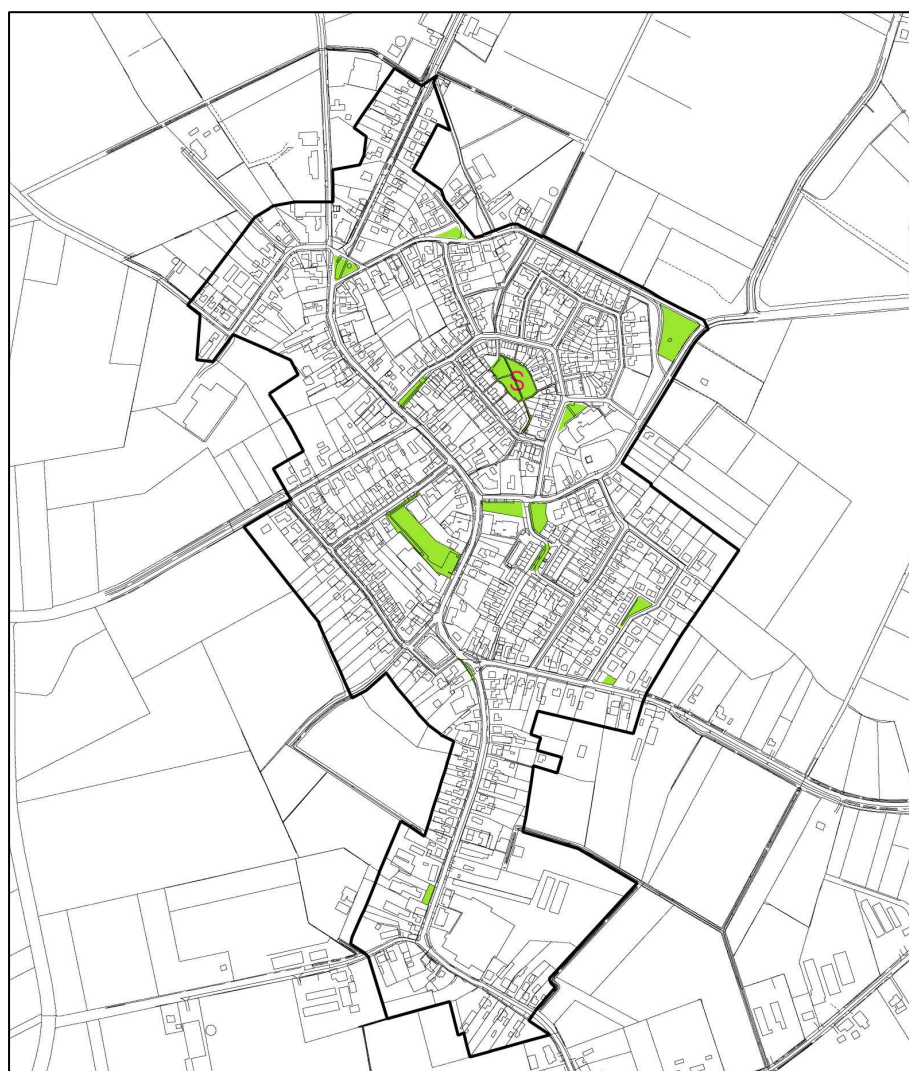
De kaart 'Groenvoorzieningen' laat zien dat Hoogeloon een 'groen' dorp is. De openbare ruimte in Hoogeloon is over het algemeen zorgvuldig ingericht en heeft een groene uitstraling door de aanwezigheid van hagen, bermen en bomen die de wegen begeleiden.

Het oude lint is de ruggengraat van Hoogeloon. Langs het lint is een opbouw van buiten naar binnen waarneembaar, die ondersteund wordt door de bebouwingsintensiteit, maar ook door het groen. Binnen het dorp is een aantal boomgroepen, bomenrijen en oude solitair in het profiel opgenomen, buiten het dorp wordt de weg begeleid door bomenrijen aan weerszijden. Er zijn veel groene openbare ruimtes, maar deze liggen verspreid over het dorp en vormen geen echte groenstructuur.

In het noorden van de kern zijn twee driehoekige groenplekken in de openbare ruimte opgenomen. Eén ervan geeft de noordelijke entree van Hoogeloon (Vessemseweg/Hoofdstraat) vorm. De andere ligt hier net ten oosten van.

Centraal in het dorp is een groenplek met speelvoorziening aanwezig, midden in de inbreidingslocatie aan de Hoofdstraat.

-  speelplek
-  groen
-  bomen



Groenvoorzieningen (peildatum 1 januari 2004)

3.3 (Cultuur)historische en archeologische waarden

3.3.1 (Cultuur)historische waarden/monumenten

Binnen Hoogeloon komen de volgende rijksmonumenten voor:

- De Hoef 2 (klein woonhuis);
- De Hoef 12;
- Hoofdstraat 59 (boerderij);
- Hoofdstraat 66a/66b;
- Hoofdstraat 68 (kerkgebouw (zaalkerk));
- Torenstraat 9 (kerktoren);
- Hoofdstraat 42 (woonboerderij);
- Hoofdstraat 52 (kerkgebouw);
- Vessemseweg 1 (voormalige zuivelfabriek).

