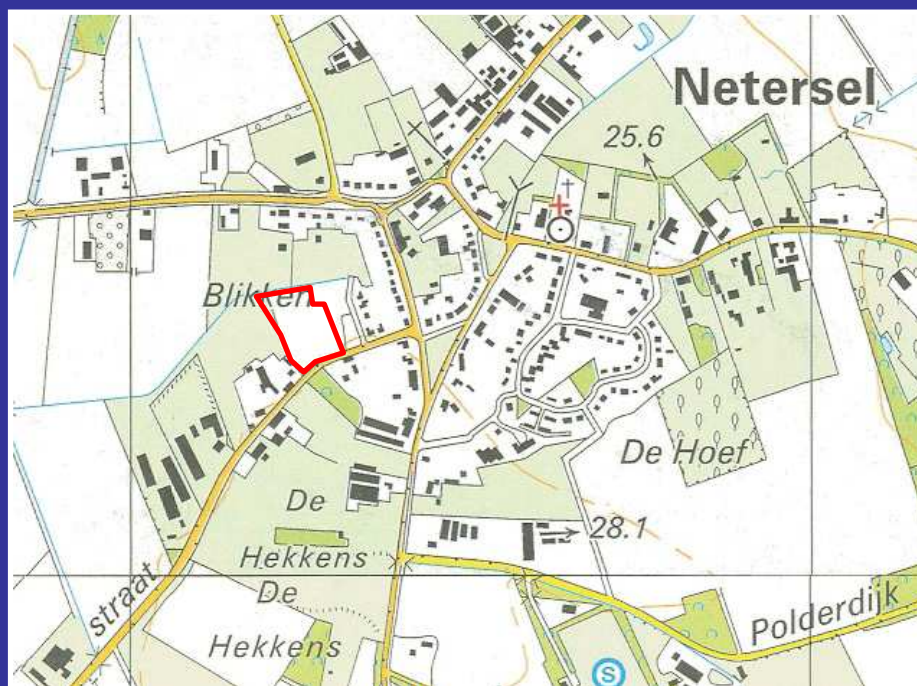


BESTEMMINGSPLAN HERZIENING LATESTRAAT II, NETERSEL

GEMEENTE BLADEL



Gemeente Bladel

Bestemmingsplan Herziening Latestraat II, Netersel

- Toelichting
bijlagen
- Regels
- Plankaart schaal 1:1.000

projectgegevens:

TOE04-BLA00068-01A
REG04-BLA00068-01A
TEK04-BLA00068-01A
RAP03-BLA00068-01A

Rosmalen, december 2008

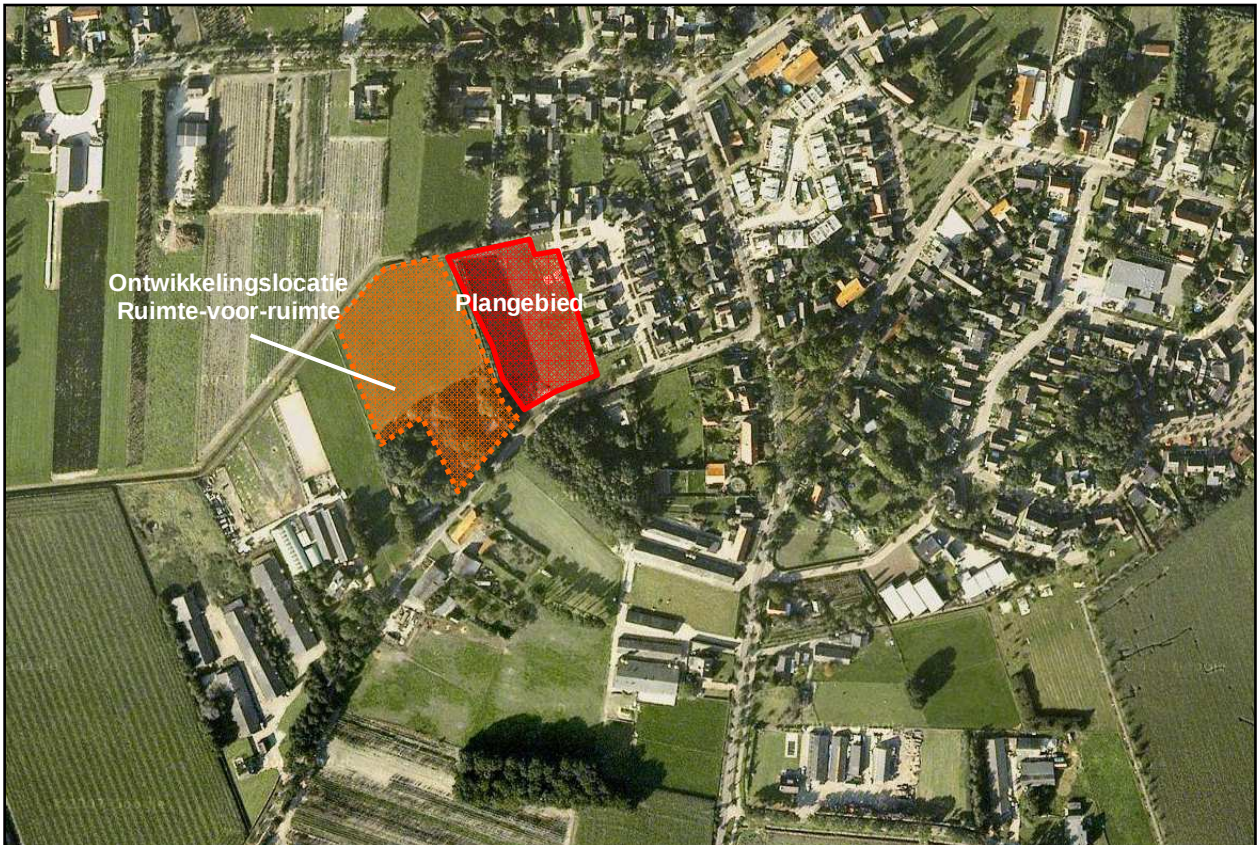
Vastgesteld: 11 december 2008

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Opbouw van de toelichting	2
2	BESTAAND BELEID	3
2.1	Provinciaal ruimtelijk beleid	3
2.2	Gemeentelijk beleid	5
2.3	Samenvatting	9
3	ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	11
3.1	Historie	11
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Ontsluiting	12
3.4	Groenvoorziening	13
3.5	Functionele structuur	14
3.6	Flora en fauna	14
3.7	Archeologie en cultuurhistorie	15
4	PLANUITGANGSPUNTEN	17
5	MILIEUGEGEVENS EN ONDERZOEK	19
5.1	Bodemgesteldheid	19
5.2	Relatie met de Wet geluidhinder	19
5.3	Luchtkwaliteit	19
5.4	Hinderlijke bedrijvigheid	20
5.5	Waterhuishoudkundige aspecten	21
5.6	Externe veiligheid	21
5.7	Kabels en leidingen	21
6	PLANBESCHRIJVING	23
6.1	Ruimtelijke structuur	23
6.2	Groenstructuur	24
6.3	Wegenstructuur en parkeren	25
6.4	Beeldkwaliteit	25
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	27
8	DE BESTEMMINGEN	29
8.1	Het juridische plan	29
8.2	Beschrijving van de bestemmingen	29
9	PROCEDURES	31
9.1	Vooroverleg	31
9.2	Vaststelling	31

Bijlagen:

- Bijlage 1: Flora en fauna quickscan, Croonen Adviseurs b.v.,
13 februari 2008
- Bijlage 2: Voorlopig voorstel hemelwatersysteem op hoofdlijnen,
Geofox-Lexmond bv, 14 augustus 2008



Luchtfoto met aanduiding van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Bladel heeft voor wat betreft woningbouwprojecten binnen de gemeente een aparte status. De gemeente Bladel neemt deel aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' van de provincie Noord-Brabant. Rond alle kernen van de gemeente is een strakke contour getrokken, waarbinnen zonder kwantitatieve beperkingen woningen mogen worden gebouwd. In ruil daarvoor moet de gemeente afzien van alle uitbreidingsplannen in deze periode. Hierdoor worden alle woningen op binnenstedelijke locaties gebouwd. De ontwikkelingslocaties waar woningen kunnen worden gerealiseerd, zijn vastgelegd in het Dorpenplan.

