

BESTEMMINGSPLAN
DALEM ONG. TE HAPERT
GEMEENTE BLADEL

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

NL.IMRO.1728.BPG0040Dalemong-VAST



Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld, 28 juni 2018

PLANGEGEVENS

Naam plan	Dalem ong. te Hapert
Imro nummer	NL.IMRO.1728.BPG0040Dalemong-VAST
Contactpersoon	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Mat Crijns

Conceptvoorontwerp	22 december 2016
Vooroverleg	22 december 2016
Ontwerp	18 januari 2019
Vastgesteld	28 juni 2018

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied.....	6
1.3	Doel	7
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	8
1.5	Leeswijzer.....	8
2.	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.1.1	Omgeving van het plangebied	9
2.1.2	Huidige situatie van het plangebied	9
2.2	Toekomstige situatie	10
2.2.1	Inleiding	10
2.2.2	Ruimtelijke randvoorwaarden	11
2.2.3	Stedenbouwkundige inpassing	11
2.2.3.1	Inleiding	11
2.2.3.2	Bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie.....	12
2.2.3.3	Beoogde Ruimte voor Ruimte woning.....	13
2.2.4	Landschappelijke inpassing	14
2.2.5	Ontsluiting en parkeren	16
3.	BELEIDSKADER.....	17
3.1	Europees- en Rijksbeleid	17
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	17
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	17
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant.....	19
3.2.2.1	Inleiding	19
3.2.2.2	Aanduidingen in Verordening ruimte	19
3.2.2.3	Regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit	20
3.2.2.4	Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen.....	20
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1	Omgevingsvisie 1.0.....	22
3.3.2	Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel	24
3.3.3	Structuurvisie Bladel	25
3.3.4	Gebiedsvisie Dalem-Ganzestraat-De Pan	26

4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	28
4.1	Water.....	28
4.1.1	Inleiding	28
4.1.2	Beleid	28
4.1.2.1	Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water'	28
4.1.2.2	Keur Waterschap De Dommel 2015	29
4.1.2.3	Legger.....	29
4.1.2.4	Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen	30
4.1.3	Watersysteem	30
4.1.3.1	Bodem	30
4.1.3.2	Oppervlaktewater.....	30
4.1.3.3	Grondwater	30
4.1.4	Huidige en toekomstige situatie	30
4.1.4.1	Verhard oppervlak.....	30
4.1.4.2	Hemelwaterinfiltratie	31
4.1.4.3	Afvalwater	32
4.1.5	Waterkwaliteit.....	32
4.2	Flora en fauna	33
4.2.1	Inleiding.....	33
4.2.2	Soortenbescherming	33
4.2.3	Gebiedsbescherming	33
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.3.1	Archeologische waarden.....	34
4.3.1.1	Wet op de archeologische monumentenzorg.....	34
4.3.1.2	Archeologiebeleid voor gemeente Bladel.....	34
4.3.2	Cultuurhistorie	35
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	37
4.4.1	Inleiding	37
4.4.2	Bedrijven in omgeving plangebied.....	37
4.5	Geur	38
4.5.1	Inleiding.....	38
4.5.2	Gemeentelijk beleid.....	38
4.5.2.1	Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bladel 2014	38
4.5.2.2	Omgevingsvisie 1.0 en bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014.....	38
4.5.3	Ontwikkelingsmogelijkheden agrarisch bedrijf	38
4.5.4	Voorgrondbelasting	39
4.5.5	Achtergrondbelasting	40
4.6	Geluid.....	41
4.7	Luchtkwaliteit.....	42
4.7.1	Wet luchtkwaliteit	42
4.7.2	Besluit gevoelige bestemmingen	42

4.8 Bodemkwaliteit	43
4.9 Externe veiligheid	44
4.9.1 Inleiding	44
4.9.2 Bedrijven	44
4.9.2.1 Inleiding	44
4.9.2.2 Ligging binnen invloedsgebied.....	45
4.9.2.3 Ligging plangebied ten opzichte van Diffutherm	46
4.9.3 Transport.....	47
4.9.3.1 Vervoer over de weg.....	47
4.9.3.2 Buisleidingen	47
4.9.3.3 Hoogspanningsleidingen.....	47
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	48
5.1 Inleiding	48
5.2 Algemene toelichting verbeelding	48
5.3 Algemene toelichting regels.....	48
5.4 Toelichting bestemmingen	49
5.4.1 Wonen.....	49
5.4.2 Waarde – Archeologie 4	49
5.4.3 Waarde – Archeologie 5	49
6. UITVOERBAARHEID	50
6.1 Economische uitvoerbaarheid	50
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
7. PROCEDURE	51
7.1 Inspraakprocedure	51
7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	51
7.3 Zienswijzen.....	52
7.4 Bestemmingsplanprocedure	52

BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Bouwtitel Ruimte Voor Ruimte
- Bijlage 2: Verkennd bodemonderzoek
- Bijlage 3: Verslag buurtdialog
- Bijlage 4: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is door Crijns Rentmeesters bv opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Dalem ong. (nabij 6) te Hapert, hierna ook het plangebied genoemd. In 2009 zijn reeds de eerste stappen ondernomen om een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren ter plaatse van het plangebied. Door de gemeente Bladel is in 2009 per brief (d.d. 12 juni 2009 briefkenmerk 09ik.0536) principemedewerking verleend voor realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. Er is toentertijd geen vervolg gegeven aan deze principemedewerking. De initiatiefnemer is thans voornemens de ontwikkeling door te zetten. Hiertoe is het verzoek opnieuw aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd. Op 15 november 2016 heeft het College van burgemeester en wethouders besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied.

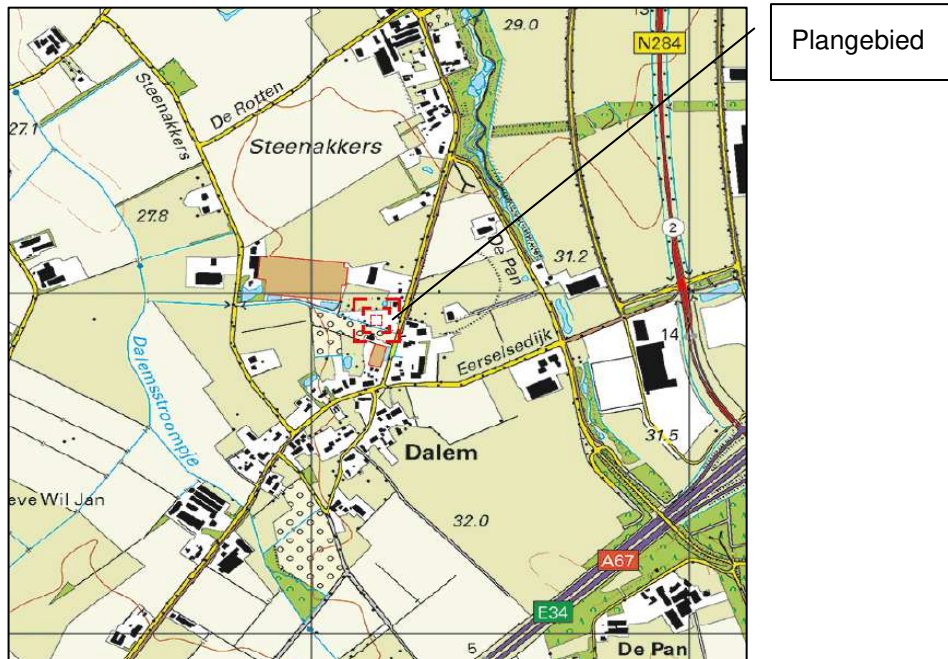
Middels dit bestemmingsplan wordt het plangebied herbestemd. Het bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, de regels en een verbeelding. In deze bestemmingsplantoelichting is aangetoond dat voldaan wordt aan de door het college gestelde regels voor realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied. Aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Het plan past binnen de beleidsregel Ruimte voor Ruimte van de gemeente Bladel.
- Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige voorwaarden van de gemeente.
- Er zijn binnen het plangebied geen bedrijfsmatige activiteiten aanwezig.
- De tunnelkassen worden gesloopt.
- Alle kosten ten laste komen van de initiatiefnemer en verhaald worden middels een anterieure overeenkomst.

Daarnaast wordt het plan in deze toelichting toegelicht en wordt aangetoond dat het plan past binnen het beleidskader en voldoet aan planologische- en milieutechnische kaders.