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. De Hoofdstraat (vanaf de Heuvelseweg naar het zuiden) en de Breestraat zijn op deze Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als een historisch-landschappelijke of stedenbouwkundige lijn met hoge waarde.

De Hoofdstraat/Vessemseweg, Groenstraat, de Akkerstraat, Torenstraat/Hoogcasterseweg en de Heuvelseweg zijn aangeduid als historisch-landschappelijke of stedenbouwkundige lijnen met redelijk hoge waarde.

De beplanting aan de Casterseweg en het bos ten noordwesten van de kern worden als waardevolle historische groenstructuren aangegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

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.

In het oosten, zuiden en westen van Hoogeloon 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 is bebouwd. Binnen deze gebieden zijn geen ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Binnen het bestemmingsplan is wel een aantal bouwmogelijkheden opgenomen binnen een niet-gekarteerd deel van de Kaart Archeologische Waarden. De provincie acht archeologisch onderzoek op niet gekarteerde gebieden, binnen de bebouwde kom, niet noodzakelijk.

Als er tijdens de werkzaamheden voor de bouw archeologische vondsten worden gedaan geldt de Monumentenwet uit 1988. De melding dient bij het Meldpunt Archeologische Bodemvondsten Noord-Brabant gedaan te worden.

De provincie heeft een vooroverlegreactie ingediend aangaande het archeologische monument aan de Tollande. Deze staan op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangegeven als donkere vlekken. Op de locatie van dit archeologische monument zijn inmiddels al woningen gebouwd. Om deze reden zijn de woningen als bestaande situatie in dit bestemmingsplan opgenomen en is archeologisch onderzoek in dit verband niet meer noodzakelijk.

Op grond van de Monumentenwet is het gebied rond de toren en de begraafplaats aangewezen als beschermd archeologisch monument. Op de verbeelding is dit gebied ook als zodanig aangeduid.

Als gevolg van de aanwijzing wordt het gebied voldoende beschermd en heeft geen nadere regeling in het bestemmingsplan te worden 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, halfopen en gesloten.

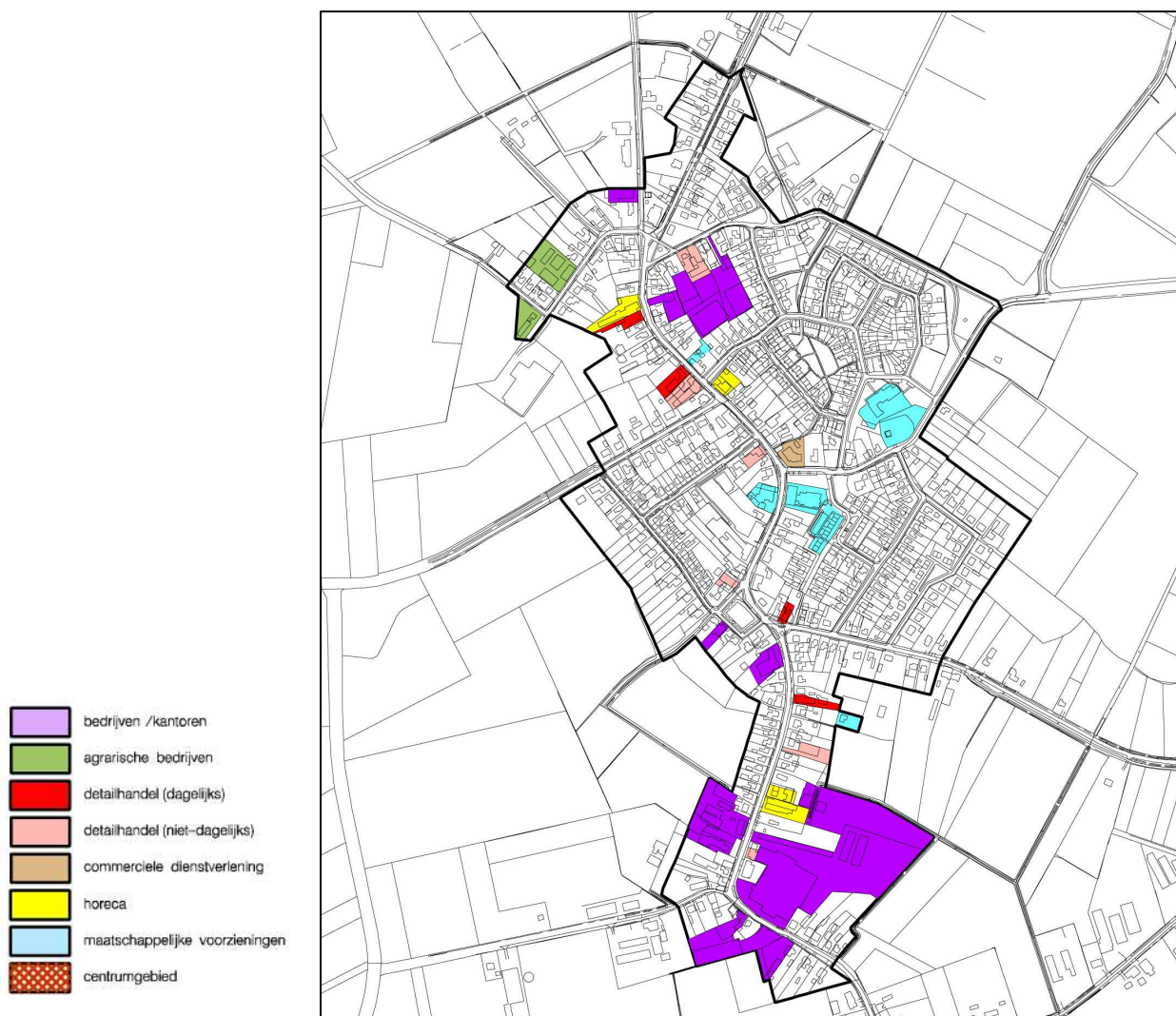
De bebouwing aan de historische linten kent een open tot half open typologie. In het noorden en zuiden van de kern zijn veel doorzichten naar achtergelegen gebieden, deze doorzichten zijn kenmerkend voor historische linten.