De gemeente Bladel is voornemens om aan de Latestraat in Netersel 21 grondgebonden woningen te realiseren, onder de naam Latestraat II. In het vigerende bestemmingsplan 'Netersel' was op deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het huidige plangebied is echter aan de westzijde iets groter dan voorzien en past daarom niet binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid. De ontwikkeling van Latestraat II wordt derhalve mogelijk gemaakt door middel van voorliggend bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Herziening Latestraat II, Netersel' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisering van woningen in het plangebied.

1.2 Ligging plangebied

Netersel behoort tot de Acht Zaligheden. De kern ligt in het noordwestelijke deel van de gemeente Bladel.

Het plangebied ligt in het westen van Netersel. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Latestraat en aan de noordzijde door een waterloop. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door achtertuinen van de woningen aan de Schuttersweg. Aan de westzijde van het plangebied is een uitbreiding voorzien in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Hier zullen zes vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het grootste gedeelte van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Netersel'. Dit bestemmingsplan is op 29 september 2005 vastgesteld door de gemeenteraad en op 9 mei 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Voor een smalle strook grond langs de westelijke rand van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Dit bestemmingsplan is op 15 september 1998 vastgesteld door de gemeenteraad en op 6 juli 1999 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het relevante beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt een analyse gegeven van de bestaande situatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur, de ontsluiting en de groenvoorzieningen. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan genoemd. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de relevante milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. In de hoofdstukken 7, 8 en 9 worden respectievelijk de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedure toegelicht.

2 BESTAAND BELEID

2.1 Provinciaal ruimtelijk beleid

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.

Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven/Uitwerkingsplan Zuidoost-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 Zuidoost-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 en de kern Netersel vallen 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.

In het RSP is een aantal speerpunten van beleid geformuleerd. Met name de volgende speerpunten zijn voor dit project relevant:

- behoud van de hoge beleevingswaarde van de landelijke regio (rust, ruimte en natuur);
- intensief en zuinig ruimtegebruik.

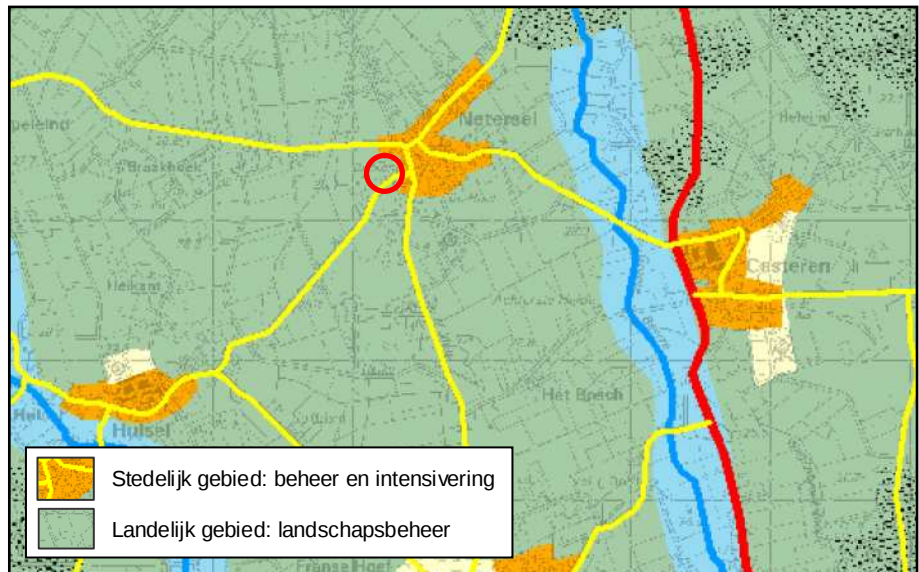
Het Regionaal Structuurplan biedt het kader en de visie voor de toekomstige ontwikkelingen binnen de regio Zuidoost-Brabant voor de komende tien jaar, met een doorkijk naar het jaar 2020.

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.

Het plangebied ligt volgens het DRS in het landelijk gebied, met de aanduiding 'landschapsbeheer'. Het beleid in het landelijk gebied is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm. Ondanks de ligging in het landelijk gebied wordt het plangebied ontwikkeld als woningbouwlocatie. De locatie ligt binnen de contour, die is vastgelegd naar aanleiding van de pilot 'bouwen binnen een harde contour'.

De locatie is in het Dorpenplan, dat is opgesteld naar aanleiding van de pilot, specifiek opgenomen als ontwikkelingslocatie.



Uitsnede Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld met aanduiding van het plangebied

Latestraat II is een kleinschalige uitbreiding, die noodzakelijk is voor de realisering van woningen in de kern Netersel. Vanwege het gebrek aan inbreidingslocaties in de kern is het noodzakelijk om buiten de huidige kerngrenzen woningbouw te realiseren. In het Uitwerkingsplan is hiervoor echter geen ruimte opgenomen. Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de ligging van de locatie, aansluitend op de kern Netersel, stuit de ontwikkeling van Latestraat II ruimtelijk gezien niet op bezwaren. Over de ontwikkeling heeft overleg met de provincie Noord-Brabant plaatsgevonden. Uit het overleg is gebleken dat de provincie voornemens is om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van Latestraat II.

2.2 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Bladel

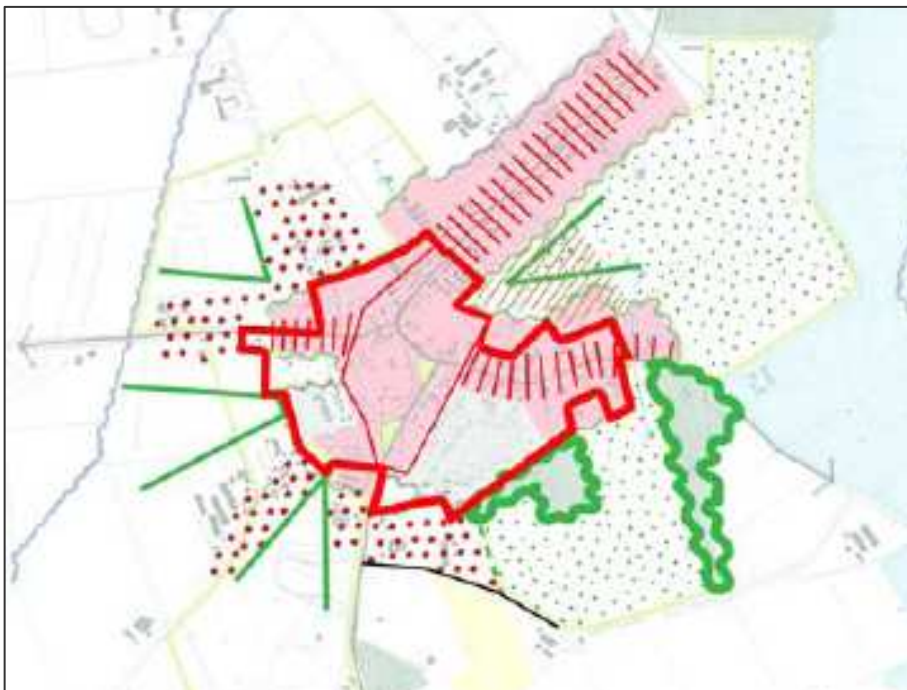
In de StructuurvisiePlus (2002) is het ruimtelijk beleid van de gemeente Bladel gebundeld. De kern van de StructuurvisiePlus wordt gevormd door een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld, dat is opgesteld volgens de zogenaamde lagenbenadering. Vanuit de analyse is een structuurkaart opgesteld. In combinatie met de strategiekaart zijn de huidige waarden en de toekomstige ontwikkelingsrichtingen vastgelegd.

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

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

Voor nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft geleid tot een convenant tussen gemeente en provincie, waarin voor de periode tot 2008 geen kwantitatieve beperkingen gelden voor woningbouw in het stedelijk gebied. Deze grotere vrijheid betekent dat extra kritisch gekeken moet worden naar uitleggebieden en dat er naar gestreefd moet worden om extra ruimtebeslag in het buitengebied te voorkomen.