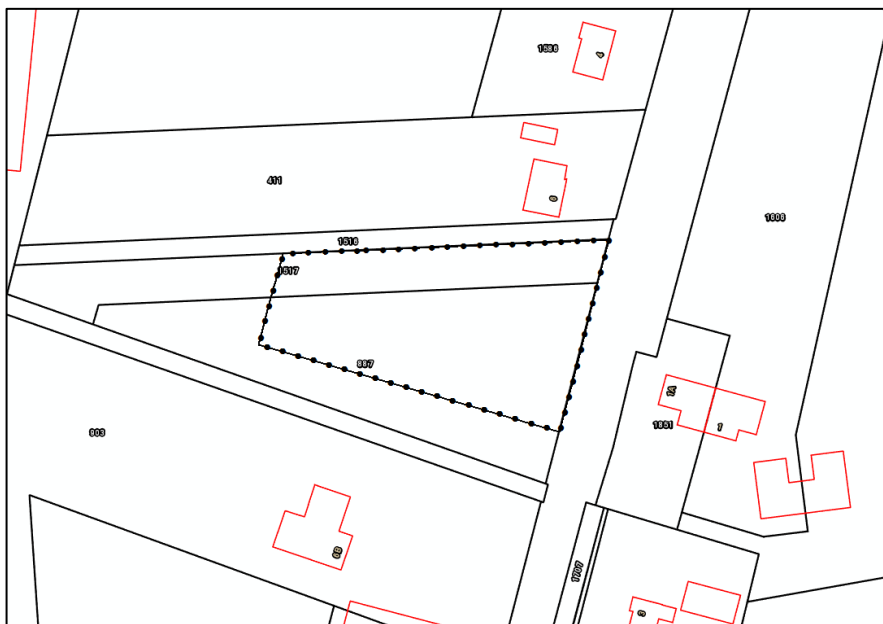
1.2 Plangebied

Het plangebied voor dit bestemmingsplan betreft de locatie aan Dalem ong. (nabij 6) te Hapert. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Dalem-Ganzestraat-De Pan' gelegen ten zuiden van de kern Hapert. Het plangebied betreft het perceel gelegen ten zuiden van de woning aan Dalem 6. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving op een topografische kaart weer.



Figuur 1: Topografische kaart met daarop de ligging van het plangebied aangeduid

Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend als gemeente Hoogeloon, sectie G, nummers 887 en 1517 gedeeltelijk. Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.511 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied.



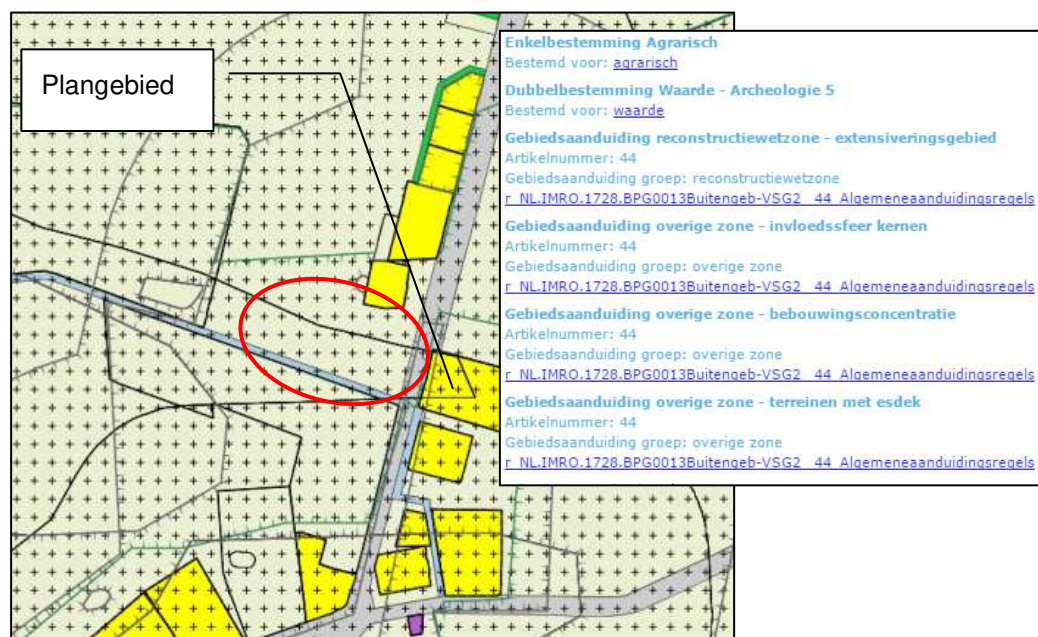
Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied (met een zwarte bolletjeslijn aangeduid)