De uitbreidingswijken die na de Tweede Wereldoorlog zijn ontwikkeld hebben een open tot half open typologie. Een klein gedeelte van de Bieshof heeft een gesloten typologie.

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

De bebouwing in Hoogeloon heeft overwegend een woonfunctie. Verspreid over de kern komen naast de woonfunctie met bedrijvigheid, winkels, en maatschappelijke voorzieningen voor. In het noordoosten 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 woonfunctie behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. De gemeente heeft daarbij voorkeur aan inbreidingslocaties. Op een aantal plekken is inbreiding met woningen mogelijk.



Functies bebouwd gebied (peildatum januari 2004)

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.

In het noorden van het plangebied komen twee agrarische bedrijven voor. Er moet in principe een minimale afstand van 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, uitgave 1992').

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.

De bedrijven die vallen binnen categorie 3.1 passen in principe niet binnen het woongebied. Op een aantal plaatsen leidt de bedrijfsbebouwing tevens tot verstoring van het oorspronkelijke lint. Het bedrijf aan De Hoef 12B is hier een voorbeeld van. De bebouwing van dit bedrijf past niet binnen het kleinschalige karakter van de lintbebouwing en heeft daarbij een grote verkeersaantrekkende werking. Daarnaast valt het bedrijf binnen milieucategorie 3.1, de directe omgeving ondervindt hinder van dit bedrijf. Categorie 3.1 bedrijven zijn in dit bestemmingsplan opgenomen door middel van een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Voor Houthandel Goossens is de aanduiding 'houthandel toegestaan' opgenomen.

Binnen het plangebied komen enkele categorie 1 en 2-bedrijven voor. Categorie 1-bedrijven kunnen zich vrij/rechtstreeks vestigen binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' en 'Gemengde doeleinden'. Categorie 2 bedrijven zijn positief bestemd (bestemming 'Bedrijfsdoeleinden').

Bij een aantal bedrijven zijn momenteel bedrijfswoningen aanwezig. De bestaande bedrijfswoningen zijn binnen dit bestemmingsplan binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' mogelijk gemaakt, nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.4.3 Detailhandel en consumentgerichte voorzieningen

In een kleine kern als Hoogeloon bestaat de detailhandel met name uit een aanbod van dagelijkse benodigdheden als levensmiddelen en persoonlijke verzorging. Aan de Hoofdstraat 79 is bijvoorbeeld een kleine supermarkt gevestigd. Voor niet-dagelijkse voorzieningen wordt uitgeweken naar Bladel of de steden in de omgeving.

De detailhandelsvestigingen zijn voornamelijk in het lint Hoofdstraat/Vessemseweg gesitueerd.

Op de kruising Hoofdstraat/Bieshof is een Rabobank gevestigd.

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

Een cluster van publieksfuncties aan de Hoofdstraat is bestemd tot 'Gemengde doeleinden'. Deze gronden zijn onder andere bedoeld voor woon-doeleinden, detailhandel, horeca, kantoor en praktijkruimte, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijvigheid. Deze functies zijn allen rechtstreeks toegestaan en kunnen zich binnen de bestemmingsgrenzen, onder stringente voorwaarden, met ontheffing van Burgemeester en wethouders verplaatsen en onderling wisselen.