In de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon domineert de kleinschaligheid. Hier zullen slechts bescheiden stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Plekken die grenzen aan de bestaande bebouwing en waar geen specifieke waarden uit de onderste lagen voorkomen, behoren in principe tot het afweegbare gebied voor verstedelijking. Van belang is onder meer de relatie tussen het landschap en de dorpen. Aanpassing van de dorpsranden kan hierbij nodig zijn, zodat een geleidelijke overgang of juist een scherp contrast ontstaat. Het behoud van zichtrelaties en verbindende groenstructuren is hierbij van belang.



Ontwikkelingsmogelijkheden Netersel

In de StructuurvisiePlus zijn de ontwikkelingsmogelijkheden per kern aangegeven. Voor Netersel geldt dat verdichting en uitbreiding van de dorpslinten Lei en Latestraat op termijn afweegbaar is om de karakteristieke lintstructuur te versterken en een meer centrale ligging van het dorpshart na te streven. Ook rond de Muilen is enige uitbreiding van het lint afweegbaar. Hier liggen kansen om een duidelijker entree te maken. Verder zijn gebieden tussen de Neerakker en Polderdijk en rond de Ruttestraat aangewezen als afweegbaar gebied. In het oosten liggen minder mogelijkheden voor ontwikkeling, vanwege het waardevolle landschap aan deze zijde van de kern.

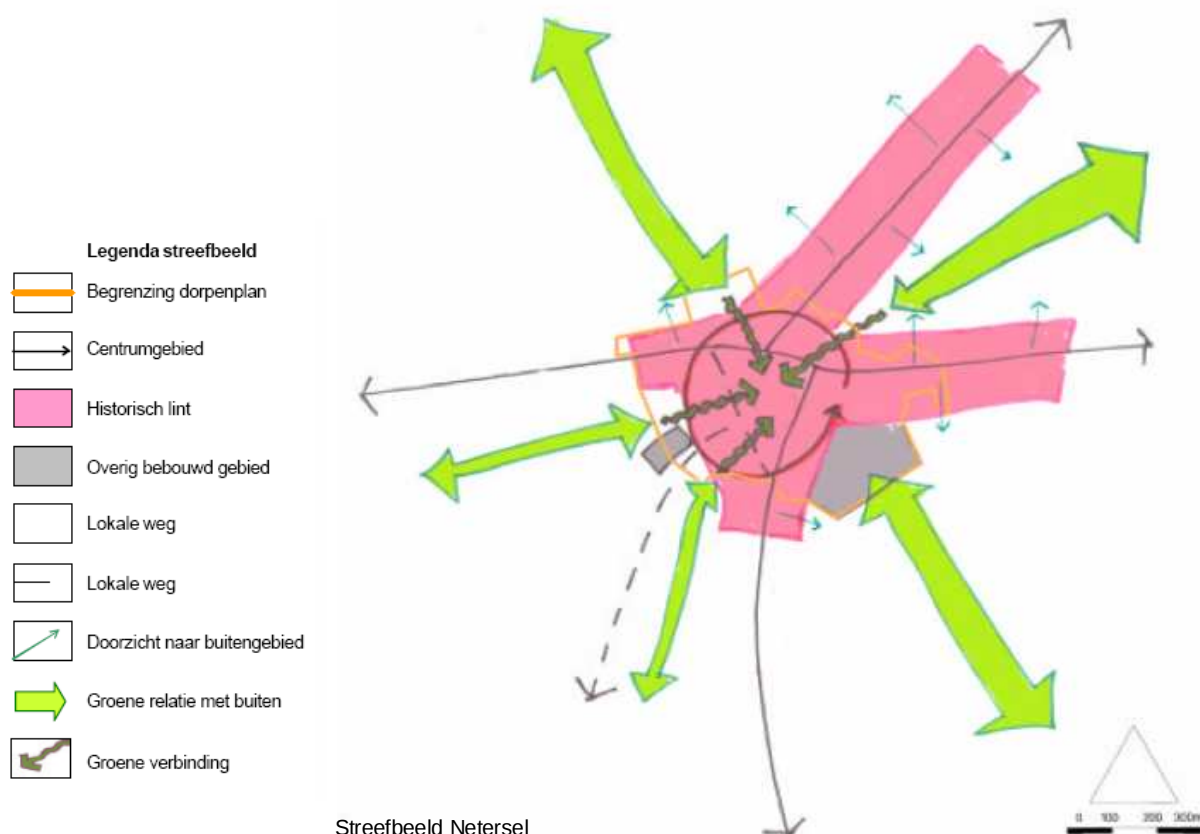
Dorpenplan

In het Dorpenplan geeft de gemeente Bladel een visie op de kernen die richting geeft aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het Dorpenplan is vastgesteld op 3 juli 2003 en herzien op 29 januari 2004.

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 Netersel zijn de gebiedstypen 'historische bebouwingslinten' en 'woongebieden buiten historische bebouwingslinten' onderscheiden.

Streefbeeld

Het feit dat de kern Netersel nagenoeg alleen uit historische bebouwingslinten bestaat en de aanwezigheid van een soort tweelingplein (de twee groene driehoeken van het Carolus Simplexplein) maken van Netersel een bijzonder dorp. Het omringende agrarisch gebied bestaat voor een groot gedeelte uit open akkercomplexen en heeft een hoge beleevingswaarde. Door de typische opbouw van de kern dringen de akkercomplexen diep het dorp in, waardoor het contact met het open buitengebied nagenoeg overal in het dorp aanwezig is. De zeer open bebouwingsstructuur, die maakt dat het buitengebied voelbaar is vanuit de kern, is van grote invloed op de beleving van de openbare ruimte. De doorzichten en de open bebouwing van de linten zijn karakteristiek voor Netersel en dienen behouden te blijven.



Hierdoor blijft weinig ruimte voor uitbreidingen; deze zouden het karakter van Netersel teniet doen. Er zal daarom voornamelijk worden geacht naar inbreidingslocaties binnen de huidige bebouwingsgrens.

In het streefbeeld voor de kern Netersel ligt het plangebied Latestraat in het 'overig bebouwd gebied'.

Ten noorden van de locatie is een groene relatie met buiten aangeduid. Voor de woongebieden buiten de historische linten geldt dat de stedenbouwkundige structuur van de buurten behouden moet blijven. Samenvattend betekent dit dat het beleid is gericht op het behoud van het contrast tussen de open structuur van de dorsplinten en de meer gesloten structuur van de planmatig opgezette woonbuurten.

Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de bestemmingsplannen 'Netersel' en 'Buitengebied 1998'. Voor het grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Netersel'. Slechts voor een smalle strook grond in het westelijk deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Netersel' gedeeltelijk de bestemming 'Woondoeleinden 1' en gedeeltelijk de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Voor het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen voor zover het betreft het gebied op de plankaart aangeduid met 'wijzigingsbevoegdheid 5' ten behoeve van de bouw van woningen en de aanleg van groen- en verkeersvoorzieningen, mits:

- a er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- b dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- c een aanvullende archeologische inventarisatie is verricht;
- d rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit);
- e de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- f de (nok)hoogte niet meer bedraagt dan 8 m;
- g voor het overige wordt voldaan aan de bepalingen van de bestemming 'Woondoeleinden 1'.

De op de plankaart voor 'Woondoeleinden 1' (W1) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- wonen;
- onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A (uitsluitend met vrijstelling);
- tuinen, erven en verharding.

Op de plankaart is uitsluitend een bestemmingsvlak opgenomen. Concrete bouwvoorschriften zijn derhalve nog niet van toepassing.

Aangezien het plangebied van voorliggend bestemmingsplan niet past binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid, is het niet mogelijk om de ontwikkeling van Latestraat II mogelijk te maken door middel van een wijzigingsplan. De ontwikkeling wordt derhalve mogelijk gemaakt door middel van voorliggend bestemmingsplan. Hierbij wordt wel voldaan aan de voorwaarden die bij de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen.

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 bijvoorbeeld woonvoorzieningen op de begane grond en vrij indeelbare woonruimten.