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft de herbestemming van de locatie Dalem ong. te Hapert ten behoeve van realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning ten doel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' van de gemeente Bladel het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is als gevolg van een bestuurlijke lus vastgesteld op 24 maart 2016. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'Agrarisch' met deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en deels 'Waarde – Archeologie 4'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' (inmiddels op provinciaal niveau ingetrokken), 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone – invloedssfeer kernen' en 'overige zone – terreinen met esdek'. Hierna is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven met daarop het plangebied aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied is op basis van de huidige bestemmingsplanregels niet mogelijk. Derhalve is een partiële bestemmingsplanherziening voor de beoogde ontwikkeling noodzakelijk. Het plangebied wordt bestemd naar 'Wonen' ten behoeve van realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en planologische aspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de juridische planbeschrijving aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de bestemmingsplanprocedure beschreven en is een verslag van vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving van het plangebied

Het plangebied is in het buitengebied van de gemeente Bladel, ten zuiden van de kern Hapert, gelegen. De omgeving van het plangebied betreft een bebouwingsconcentratie waarin met name burgerwoningen zijn gelegen afgewisseld met (agrarische) bedrijfsbestemmingen. De bebouwingsconcentratie bestaat uit de omgeving Dalem, Ganzestraat en De Pan en is van oudsher ook wel bekend als buurtschap Dalem. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwingsconcentratie en de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 4: Luchtfoto met de ligging van het plangebied in de omgeving

2.1.2 Huidige situatie van het plangebied

Het plangebied aan Dalem ong. te Hapert is in de huidige situatie agrarisch bestemd. Er zijn ter plaatse tunnelkassen en een blokhut aanwezig en de gronden worden gebruikt ten behoeve van agrarische activiteiten in de vorm van hobbymatige kweek van bomen en planten. Het plangebied wordt via een verharde oprit ontsloten aan Dalem. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 5: Luchtfoto van het plangebied waarin het huidige gebruik te zien is

Navolgende figuur geeft het zicht van de straat op het plangebied weer. Het plangebied wordt in de huidige situatie door een hoge haag onttrokken aan het zicht. Direct achter de haag is in de huidige situatie sprake van een blokhut, de rest van het plangebied is ingericht met een tunnelkas en in gebruik ten behoeve van de boomteelt.



Figuur 6: Beeld plangebied vanaf Dalem (Bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt het plangebied te herontwikkelen naar een woonbestemming voor realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning. Daartoe wordt een bouwtitel in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte aangekocht. Deze bouwtitel is afkomstig uit de gemeente Bladel. Hiermee is zeker gesteld

dat kwaliteitswinst binnen de gemeente plaatsvindt. Aan het plangebied wordt een woonbestemming toegekend met bouwvlak. Binnen dit bouwvlak wordt een Ruimte voor Ruimte woning met een omvang van maximaal 1.000 m³ en bijbehorende bouwwerken met een omvang van maximaal 100 m² mogelijk gemaakt. In samenhang met de herbestemming van het plangebied worden de huidige tunnelkassen en blokhut gesaneerd en wordt de landschappelijke inpassing van het perceel aangepast en verbeterd.

2.2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

Naar aanleiding van het principeverzoek voor herbestemming van het plangebied is in opdracht van de gemeente Bladel een ruimtelijke beoordeling voor stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de nieuwe woning opgesteld. Uitgangspunt van de ruimtelijke beoordeling zijn de plattelandsnota en de gebiedsvisie Dalem, Ganzestraat en De Pan. Deze ruimtelijke beoordeling is verwerkt in deze paragraaf. In de ruimtelijke beoordeling wordt het belang van behoud en ontwikkeling van de openheid en doorzichten vanaf het plangebied onderstreept. Dit met oog voor de structuur en de ligging van de bolle akker in het plangebied. Ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen erop gericht te zijn de oost- en westzijde van Dalem met elkaar te verbinden. Daarbij mag de plaatsing van de Ruimte voor Ruimte woning geen afbreuk doen aan de verkavelingsrichting.