3.4.4 Horeca

Verspreid over het lint komen verschillende horecagelegenheden voor. De horeca in Hoogeloon omvat zowel droge horeca, zoals restaurants en cafetaria als zogenaamde natte horeca, zoals cafés en zalencomplexen. Daarnaast is aan de Hoofdstraat 81 een hotel/pension aanwezig.

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 Hoogeloon grote betekenis hebben. Er is geen sprake van een concentratiebeleid, wel wordt getracht de horecagelegenheden tot het gemengd gebied in het centrum te beperken.

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

Een cluster van publieksfuncties aan de Hoofdstraat is bestemd tot 'Gemengde doeleinden'. Deze gronden zijn onder andere bedoeld voor woon-doeleinden, detailhandel, horeca, kantoor en praktijkruimte maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijvigheid. Deze functies zijn allen rechtstreeks toegestaan en kunnen zich binnen de bestemmingsgrenzen, onder stringente voorwaarden, met ontheffing van Burgemeester en wethouders verplaatsen en onderling wisselen.

Maatschappelijke voorzieningen

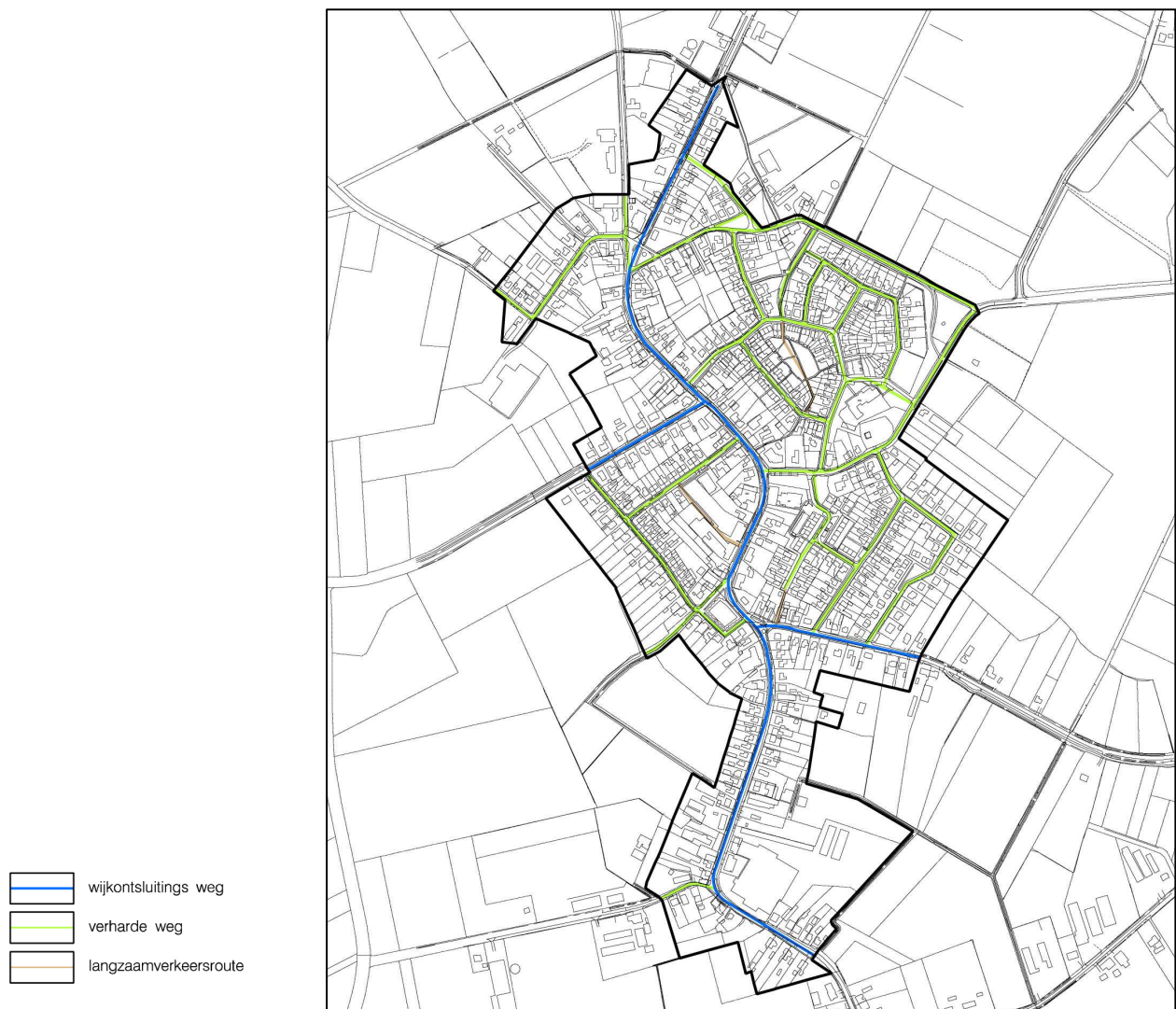
Binnen het plangebied ligt een aantal maatschappelijke voorzieningen. Het gaat hierbij om een basisschool, de kerk, de seniorenwoningen ten oosten van de kerk, de begraafplaats en een gymzaal. Deze voorzieningen liggen in een cluster rond de Torenstraat, vrij centraal in het dorp.