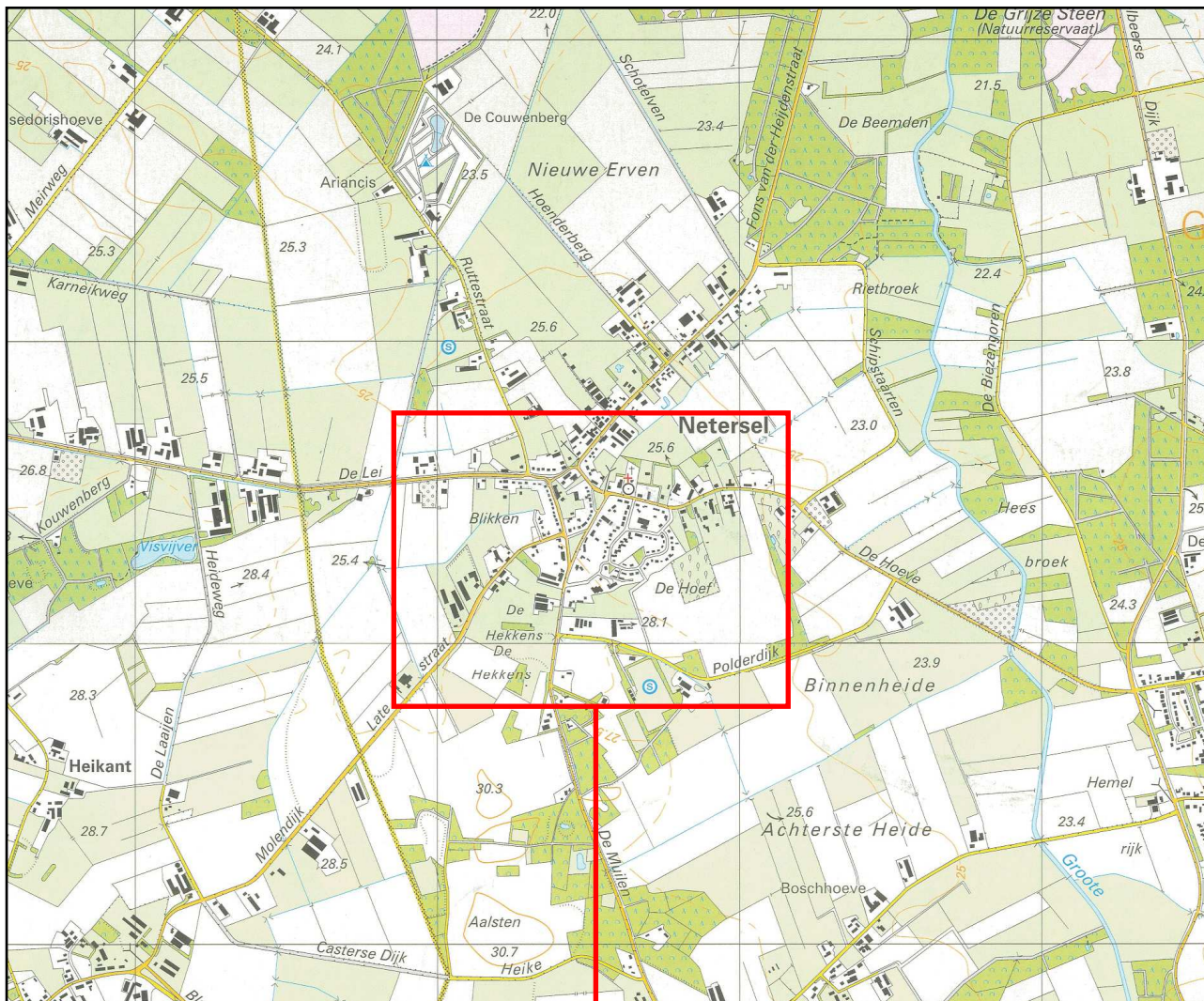
Ten aanzien van aanpasbaar bouwen is nog geen convenant opgesteld. Wel zijn het Seniorenlabel en het Politiekeurmerk Veilig Wonen in het leven geroepen, die beogen bij te dragen aan een zo veilig en toegankelijk mogelijke woning.

2.3 Samenvatting

Bladel neemt deel aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' van de Provincie Noord-Brabant. Dit betekent dat de gemeente afziet van uitbreidingsmogelijkheden. Om de kernen binnen de gemeente is een strakke contour getrokken, waarbinnen geen kwantitatieve beperkingen worden gesteld aan de woningbouwproductie.

Het plangebied heeft in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld van de provincie een aanduiding landschapsbeheer. Uit zowel de StructuurvisiePlus als het Dorpenplan blijkt dat de locatie binnen de gestelde bebouwingscontour ligt. Hiermee voldoet het voorgestane initiatief zowel aan de provinciale uitgangspunten als aan het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Tevens wordt in het dorpenplan aangegeven dat een aanpassing van de dorpsranden tot de mogelijkheden behoort. Het behoud van zichtrelaties en verbindende groenstructuren is hierbij van belang. Het voorgestane initiatief is een logische voortzetting van de kern. Hiermee voldoet het initiatief aan zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid.



Uitsnede topografische kaart anno 2005



Uitsnede historische kaart anno 1905

3 ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

3.1 Historie

Netersel is één van de Acht Zaligheden. In 1219 wordt voor het eerst melding gedaan van het dorp, toen nog Netrusel genaamd. Archeologische vondsten wijzen echter op eerdere bewoning van het gebied. Het gebied rond Netersel behoorde tot het vrije eigengoed van de familie Volkaart. In 1295 werd het overgedaan aan hertog Jan III, die het in 1340 verkocht aan de abdij van Postel.

De oorsprong van Netersel gaat terug op een pachthoeve van de abdij van Postel. Deze eerste hoeve was de Kapelhoeve, een stenen huis nabij het kasteeltje. Er omheen ontwikkelde zich een domeinakkerdorp. De karakteristieke structuur van dit dorp is in de huidige situatie nog zichtbaar.

Het dorp blijft eeuwenlang een agrarische nederzetting met een weinig veranderende structuur. In vier richtingen lopen historische bebouwingslinten waarlangs Netersel is gegroeid. Op het kruispunt van deze linten ligt het dorpscentrum. Aan het eind van de twintigste eeuw zijn aan de oost- en westzijde van het centrum kleine uitbreidingswijken gerealiseerd.

Het plangebied grenst direct aan de dorpslinten van Netersel. De Latestraat is de historische verbinding van Netersel naar Hulsel. De Muilen maakt deel uit van de historische route naar Bladel. Beide wegen zijn reeds zichtbaar op de topografische kaart anno 1905.

3.2 Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur Netersel

Tussen Casteren en Netersel loopt het beekdal van de Groote Beerze. In de directe omgeving van Netersel ligt een aantal historische bospercelen en open akkercomplexen. Het buitengebied dringt op een aantal plaatsen nog diep door in de structuur van het dorp en speelt daardoor een belangrijke rol in de dorpse uitstraling van Netersel.

De ruimtelijke structuur van Netersel wordt bepaald door een aantal doorgaande wegen en de lintbebouwing die hier in de loop der jaren is ontstaan. Waar de linten bij elkaar komen is een clustering van bebouwing ontstaan. In tegenstelling tot de meer naar buiten gelegen linten is vanaf de open plekken in het centrum niet langer sprake van een doorzicht naar het landschap. De kerktoeren markeert het centrumgebied van Netersel.

Doordat Netersel is ontstaan op de kruising van vier wegen kent het dorp vier 'oksels' tussen de lintbebouwing. Twee van deze oksels zijn onbebouwd gebleven waardoor het agrarisch landschap tot diep in de kern dringt. Dit zijn de gebieden tussen de Fons van der Heijdenstraat en De Hoeve en het gebied tussen de Fons van der Heijdenstraat en De Lei. Vooral aan de noordzijde is derhalve vanuit het centrum nog een duidelijke relatie met het buitengebied aanwezig. In overige twee oksels is in de loop der jaren woningbouw verrezen, in de vorm van de uitbreiding het Beemke en de woningbouw aan de Latestraat. Vooral de woningbouw in het Beemke heeft een planmatig karakter. Ten noorden van de Latestraat bevindt zich een klein woongebied, aan weerszijden van de Schuttersweg.

In het dorp bevinden zich twee driehoekige openbare ruimtes. De eerste ligt op de plaats waar De Hoeve en het Carolus Simplexplein samenkomen.