Aan deze voorwaarden wordt met de herontwikkeling voldaan door aan de voorzijde van de kavel gebruik te maken van lage beplanting. Op die manier wordt zicht op de kavel gerealiseerd, en wordt in tegenstelling tot de huidige situatie meer openheid gecreëerd ter hoogte van het plangebied. De relatie tussen het plangebied en de straat wordt op die manier hersteld, de kavel wordt weer bij de bebouwingsconcentratie betrokken. Ook de situering van de Ruimte voor Ruimte woning draagt bij aan de openheid van de bebouwingsconcentratie. De woning wordt aan de noordzijde van de kavel geplaatst en zal aansluiten op, en een cluster vormen met de naastgelegen woning aan Dalem 6 en de woning aan de overzijde aan Dalem 1. Het zuidelijke deel van de kavel waarvan het plangebied deel uit maakt wordt niet betrokken bij de ontwikkeling en blijft agrarisch bestemd. Hierdoor ontstaat meer openheid in de bebouwingsconcentratie en ontstaat zicht naar het achterliggende gebied.

Het ontstaan van een aaneengesloten lint van bebouwing wordt met de situering van de woning ten opzichte van de overige bebouwing (de clustering met de woningen aan Dalem 6 en Dalem 1) en de situering van de woning ten opzichte van de weg voorkomen. Tevens wordt op die manier verdichting ter plaatse geminimaliseerd doordat een brede strook onbebouwd blijft ten zuiden van de woning.

2.2.3 Stedenbouwkundige inpassing

2.2.3.1 Inleiding

De op te richten Ruimte voor Ruimte woning dient qua beeldkwaliteit te passen bij de reeds aanwezige bebouwingsstructuur in het buitengebied van de gemeente Bladel, en in het bijzonder binnen de bebouwingsconcentratie 'Dalem–Ganzestraat–De Pan'. De regels die gelden voor de bestemming 'Wonen' zoals geformuleerd door de gemeente Bladel in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' en de in ontwerp zijnde eerste herziening van het bestemmingsplan

zijn daarbij, met uitzondering van de te hanteren inhoud, richtinggevend. Op het gebied van stedenbouw en architectuur zal met dit plan aangesloten worden op de feitelijke omliggende bebouwing.

2.2.3.2 Bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie

Ondanks dat de woonfunctie een belangrijke functie vervult in bebouwingsconcentratie Dalem-Ganzestraat-De Pan ademt het buurtschap een landelijke sfeer en worden de woonfuncties afgewisseld met agrarische functies. De bebouwing binnen deze bebouwingsconcentratie is zeer afwisselend in bouwstijl, omvang van de bebouwing en architectuur. Het merendeel van de woningen kan getypeerd worden als landelijk, maar er zijn ook een aantal woningen die qua bouwstijl en grootte eerder verwacht mogen worden binnen een meer stedelijk gebied. Veel van de woningen betreffen langgevelboerderijen welke met de lange gevel aan de weg zijn gelegen. Af en toe wordt dit patroon op een speelse manier doorbroken door woningen die met de korte gevel aan de weg zijn gelegen. De woningen zijn vrijstaand en veelal gelegen op grote percelen.

Een groot deel van de woning is opgericht in de periode 1900-1950. Daarnaast zijn in de omgeving van het plangebied een aantal meer recent opgerichte woningen aanwezig. Navolgende figuur geeft een beeld van bebouwing in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 7: Bebouwing binnen bebouwingsconcentratie 'Dalem-Ganzestraat-De Pan' (bron: Google Maps)

Een deel van de bebouwingsconcentratie is gelegen op een historische bolle akker. De weg waaraan het plangebied gelegen is loopt dwars door deze bolle akker heen. Derhalve is het van belang met de beoogde herontwikkeling zorg te dragen voor het behoud en herstel van eenheid

tussen de oost- en westzijde van het perceel en het behoud van deze bolle akker. Met de situering van de woning zal hier rekening mee worden gehouden.

2.2.3.3 Beoogde Ruimte voor Ruimte woning

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal in lijn met naastgelegen woningen op een afstand van tenminste 20 meter van de as van de weg gesitueerd worden. De woningen in de omgeving zijn zowel haaks als parallel aan de Dalem gelegen. Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal op een eigentijdse manier aangesloten worden op de architectonische stijl in de directe omgeving en bij het landelijke gebied.