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.

Achter de kerk is momenteel een woonzorgcomplex (WoZoCo) aanwezig. Er zijn plannen dit complex in de toekomst uit te breiden. Deze ontwikkeling is direct mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

3.5 Onbebouwd gebied

3.5.1 Verkeers- en verblijfsruimten



Verkeersstructuur

Wegen

In het Verkeersveiligheidsplan zijn volgens het concept 'Duurzaam veilig' alle wegen binnen de bebouwde kom van Hoogeloon als erftoegangswegen gecategoriseerd. Alle wegen binnen Hoogeloon vallen binnen het 30 km/u regime.

De verkeersaantrekkende werking van de grootschalige bedrijven in de lintbebouwing zorgt voor overlast en verkeersonveilige situaties binnen het dorp.

Langzaam verkeer

Binnen Hoogeloon ontbreken afzonderlijke langzaam verkeersroutes. Op twee plaatsen zijn doorsteken door de bebouwing aanwezig die alleen voor langzaam verkeer toegankelijk zijn. Deze zijn echter niet als route te kwalificeren.

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 Hoogeloon 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, op het Valensplein, 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 Hoogeloon heeft de buurtbus een halte aan het Valensplein.

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 Hoogloon komt veel openbaar groen voor. Dit groen vormt echter 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 Hoogloon twee speelplekken voor jonge kinderen aanwezig. Dit is aan de lage kant. De speelplekken zijn wel 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 hoofdontsluitingsweg (Breestraat/Hoofdstraat/Vessemseweg) draagt bij aan de oriëntatie en beleving van het dorp.
- Duidelijke entrees aan de west-, noord- en oostzijde van het dorp.
- Verwevenheid van functies aan het lint.
- Sterke relatie met het omringende landschap.
- Goede ontsluiting van de woonbuurten.
- Beeldbepalende beplanting langs de belangrijkste ontsluitingswegen.
- Herkenbaarheid van de kern door de aanwezigheid van een aantal hoge gebouwen.
- De aanwezigheid van voortuinen.
- Voldoende parkeergelegenheid.
- Opbouw van het dorp is duidelijk zichtbaar door het verschil in bebouwingstypologie en uitstraling.
- Concentratie van detailhandel en consumentgerichte voorzieningen in het lint.

3.7 Zwakkere punten

- Verkeersonveilige situaties op de hoofdontsluitingsweg en in de wijken.
- Te weinig speelplekken voor jonge kinderen en de oudere jeugd.
- Weinig langzaam verkeersroutes.
- Aanwezigheid van te grootschalige bedrijvigheid in de lintbebouwing.

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 'Hoogeloon 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 Hoogeloon en het behoud van het onderscheid tussen de woongebieden, het gemengd gebied in het centrum en de 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, het gemengd gebied in het centrum en de gemengde bebouwing rond de rest van het lint.**

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 nevensgeschikte plaats voor de auto.

4.1.3 Groen en water

Behoud en versterking van de aanwezige 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 dienen het karakter en de vorm van het betreffende monument de 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 ondersteunt.

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).

In het openbaar groen wordt meer ruimte gereserveerd voor speelvoorzieningen voor jonge kinderen.

4.2.3 Bebouwing

Algemeen

Behoud van de aanwezige menging van functies langs het historisch lint.

Bedrijvigheid

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

Binnen het historisch lint van Hoogeloon 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 Hoogeloon niet in negatieve zin beïnvloeden. Dit houdt in dat categorie 1-bedrijven zich vrij kunnen vestigen binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' en 'Gemengde doeleinden'. Categorie 2 bedrijven zijn positief bestemd (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.

Het categorie 3.1-bedrijf en de houthandel Goossens 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 buiten het gemengd gebied van het centrum van Hoogeloon wordt niet nagestreefd.

Bestaande winkels in het gemengd gebied wordt beperkte uitbreidingsmogelijkheid geboden. Verplaatsing van detailhandelsvestigingen binnen het gemengd gebied is wel mogelijk, uitbreiding van het aantal vestigingen niet. In geval van vestiging of verplaatsing van detailhandel, wordt vestiging voorgestaan binnen het op de verbeelding aangegeven 'gemengd gebied'.

Ruimte voor de meeste van deze voorzieningen, met een sterk consument op publieksgericht karakter, zoals bankkantoren, dienen primair in het gemengd gebied in het centrum van Hoogeloon gezocht te worden.

Hier kan het een bijdrage leveren aan de bestaande functies en het gemengde karakter van het centrumgebied. Bij (her)vestiging gelden de uitgangspunten als bij detailhandel genoemd. Aan huis gebonden voorzieningen, wegens beroep, kunnen als ondergeschikte functie in woongebieden worden toegelaten.