In het zuiden van het dorp ligt een soortgelijke openbare ruimte op de kruising van De Muijen, het Carolus Simplexplein en de Latestraat. Beide ruimtes worden begrensd door doorgaande wegen. De open ruimtes bestaan uit grasvelden met begeleidende bomenrijen.

Ruimtelijke structuur van het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de westzijde van Netersel in de oksel van de Schuttersweg en de Latestraat. De Latestraat is één van de linten in Netersel. De woonbebouwing aan de Latestraat bestaat voornamelijk uit lintbebouwing. Deze bebouwing kenmerkt zich door een grote diversiteit in verschijningsvorm en verspringende voorgevelrooilijnen. Tussen de verschillende bebouwde percelen liggen grote open ruimtes, die zichtlijnen vormen naar de achterliggende akker- en weidegronden. In het lint is, naast de woonfunctie, op enkele plaatsen ook een bedrijfsfunctie aanwezig.

Aan de Schuttersweg staan vooral vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De woningen worden gekenmerkt door een 'dorpse' uitstraling. Ze bestaan voornamelijk uit één à anderhalve bouwlaag met een kap en staan op een ruim perceel. Dit open karakter is kenmerkend voor het westelijk deel van Netersel. Het vormt als het ware een overgangsgebied tussen het centrum en het buitengebied.

Het plangebied grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Schuttersweg. De Schuttersweg is een doodlopende straat, die uitkomt op het plangebied. Deze woonstraat vervult een belangrijke functie voor de ontsluiting van het plangebied. Bij de realisering van het woongebied rondom de Schuttersweg (Latestraat I) is reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van Latestraat II. Latestraat II vormt, in samenhang met de Ruimte-voor-Ruimte-locatie, ten westen van het plangebied, de westelijke afronding van de woongebieden in de kern Netersel.

Ten westen van het plangebied ligt het buitengebied. Het plangebied grenst aan een locatie die wordt ontwikkeld in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling van de provincie Noord-Brabant. Het voorgestane initiatief heeft een duidelijke ruimtelijke relatie met deze ontwikkeling. Deze relatie wordt in de planbeschrijving nader toegelicht.

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd. Het open grasland is in gebruik ten behoeve van de akkerbouw. De ontwikkeling van deze locatie tot woongebied is een logische voortzetting/afronding van de kern.

3.3 Ontsluiting

Ontsluitingsstructuur Netersel

In Netersel komen vier wegen samen: de Lei naar Lage Mierde, de Fons van der Heijdenstraat naar Westelbeers, De Hoeve naar Casteren en De Muijen naar Bladel. Deze oude bebouwingslinten fungeren in de huidige situatie als de belangrijkste ontsluitingswegen van Netersel. In het zuidwesten loopt een historische weg naar Hulsel, de Latestraat, waaraan ook lintbebouwing te vinden is. De hiërarchie van de bebouwingslinten wordt duidelijk doordat zij een breder profiel hebben dan de overige woonstraten in het dorp en doordat zij aan één of twee zijden worden begeleid door een bomenrij.

Over het algemeen wordt parkeren binnen Netersel 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 voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig.

De diverse maatschappelijke voorzieningen en de aanwezige horecaonderneming beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein.

Tussen Bladel en Netersel, Casteren, Hoogeloon, Eersel, Kneghel en Veldhoven rijdt buurtbus 194. Deze bus heeft overdag een frequentie van één keer per uur.

Ontsluiting van het plangebied

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Latestraat. De Latestraat is de oude verbindingsweg naar Hulsel. In het huidige verkeerssysteem van Netersel heeft deze weg zijn functie behouden. De Latestraat is één van de wijkontsluitingswegen in Netersel.

Het plangebied wordt tevens ontsloten op de Schuttersweg. Deze woonstraat dient ter ontsluiting van de aangrenzende woningen. In de totale verkeersstructuur van de gemeente neemt deze straat geen prominente plaats in.

Het parkeren vindt vooral plaats op privéterreinen. De woonbebouwing in de omgeving bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen, die de beschikking hebben over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor bezoekers is er voldoende parkeerruimte in de openbare ruimte.

3.4 Groenvoorziening

Groenstructuur Netersel

De belangrijkste groenplekken binnen het dorp zijn de twee driehoekige ruimtes aan het Carolus Simplexplein. Door de centrale ligging van deze groenplekken en de aanwezigheid van doorzichten naar het buitengebied heeft Netersel een groene uitstraling. Daarnaast worden diverse wegen begeleid door bomenrijen. De beplanting langs de vier grotere ontsluitingswegen heeft een sterke structurerende werking. In combinatie met de afzonderlijke groenplekken vormt dit de groenstructuur van het dorp.

Structuur van het plangebied en omgeving

Een beeldbepalend groenelement in de omgeving van het plangebied is de laanbeplanting aan de Latestraat. Het plangebied heeft in de huidige situatie weliswaar een groene uitstraling, maar speelt geen rol in de groenstructuur van Netersel. In het plangebied zijn geen structuurbepalende groenelementen aanwezig. Aan de noordzijde van het plangebied is er een zichtlijn op het buitengebied. Deze zichtlijn is ook als zodanig aangegeven in het Dorpenplan.

De overige onderdelen van de groenstructuur bevinden zich vooral aan de oostzijde van de Blikken en hebben geen directe relatie met het plangebied.

3.5 Functionele structuur

Functionele structuur Netersel

Langs de linten van Netersel is sprake van gemengde bebouwing met de nadruk op woningbouw. De aanwezige maatschappelijke voorzieningen, horeca en detailhandel zijn geconcentreerd in het dorpscentrum, rond het Carolus Simplexplein. Langs de linten bevindt zich naast woningen ook agrarische bedrijvigheid.

Structuur van het plangebied en omgeving

In de omgeving van het plangebied is de woonfunctie overheersend. In het historisch lint komt gemengde bebouwing voor, met kleinschalige bedrijfsfuncties, vooral in de agrarische sector.

3.6 Flora en fauna

Voor het plangebied is een flora en fauna quickscan verricht (Croonen Adviseurs, februari 2008). De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De aanwezige natuurwaarden in het plangebied zijn in beeld gebracht op basis van een verkenning van bestaande inventarisatiegegevens en een verkennend veldbezoek. Hierbij is met name de aanwezigheid van de in het kader van de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten in beeld gebracht. Op basis van de quickscan is geconcludeerd dat het plangebied beperkte mogelijkheden biedt voor strikt beschermde natuurwaarden. Het terrein is van belang voor vleermuizen, eekhoorns en broedvogels.

Bij concrete ruimtelijke ingrepen, waaronder het kappen van beplanting en het slopen van bebouwing, dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht. De eventueel aanwezige algemene beschermde soorten (tabel 1-soorten), waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van de Flora- en faunawet, vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen.

Met broedvogels kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd als concrete broedgevallen aanwezig zijn. Bij een aanwezigheid van nesten van uilen en/of zwaluwen kunnen in de nieuwbouw opnieuw nestmogelijkheden worden geboden. Met eekhoorns kan rekening worden gehouden door kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd en wintertijd als concrete verblijfplaatsen aanwezig zijn.

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen aanwezig. Wel kunnen de te slopen schuren van belang zijn als verblijfplaats van gebouwbewonende vleermuizen. Een aanvullend onderzoek is aanbevelenswaardig. Indien vleermuizen aanwezig zijn, dient ontheffing te worden aangevraagd. Deze ontheffing kan, indien noodzakelijk, naar verwachting worden verleend aangezien de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die de Flora- en faunawet voor verlening van een dergelijke ontheffing stelt. De aanwezigheid van (algemene) vleermuissoorten hoeft zodoende geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het ruimtelijk plan op te leveren (ruimtelijke ordeningstraject). Een nader onderzoek in het uitvoeringstraject kan uitsluitsel geven over het al dan niet aanwezig zijn van vleermuizen. Voor het bestemmingsplan levert de eventuele aanwezigheid van (algemene) vleermuissoorten derhalve geen belemmering op.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Bladel heeft aan BILAN opdracht verleend voor het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek in het plangebied (rapportage 27 oktober 2005). Het onderzoeksgebied is groter dan het plangebied van voorliggend voorontwerp wijzigingsplan.