Figuur 8: Voorbeelden Ruimte voor Ruimte woningen met een landelijke, niet persé klassieke, uitstraling

De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak, dakleien of riet. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. De voorkeur gaat echter uit naar natuurlijke aardtinten. Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van

serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw.

Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning in het plangebied navolgende stedenbouwkundige voorwaarden:

- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 5,5 meter;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1.000 m³;
- De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter;
- De minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 20 meter;
- De goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3,2 meter;
- De nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter;
- Een vrijstaand bijgebouw dient op een minimale afstand van 5 meter achter voorgevel te worden opgericht;
- De totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m².

2.2.4 Landschappelijke inpassing

De bebouwingsconcentratie 'Dalem–Ganzestraat–De Pan' heeft zich van oudsher gevormd rondom een driehoekig plein. Navolgende figuur laten zien dat binnen de bebouwingsconcentratie sprake is van uitgebreide landschappelijke inpassing.



Figuur 9: Beeld landschappelijke inpassing binnen de bebouwingsconcentratie 'Dalem–Ganzestraat–De Pan'

De structuur van de wegen binnen de bebouwingsconcentratie wordt benadrukt door bomenrijen en de percelen worden door hagen en bomen gedefinieerd waardoor de verkavelingsstructuur goed leesbaar is vanaf de straat. Ook ter hoogte van het plangebied is sprake van uitgebreide

landschappelijke inpassing. In de huidige situatie is er sprake van een overschot aan beplanting aan de voorzijde van het perceel waardoor het perceel niet zichtbaar is vanaf de weg en de kavel niet bij de bebouwingsconcentratie betrokken wordt maar een gesloten solitaire eenheid betreft. Navolgende figuur geeft het zicht op het plangebied vanaf de straat weer.



Figuur 10: Zicht op plangebied vanaf Dalem (bron: Google Street View)

Voorgaande figuur geeft duidelijk weer dat het plangebied door de aanwezigheid van de haag bestaande uit laurierkers aan de voorzijde van het perceel volledig aan het oog onttrokken worden. Dit zal met de beoogde herontwikkeling veranderen. De waardevolle bomenrij aan de voorzijde van het perceel zal behouden blijven maar de hoge haag hierachter zal worden vervangen door een lage haag van gewone beuk waardoor zicht vanaf de straat op het perceel mogelijk wordt. Om het zicht op de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning toch enigszins te beperken zal een solitaire boom (kastanje, noot of beuk) worden geplaatst in de zuidelijke hoek van de woonbestemming.

Tevens zal een 'open' strook worden gerealiseerd vanaf de zuidelijke perceelgrens waarmee meer openheid en doorzicht gecreëerd wordt binnen de bebouwingsconcentratie. Voor de landschappelijke inpassing zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting en worden ingezet op karakteristieke boerentuinplanten. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing van het plangebied na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 11. Landschappelijke inpassing voor het plangebied

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt ontsloten aan de weg Dalem. Er is in de huidige situatie reeds sprake van een inrit ter hoogte van het plangebied, deze zal ook in gebruik genomen worden ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woning. Er wordt ruimte gereserveerd voor het parkeren van twee auto's, exclusief garage. Het perceel biedt hiervoor voldoende ruimte.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning vindt plaats in het kader van toepassing van een provinciale regeling hiervoor. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de SVIR.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SRO) vastgesteld, waarmee de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening uit 2010 is geactualiseerd. De provincie geeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;

- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

In de SRO is het grondgebied van de provincie onderscheiden in structuren. Voor elk van deze structuren zijn richtlijnen en visies opgesteld. Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Landelijk gebied'. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn binnen deze structuur de grootste ruimtegebruikers. De positie van de sector varieert daarbij van sterke landbouwclusters voor glastuinbouw, boomteelt en veehouderij tot een gemengd gebied met landbouw, stedelijke functies, recreatie en toerisme, natuurfuncties en verbrede landbouw. Binnen de structuur 'Landelijk gebied' is het plangebied aangeduid als gelegen binnen een 'gemengd landelijk gebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de structurenkaart uit de SRO waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.