Horeca

Behoud van bestaande horecavestigingen.

Als mocht blijken dat behoefte is aan vestiging van nieuwe horecagelegenheden of verplaatsing, dan wordt vestiging voorgestaan op een plek die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- in het gebied is reeds sprake van functiemenging;
- er ontstaat geen overmatige hinder voor de omgeving (geluid, verkeer/parkeren);

Als zodanig lijkt aansluiting op bestaande concentraties voor de hand te liggen.

Maatschappelijke voorzieningen

Behoud van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen.

Maatschappelijke voorzieningen dienen bij voorkeur centraal gesitueerd te worden als deze een algemeen kernverzorgend karakter hebben en een bijdrage leveren aan het functioneren van het centrum. Specifiek op bepaalde doelgroepen gerichte voorzieningen worden, afhankelijk van het soort voorziening, daar gesitueerd waar zij ruimtelijk het best inpasbaar zijn en zoveel mogelijk aansluiten op de doelgroep.

4.2.4 Milieuaspecten

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

5 ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

5.1 Woningbouwmogelijkheden

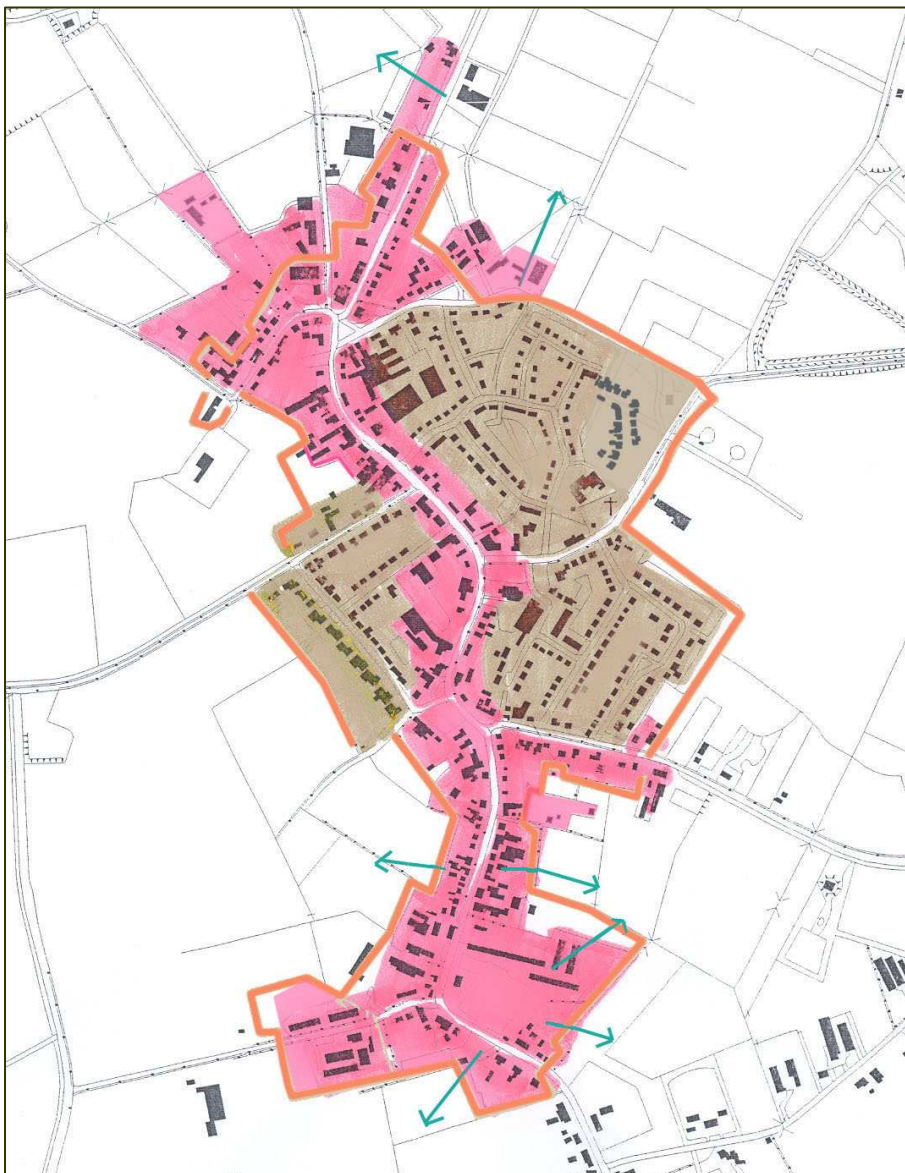
Individuele bouwaanvragen

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.).

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



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.

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 worden.

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 gehandhaafd blijft.