In het onderzoek is tevens het naastgelegen perceel meegenomen, dat zal worden ontwikkeld in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling.

De ontwikkeling op die locatie is juridisch planologisch vastgelegd in bestemmingsplan Latestraat – De Muilen Netersel'.

Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de archeologische verwachting in het plangebied. Dit onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek aangevuld met een karterend onderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft. Dit is te relateren van de ligging van het plangebied in hoge zwarte enkeergronden. Deze gronden worden gekenmerkt door een humeus dek van meer dan 50 cm dik dat het oorspronkelijke bodemprofiel, en dus van mogelijk onderliggende archeologie, tegen diepe grondverstoringen heeft beschermd. Tot op heden zijn er geen archeologische waarnemingen bekend in het plangebied zelf. In de omgeving van het plangebied zijn echter wel diverse archeologische waarnemingen bekend, die dateren uit Mesolithicum, Neolithicum, Bronstijd en Middeleeuwen.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het oostelijk deel van het onderzoeksgebied sterk verstoord was (tot 100 cm-mv) als gevolg van diepploegen t.b.v. de aspergeteelt. Er werden bovendien geen archeologische indicatoren aangetroffen. Voor het plangebied wordt derhalve geen vervolgonderzoek aanbevolen. Wel blijft bij bodemingrepen de Monumentenwet van kracht, die stelt dat archeologische vondsten of structuren binnen drie dagen aan de bevoegde instanties moeten worden gemeld.

Voor het westelijke deel van het onderzoeksgebied (naastgelegen locatie) werden hoge zwarte enkeergronden aangetroffen, waaronder in 3 van de 5 boringen een podzolprofiel en/of begraven A-horizont werd aangetroffen. Er werden echter geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Het bevoegd gezag stelt dat als in een plangebied vastgesteld wordt dat het bodemprofiel (gedeeltelijk) onverstoord is er in een gebied met esdekken (hoge zwarte enkeergronden) een proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd.

Op basis van de resultaten uit het veldonderzoek en met inachtneming van de minimum eisen van het bevoegd gezag wordt voor het westelijk perceel een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven aanbevolen. Dit gedeelte van het onderzoeksgebied valt buiten de grenzen van voorliggend bestemmingsplan. Voor het plangebied Latestraat II is geen vervolgonderzoek aanbevolen. Er zijn derhalve vanwege het aspect archeologie geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van Latestraat II.

4 PLANUITGANGSPUNTEN

Dorpenplan

Vanuit het Dorpenplan worden verschillende randvoorwaarden gesteld aan nieuwe ontwikkelingen in Netersel. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen die plaatsvinden in de historische bebouwingslinten en ontwikkelingen die plaatsvinden in de woongebieden buiten de historische bebouwingslinten. Het plangebied behoort tot 'woongebieden buiten historische bebouwingslinten'. Voor deze gebieden geldt een aantal uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

Uitgangspunten woongebieden buiten historische bebouwingslinten:

- Behoud en versterking van de stedenbouwkundige structuur: 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 door zorgvuldige inrichting openbare ruimte.
- Variatie in bebouwing handhaven/verbeteren met aandacht voor harmonie.
- Laagbouw, maximaal twee lagen met kap.
- Zowel individuele woningbouw als kleine projectmatige inbreidingen.

Op basis van de voorwaarden uit het Dorpenplan en de gemeentelijke visie op de verdere ontwikkeling van Netersel is een stedenbouwkundig plan opgesteld. De algemene visie voor Netersel is gericht op het behoud van de oriëntatie en de verblijfskwaliteit in Netersel en het behoud van het onderscheid tussen de woongebieden en de gemengde bebouwingslinten.

Programma

Begin dit jaar is een behoeftepeiling gehouden onder de bevolking van Netersel. Uit deze behoeftepeiling is voor de ontwikkeling van het plangebied de volgende verdeling gekomen:

- 5 starterswoningen à 150 m²;
- 5 tot 6 blokken van twee à 175-250 m²;
- 6 vrijstaande woningen à 450 m².

Bestemmingsplan Netersel

Ook enkele uitgangspunten die genoemd zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan Netersel zijn van toepassing op het plangebied.

De algemene visie richt zich op het behouden van de oriëntatie en de verblijfskwaliteit in Netersel en het behoud van het onderscheid tussen de woongebieden en de gemengde bebouwingslinten. Om dit te bereiken zijn de volgende maatregelen van belang:

- versterken van het historische beeld;
- behouden/versterken van het onderscheid tussen de woongebieden en de lintbebouwing.

Daarnaast is bij het ontwerp rekening gehouden met de overige planuitgangspunten uit het vigerende bestemmingsplan, met name met de voorwaarden die zijn opgenomen bij de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 6 is een beschrijving van het stedenbouwkundig plan opgenomen.

5 MILIEUGEGEVENS EN ONDERZOEK

5.1 Bodemgesteldheid

Door de Milieudienst SRE is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied (rapportage 29 juli 2005). Het doel van het verkennend onderzoek was om te bepalen of op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is het terrein beschouwd als 'niet-verdacht'. Bij de veldinspectie en tijdens het verrichten van de boorwerkzaamheden zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op mogelijke bodemverontreiniging. Uit de analyseresultaten is gebleken dat de grond niet is verontreinigd. De hypothese 'niet-verdacht' is daarmee bevestigd.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met cadmium, chroom en zink en een lichte tot sterke verontreiniging met nikkel aangetroffen. De aangetroffen gehalten aan cadmium, chroom en zink overschrijden de achtergrondgehalten niet. De sterke verontreiniging met nikkel overschrijdt het achtergrondgehalte van het deelgebied 'buitengebied'. Omdat in de grond geen verontreiniging met nikkel is aangetroffen, is geen sprake van een verontreinigingsbron op de onderzoekslocatie. In de omgeving van de locatie worden vaker hoge gehalten aan nikkel aangetroffen in het grondwater. Het achtergrondgehalte in het deelgebied 'NT' is ook hoger dan het aangetroffen gehalte. Er is geen sprake van een onverklaarbaar hoge concentratie. Nader onderzoek naar deze verontreiniging is niet nodig.

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen met tuin. Hierbij wordt geadviseerd om het grondwater niet voor consumptieve doeleinden te gebruiken.

5.2 Relatie met de Wet geluidhinder

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de geluidszone van een weg.

Uitzonderingen hierop zijn wegen die gedézoneerd zijn in het kader van een geluidsniveaukaart, bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Alle wegen rond het plangebied kennen een 30 km/h-regime. Akoestisch onderzoek in de zin van de Wet Geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk. Op het gebied van geluid zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de bouw van woningen op deze locatie.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende 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 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van 21 woningen. Het aantal woningen ligt hiermee ver onder de genoemde drempel. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Hinderlijke bedrijvigheid

Agrarische bedrijvigheid

Om de ontwikkeling van Latestraat II mogelijk te maken, zijn twee agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied gesaneerd. Als compensatie voor de sanering van deze bedrijven wordt ten westen van Latestraat II een Ruimte-voor-Ruimte-locatie ontwikkeld.

Voor de overige bedrijven is, in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, door de Milieudienst SRE een geurhinderonderzoek uitgevoerd (rapportage januari 2008). Doel van het onderzoek was het in beeld brengen van de (on)mogelijkheden van de realisering van Latestraat II. Hiervoor is bezien of ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd én of de belangen van de aanwezige veehouderijen niet worden geschaad door de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Hierbij is de locatie beschouwd als een geurgevoelig object in de bebouwde kom, waarvoor een wettelijke norm van $3 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ en een wettelijke afstand van 100 meter van toepassing zijn.

Geconcludeerd is dat het uitbreidingsplan Latestraat (zowel Latestraat II als de Ruimte-voor-Ruimte-locatie) geheel buiten de geurcontouren van de onderzochte veehouderijen ligt. De vergunde rechten van de bestaande en de nieuwe veehouderijen worden derhalve gerespecteerd.

Bovendien is het uitbreidingsplan toelaatbaar aangezien nu en in de toekomst een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In de huidige situatie zijn de achtergrond- en voorgrondbelasting zodanig dat sprake is van een goed leefklimaat. In de toekomst zal de achtergrondbelasting maximaal $8 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ bedragen. Hiermee is sprake van een (redelijk) goed woon- en leefklimaat.