Grotere inbreidingslocaties

Uit het Dorpenplan is naar voren gekomen dat vijf locaties in aanmerking komen als mogelijke inbreidingslocatie voor woningbouw. Het voormalige terrein van Coppens is reeds via een ontheffingsprocedure mogelijk gemaakt en in dit bestemmingsplan opgenomen. De ontwikkeling van het woonzorgcomplex en de seniorenwoningen bij de kerk wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Van de overige locaties wordt niet verwacht dat deze binnen de bestemmingsplantermijn (ongeveer 10 jaar) ontwikkeld worden.

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 aangebouwde 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 maximum snelheid van 30 km per uur geldt;
- gedezoneerde wegen via een vastgestelde geluidsniveaukaart.

De gehele kern Hoogeloon 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).

Het voorliggende plan bevat op een aantal inbreidingslocaties bouw mogelijkheden, hetzij rechtstreeks, hetzij via een wijzigingsbevoegdheid.

Het gaat daarbij om 16 verspreide locaties, met in totaal circa 30 woningen. Op slechts één locatie komen meer dan 3 woningen voor, te weten aan Den Bogerd, waar 10 bejaardenwoningen vervangen worden door 22 appartementen.

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

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 oue/m^3 . Individuele intensieve bedrijven mogen deze norm niet overschrijden.

Binnen de plangrenzen zijn twee agrarische bedrijven aangemerkt als hinderlijke bedrijven.

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 relatief groot aantal hinderlijke bedrijven voor. Houthandel Goossens is een grote houthandel in het zuiden van de kern. Dit bedrijf heeft niet alleen een hindercirkel maar neemt ook veel ruimte in beslag. De functie past niet binnen de lintbebouwing. Het andere categorie 3.1-bedrijf is kleinschaliger, maar heeft eveneens een hindercirkel. Het categorie 3.1-bedrijf en de houthandel Goossens zijn in dit bestemmingsplan opgenomen door middel van een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'.

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

Binnen het plangebied komen daarnaast enkele categorie 1 en 2 bedrijven voor. Categorie 1-bedrijven kunnen zich vrij/rechtstreeks vestigen binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' en 'Gemengde doeleinden'. Categorie 2 bedrijven zijn positief bestemd (bestemming 'Bedrijfsdoeleinden').

In het zuiden van het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen daar 'Bedrijfsdoeleinden'. Op deze locatie is door middel van een wijzigingsbevoegdheid een categorie 2- bedrijf van maximaal 200 m^2 mogelijk.

Bedrijven dienen qua uitstraling andere functies niet te hinderen of te beperken. Uitbreidingsmogelijkheden moeten per situatie gezien worden.

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.

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 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) gassen of vloeistoffen.

Bij het onderzoek zijn tabellen gevoegd waarin 'aandachtspunten' en 'bijna-aandachtspunten' voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn aangegeven. In geen van deze lijsten komen wegen voor die in of rond het plangebied liggen.

Op de wegen in en rond het plangebied zijn geen routeplichtige voertuigen toegestaan.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat opgenomen ontwikkelingslocaties niet strijdig zijn 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

In en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van een lpg-vulpunt.

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

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 'Hoogeloon 2010'.

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.

Brandweezorg

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 brandweezorg 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 Waarschuwingssysteem (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.

Houthandel Gooskens

In 2001 is voor de Houthandel Gooskens, in het zuiden van het plangebied, een brandveiligheidsadvies opgesteld. De daadwerkelijke en integrale uitvoering van dit advies draagt in belangrijke mate bij aan de brandveiligheidssituatie in de omgeving.

6.6 Bodemonderzoek

Voor de locaties waar woningbouwmogelijkheden zijn opgenomen, zal een bodemonderzoek worden verricht naar eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging. 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 Hoogeloon 2010

Een eerste globale beschouwing van het natuurloket (www.natuurloket.nl) laat zien dat in de bebouwde kom van Hoogeloon 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 Hoogeloon 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 art.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.

De Breestraat en een gedeelte van de Hoofdstraat zijn op deze kaart aangegeven als gebied waar afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater goed mogelijk is. In dit gebied is een aantal bouwmogelijkheden opgenomen, bij verdere uitwerking van de bouwplannen dient rekening te worden gehouden met het streven het hemelwater af te voeren naar oppervlaktewater. Ook de Vessemsestraat leent zich voor afkoppeling van het hemelwater op het oppervlaktewater.

Het gedeelte van de Hoofdstraat dat door het centrum van Hoogeloon voert is echter aangegeven als slecht afkoppelbaar gebied aangezien het hier een vrij dicht bebouwd gebied betreft met weinig oppervlaktewater. In dit gebied is één bouwmogelijkheid opgenomen. Bij de uitwerking van de bouwplannen voor deze locatie dienen andere maatregelen te worden onderzocht.

Het gebied ten oosten van het lint (rond de Torenstraat) is daarentegen niet dicht bebouwd en leent zich dan ook goed voor een bovengronds infiltratie.

Het gebied ten westen van het lint (rond de Casterseweg) is dichter bebouwd, maar is wel geschikt voor ondergrondse infiltratie.

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.

Ook zal worden toegezien op het gebruik van niet-uitloogbare materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater worden voorkomen en heeft het terugdringen van de vuilemissie van riooloverstorten de aandacht. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de waterkwaliteit.

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 eventueel 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 het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

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 Hoogeloon.

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.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

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 en gesloten bebouwing. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'nieuwbouw woningen toegestaan' is aangegeven. Onder voorwaarden en uitsluitend met ontheffing zijn bedrijf-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A, 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. Binnen de bestemming zijn ontheffingmogelijkheden opgenomen ten behoeve van de verbouw van een woonboerderij tot twee a drie woningen. Op de verbeelding zijn bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. 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. Onder voorwaarden en uitsluitend met ontheffing zijn bedrijf-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën A, B en C toegestaan.

Binnen de bestemming zijn ontheffingmogelijkheden opgenomen ten behoeve van de verbouw van een woonboerderij tot twee à drie woningen.

Op de verbeelding zijn bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. 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. Een gedeelte van de gronden grenst aan een watergang, waarvoor een beschermingszone is aangeduid op de verbeelding. Op de gronden met de aanduiding 'beschermingszone watergang' mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Met het oog op de aanwezigheid van ondergrondse verbindingen van watergangen is in de doeleindenomschrijving tevens de mogelijkheid van overluidingen van watergangen opgenomen.

7.2.3 Gemengde doeleinden (G)

De tot 'Gemengde doeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden, detailhandel, horeca, kantoor en praktijkruimte, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijvigheid welke rechtstreeks zijn toegestaan.

Onder voorwaarden en uitsluitend met ontheffing zijn bedrijf-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën A, B en C toegestaan.

Op de verbeelding zijn bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. 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.

7.2.4 Maatschappelijke doeleinden (M)

De tot 'Maatschappelijke doeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Een woonzorg-complex is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding. Verder zijn ten behoeve van de maatschappelijke doeleinden ook voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en verhardingen toegestaan.

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

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.

7.2.5 Bedrijfsdoeleinden (B)

De tot 'Bedrijfsdoeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor lichte industriële en ambachtelijke bedrijfsdoeleinden, overeenkomend met categorieën 1 en 2. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding een bestaand bedrijf in milieucategorie 3.1 toegestaan omdat het bedrijf daar reeds gevestigd is. Als ondergeschikte functie is ook productiegebonden detailhandel toegestaan.

Uitsluitend te plaatse van de aanduiding 'houthandel' op de verbeelding is een houthandel toegestaan.

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.

Een gedeelte van de gronden grenst aan een watergang, waarvoor een beschermingszone is aangeduid op de verbeelding. Op de gronden met de aanduiding 'beschermingszone watergang' mogen geen bouwwerken worden gebouwd. In de regels zijn bebouwingsregels gegeven.

7.2.6 Detailhandelsdoeleinden (D)

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

Op de verbeelding zijn bebouwingsvlakken 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 bestaand wonen ook toegestaan.

Op de verbeelding zijn bebouwingsvlakken 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. Een gedeelte van de gronden grenst aan een watergang, waarvoor een beschermingszone is aangeduid op de verbeelding. Op de gronden met de aanduiding 'beschermingszone watergang' mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Met het oog op de aanwezigheid van ondergrondse verbindingen van watergangen is in de doeleindenomschrijving tevens de mogelijkheid van overkluizingen van watergangen 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 bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de maximale goot- en (nok)hoogte en het maximale bebouwingspercentage op de verbeelding aangegeven.

7.2.9 Begraafplaats (BP)

De tot 'Begraafplaats' bestemde gronden zijn bestemd voor een begraafplaats. Binnen deze bestemming is één bouwvlak opgenomen ten behoeve van de bestaande monumentale toren. Verder mogen binnen deze bestemming 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. Een deel van de begraafplaats is op grond van de Monumentenwet 1988 specifiek aangewezen als archeologisch monument. Aldaar geldt een strikt aanlegvergunningstelsel met betrekking tot activiteiten met een bodemverstorend karakter.

7.2.10 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.

7.2.11 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 en ter plaatse van de aanduiding zijn autoboxen toegestaan. Met het oog op de aanwezigheid van ondergrondse verbindingen van watergangen is in de doeleindenomschrijving tevens de mogelijkheid van overkluizingen van watergangen opgenomen.

7.2.12 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.

7.2.13 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 bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd tot een hoogte van maximaal 4,5 meter.

7.2.14 Tuin (T)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter.

7.2.15 Leiding – Riool (dubbelbestemming)

De voor de dubbelbestemming Leiding - Riool aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van een direct ten noorden van 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.

7.2.16 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 aanlegvergunningenstelsel 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 'Hoogeloon 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 is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is 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.