Er worden derhalve vanwege de aanwezige agrarische bedrijven geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling.

Overige bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevindt zich, buiten de agrarische bedrijven, geen hinderlijke bedrijvigheid die een belemmering kan vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Waterhuishoudkundige aspecten

Door Geofox-Lexmond bv wordt momenteel een waterhuishoudkundig plan opgesteld, waarbij wordt gezien hoe in het plangebied kan worden omgegaan met het aspect water. Hierbij wordt rekening gehouden met het beleid van Waterschap De Dommel en het gemeentelijk beleid op het gebied van water.

Als bijlage is het 'voorlopig voorstel voor het hemelwatersysteem op hoofdlijnen' opgenomen. Dit voorstel wordt voorgelegd aan het waterschap.

De resultaten van dit onderzoek zullen bekend zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

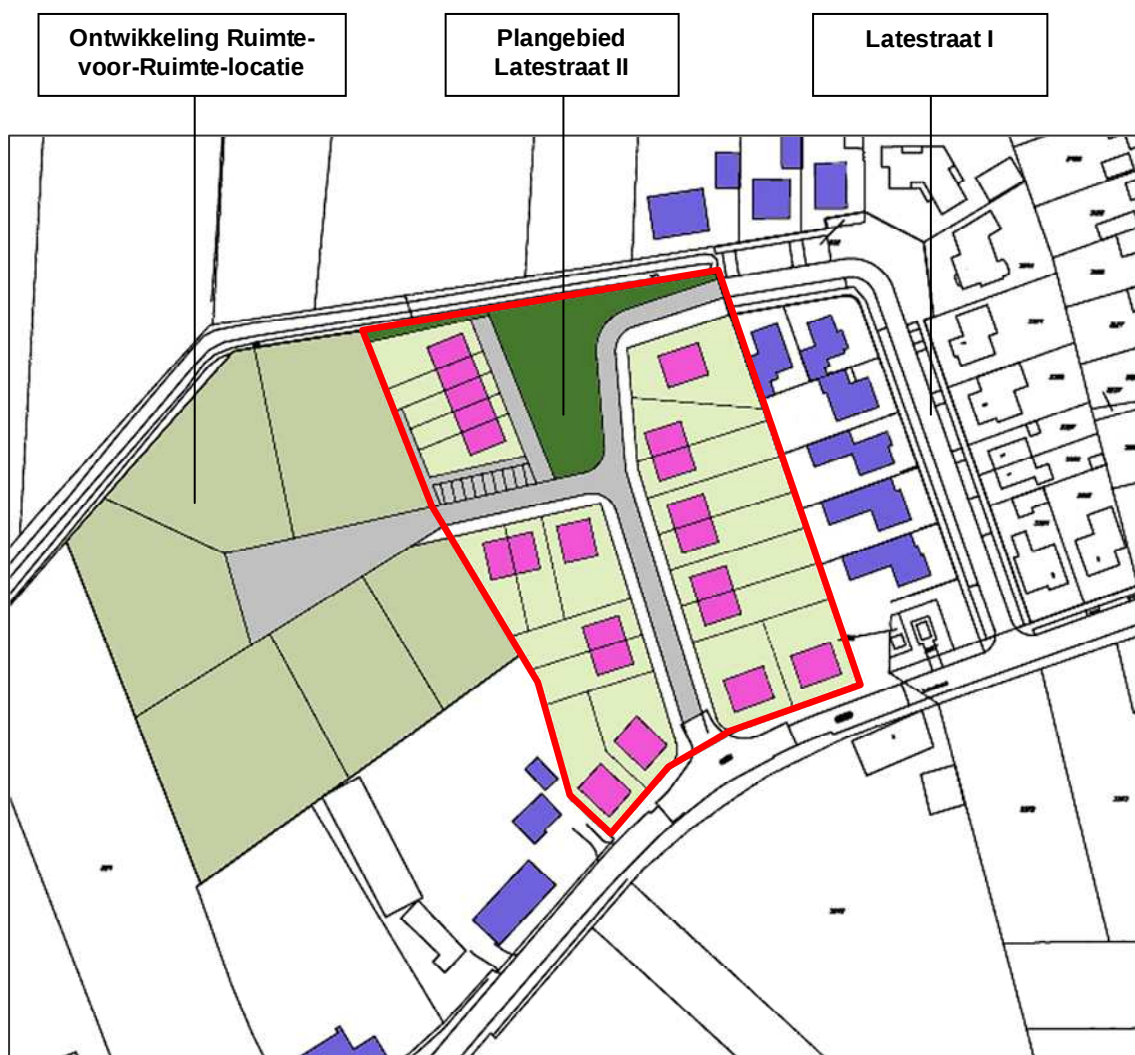
Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden derhalve geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.



Stedenbouwkundige opzet Latestraat

6 PLANBESCHRIJVING

Het initiatief betreft de realisering van een nieuw woongebied in het westen van Netersel. Het plangebied wordt begrensd door de Latestraat en woningen aan de Schuttersweg en ligt binnen de contour die in het kader van de pilot 'Bouwen binnen een harde contour' rond Netersel is aangegeven. Aan de westzijde van het plangebied wordt een locatie ontwikkeld in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling van de Provincie Noord-Brabant. Aan de noordzijde is er een duidelijke zichtrelatie tussen het plangebied en het buitengebied.

6.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in de oksel van de Schuttersweg en de Latestraat. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een 'dorpse' uitstraling. In het plangebied Latestraat II zijn in totaal 6 vrijstaande, 10 halfvrijstaande en 5 aaneengebouwde woningen voorzien.

Om aan te sluiten bij het dorpse karakter van de omgeving hebben alle woningen in het plangebied een hoogte van anderhalve bouwlaag met een kap. De goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 4,5 respectievelijk 10 meter. De bestaande lintstructuur is doorgetrokken, terwijl de woningen op het binnenterrein aansluiten op de overige bebouwing aan de Schuttersweg. Op deze manier is een onderscheid behouden tussen de bestaande lintstructuur en het woongebied ten noorden daarvan.



In de huidige situatie is de Schuttersweg een doodlopende woonstraat. Deze straat wordt doorgetrokken en dient als ontsluiting voor de woningen in het plangebied.

Het verlengde van de Schuttersweg doorkruist het plangebied in noord-zuid richting. De woningen zijn georiënteerd op deze straat.

In het ontwerp zijn situaties waar voorkanten zijn georiënteerd op achterkanten zoveel mogelijk voorkomen. De bestaande achterkanten aan de Schuttersweg worden afgeschermd door een nieuw woonblok. In totaal komen er zes halfvrijstaande woningen en drie vrijstaande woningen aan de oostzijde van de Schuttersweg. Deze woningen zijn georiënteerd op de nieuwe ontsluiting of de Latestraat. De noord-zuidgerichte Schuttersweg wordt aan de noordzijde beëindigd door een groenzone. Op deze manier wordt een duidelijke zichtrelatie gecreëerd tussen het plangebied en het buitengebied. Deze zichtas zal vrij blijven van bebouwing.

Aan de westzijde van de nieuwe woonstraat zijn drie vrijstaande woningen, vier halfvrijstaande woningen en vijf aaneengebouwde woningen voorzien. De woningen zijn sluiten aan op de Ruimte-voor-Ruimte-locatie die ten westen van het plangebied wordt ontwikkeld. Op deze manier wordt een geleidelijke overgang gecreëerd van de bestaande kern naar het buitengebied. De voorgestane ontwikkeling voorziet in zachte overgang naar het buitengebied en vormt derhalve een logische afronding van de bestaande kern.

De aaneengebouwde woningen die in het noordwesten van het plangebied worden gerealiseerd, zijn georiënteerd op de groenzone aan de noordzijde van het plangebied. De meest westelijke bouwblokken worden doorkruist door een woonstraat. Deze woonstraat dient ter ontsluiting van de westelijk gelegen ontwikkellocatie in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Hier komt de straat uit op een pleintje.

Aan de Latestraat worden vier vrijstaande woningen gerealiseerd, waarmee de bestaande bebouwingsstructuur langs dit lint wordt doorgezet. Er is geen harde voorgevelrooilijn gehanteerd. De twee westelijke woningen hebben een verspringende voorgevelrooilijn en sluiten hiermee aan bij de overige bebouwing in het lint. De woningen die op de hoek van de Latestraat en de nieuwe woonstraat zijn gepland, krijgen een tweezijdige oriëntatie. Door deze stedenbouwkundige invulling is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de bebouwing aan het lint en de bebouwing in het achterliggende woongebied.

Het voorgestane initiatief vormt ruimtelijke en functioneel een logische afronding van de kern Netersel en de woonbuurt Schuttersweg in westelijke richting. De gewenste 'dorpse' uitstraling blijft behouden en de woningen hebben een bouwhoogte van maximaal anderhalve bouwlaag met kap. Het plan voorziet in voldoende differentiatie zonder dat de onderlinge samenhang en harmonie verloren gaat. Ook blijft er een duidelijke visuele relatie met het achterliggende landschap bestaan.

6.2 Groenstructuur

In het ontwerp is een groenzone voorzien aan de noordzijde van het plangebied. Deze groenzone grenst aan de waterloop ten noorden van het plangebied. De open plek vormt tevens een zichtlijn naar het buitengebied.

Ook in de straatprofielen zijn groenelementen opgenomen. De Schuttersweg wordt begeleid door een bomenrij aan weerszijden van de rijbaan.

6.3 Wegenstructuur en parkeren

De Schuttersweg wordt doorgetrokken ter ontsluiting van het plangebied. Deze woonstraat loopt als een lus door het plangebied en takt op twee plaatsen aan op de Latestraat. Via de Latestraat staat het plangebied in verbinding met de verkeersstructuur in de omgeving.

Een aftakking aan de Schuttersweg verbindt het plangebied met de naastgelegen ontwikkellocatie.

Het parkeren wordt veelal opgelost op eigen terrein. Voor de aaneengebouwde starterswoningen zijn in de noordwestelijke hoek van het plangebied tevens enkele parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd.

6.4 Beeldkwaliteit

Gezien de kwaliteit van de Latestraat als oud bebouwingslint, is het met name voor deze straat van belang dat nieuwe bebouwing bijdraagt aan de instandhouding van deze kwaliteit. Onderstaande beeldkwaliteitseisen kunnen voor het gehele plangebied worden toegepast, maar zijn in ieder geval voor de woningen aan de Latestraat van belang.

Stedenbouwkundige aspecten

- Rooilijn: zie plankaart.
- Bouwhoogte: zie plankaart.
- Goothoogte: plankaart.
- Oriëntatie: naar de openbare weg. Hoekwoningen dienen een dubbele oriëntatie te krijgen.
- Situering garages: inpandig of minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn.
- Erfafscheidingen:
aan de zij- en achterzijden grenzend aan de openbare ruimte: bij voorkeur hagen, hekwerken met groen of gemetselde muren als voortzetting van de woning. Geen grove bouwmaterialen als vlechtschermen, betonschuttingen of B2-blokken.
- Speciale aandacht voor aspecten van duurzaam bouwen en duurzaam waterbeheer.

Architectonische aspecten, in ieder geval voor de woningen aan de Latestraat

- Dakvorm: zadeldak.
- Bij bebouwing aan de Latestraat: situering met de lange gevel naar de Latestraat.
- Er moet een duidelijke samenhang aanwezig zijn in materiaal- en kleurgebruik.
- Bijzondere aandacht voor detaillering (onder andere van entrees, daklijsten en overstekken).
- Materialen:
overwegend baksteen, eventueel met accenten van eigentijdse natuurlijke materialen zoals bijvoorbeeld hout.
- Kleurstelling:
baksteen in een rustige roodnuance: geen felle kleuren;
dakpannen van gebakken materiaal, oranje of gemoord blauw.
- Kozijnen en deurposten dienen in een kleurstelling te worden uitgevoerd, die contrasteert met de kleur van de gevel: bij voorkeur wit of crème.

- Speciale aandacht voor aspecten van duurzaam bouwen en duurzaam waterbeheer.
- Voor de Latestraat: de woningen dienen qua architectuur op elkaar en op de huidige woningen langs de Latestraat te worden afgestemd.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het plan kent een sluitende exploitatie. Ten behoeve van realisering van Latestraat II zijn twee agrarische bedrijven in de naaste omgeving gesaneerd. Ter financiering hiervan is, aansluitend aan Latestraat II, een Ruimte-voor-Ruimte-locatie voorzien waar zes woningen kunnen worden gerealiseerd. Aan de Latestraat kan, nabij het pand Latestraat 7, een extra woning worden gebouwd. Als gevolg van de sanering van het agrarisch bedrijf aan De Mui-
len 3/5 kan de boerderij De Mui-
len 3 worden gesplitst en kunnen twee extra
bouwkavels worden gerealiseerd. Deze nieuwe bouw mogelijkheden zijn ver-
vat in een afzonderlijk bestemmingsplan. De voor beide bestemmingsplan-
nen vervaardigde exploitatieopzetten kunnen op afspraak worden ingezien
bij de gemeente.

8 DE BESTEMMINGEN

8.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op een nieuwbouwlocatie aan de Latestraat in Netersel.

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 voorschriften, waarbij voor alle plannen van de gemeente Bladel de voorschriften voor wat betreft systematiek en inhoud zoveel mogelijk identiek zijn. Voor de planvoorschriften zijn het beleid van de gemeente Bladel en de daarop gebaseerde voorstellen voor de voorschriften uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplan: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008, versie 30 januari 2008)

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een grotendeels gedetailleerd plan. De rechtszekerheid van de burger wordt hiermee gewaarborgd.

De planopzet is gericht op nieuwbouw van woningen en het bijbehorende openbaar gebied en naderhand op beheer en instandhouding van de ontstane situatie. Eén en ander komt tot uitdrukking in de voorschriften en blijkt ook uit de plankaart. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

8.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen (G)

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

Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Verder is een regeling opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer-Verblijf (V-V)

Binnen deze bestemming is ruimte voor straten en erven, fiets- en/of voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Verder is een regeling opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water (W)

Binnen deze bestemming is ruimte voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals voor waterberging, - aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen. Verder zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel is er een regeling op genomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen-1 (W-1)

De tot 'Wonen-1' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woon-doeleinden in de vorm van open, halfopen en gesloten bebouwing. Met vrijstelling zijn onder voorwaarden bepaalde bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten uitgeoefend door één bewoners in de woning toegelaten. Deze activiteiten zijn in de begripsbepalingen genoemd in 'onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A'.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte op de plankaart aangegeven. Verder is in de bestemmingsregels een bouwregeling opgenomen voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9 PROCEDURES

9.1 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Latestraat II, Netersel' is in vooroverleg gezonden naar Waterschap De Dommel. Op 21 oktober 2008 heeft het waterschap haar reactie gegeven. Het waterschap verzoekt om hoofdstuk 2 'Bestaand beleid' en hoofdstuk 3 'Analyse bestaande situatie' aan te vullen met het beleid van het waterschap en een beschrijving van de bestaande watergangen in en rond het plangebied. Daarnaast geeft het waterschap aan dat, conform het uitgangspunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen, 212 m³ water binnen het plangebied moet worden geborgen. Het is daarnaast raadzaam om de mogelijkheden te bezien om een bui van T = 100 (274 m³) te bergen binnen het plangebied.

Inmiddels is door Geofox-Lexmond bv een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor deze locatie, in samenhang met de Ruimte-voor-Ruimte-locatie die ten westen van het plangebied wordt ontwikkeld. In het waterhuishoudkundig plan zijn de opmerkingen van het waterschap verwerkt.

9.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Latestraat II, Netersel' heeft van 2 september 2008 tot en met 13 oktober 2008 ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 11 december 2008 is het bestemmingsplan 'Herziening Latestraat II, Netersel' gewijzigd vastgesteld. De enige wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan betreft het bouwvlak aan de achterzijde van de woningen aan de Schuttersweg. Dit bouwvlak is in noordelijke richting met 1,5 meter vergroot.

Bijlage 1

Flora en fauna quickscan Lateststraat – De Muilen Netersel

Bijlage 2

**Voorlopig voorstel hemelwatersysteem op hoofdlijnen,
Geofox-Lexmond bv, 14 augustus 2008**