Figuur 12: Uitsnede structurenkaart SRO waarop het plangebied is aangeduid

Binnen een gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties, maar ook woningbouw in de vorm van Ruimte voor Ruimte woningen. De Verordening ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende

elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. Deze Verordening wordt hierna besproken.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct bindend toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte bevat onder andere regels voor de volgende onderwerpen:

- de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

3.2.2.2 Aanduidingen in Verordening ruimte

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Daarbinnen is het plangebied aangeduid met de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Verordening ruimte van de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines', waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

De structuur 'Gemengd landelijk gebied' is toegekend aan gebieden waar de provincie een gemengde plattelandseconomie nastreeft. De omschakeling naar een woonbestemming door toepassing van de Regeling Ruimte voor Ruimte is mogelijk binnen deze structuur. Hier wordt in navolgende paragraaf verder op ingegaan

Het plangebied is niet nader aangeduid op de andere themakaarten van de Verordening ruimte. Op grond van de Verordening ruimte zijn hiermee de regels voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

3.2.2.3 Regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Speerpunt bij ontwikkelingen binnen de provincie Noord-Brabant is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Er is onder voorwaarden ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap.

3.2.2.4 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen

In de Verordening ruimte is aangegeven dat nieuwbouw van woningen plaats dient te vinden in de stedelijke gebieden. Onder voorwaarden is de bouw van woningen mogelijk binnen zogenoemde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en binnen de zonering integratie stad-land. Voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen wordt hierop een uitzondering gemaakt. In artikel 7.8 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woning binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

- *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning is 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald. De gemeente Bladel vereist in aanvulling hierop dat de bouwtitel Ruimte voor Ruimte uit de gemeente Bladel afkomstig is.
- *de Ruimte voor Ruimte kavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gelegen;*
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Dalem–Ganzestraat–De Pan'. Deze bebouwingsconcentratie is verankerd in een gemeentelijke beleidsvisie. De inpassing van de beoogde woning is een stedenbouwkundige beoordeling getoetst en als passend bevonden.
- *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Dit is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

Een toelichting op deze landschappelijke inpassing is opgenomen in paragraaf 2.2.4 van deze toelichting.

- *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*

Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van een Ruimte voor Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie.

Per Ruimte voor Ruimte kavel moet zijn aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
- *er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*
- *de ten behoeve van de eerder bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*
- *de rechten als hiervoor genoemd moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
- *de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
- *een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
- *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*

De bouwtitel voor de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning worden aangekocht binnen de gemeente Bladel. Hiermee is zeker gesteld dat voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in de Verordening ruimte.

In de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen dat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte woningen vervalt indien er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld. Deze omvang is nog niet behaald. Tenslotte is in de regels voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen dat artikel 3.2 (regels inzake kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing zijn.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.0

Op 11 mei 2017 heeft de gemeenteraad van Bladel de Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld. De gemeente Bladel heeft met opstelling van de Omgevingsvisie 1.0 gekozen voor een werkwijze waarin in fasen wordt toegewerkt naar een integraal beleid. In deze eerste versie is het plattelandsbeleid opgenomen. Dit beleid gaat in op ruimtelijke zaken in het buitengebied. Het was voorheen beschreven in de Plattelandsnota 2013, zoals in navolgende paragraaf omschreven. De komende jaren zal tegelijk met het actualiseren steeds meer beleid worden ingebed in de Omgevingsvisie 1.0, met als resultaat dat steeds een nieuwe geconsolideerde versie (met een nieuwe versie-aanduiding) door de gemeenteraad wordt vastgesteld totdat de visie uiteindelijk volledig is. Dat betekent ook dat de vorm van deze visie nog flexibel is en gaandeweg kan worden aangepast aan nieuwe inzichten en ervaringen. Dit komt de ontwikkeling van een integraal, efficiënt en praktisch beleid ten goede.

In de Omgevingsvisie 1.0 is beleid betreffende de thema's 'Milieu en Leefomgeving', 'Economische activiteiten' en 'Mens en Maatschappij' opgenomen. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen is omschreven binnen het thema 'Mens en Maatschappij'. Nieuwe woningen op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling en de landgoedregeling blijven mogelijk indien aan de criteria uit de Verordening ruimte wordt voldaan. Deze woningen zijn alleen toegestaan, mits zij op ruimtelijk acceptabele plaatsen worden gesitueerd. Voor 2017 heeft het college besloten om niet mee te werken aan nieuwe ruimte voor ruimtewoningen omdat de markt met dit type woningen op dit moment verzadigd is. Van dit besluit wordt afgeweken wanneer ter plaatse of elders in de gemeente Bladel een intensieve veehouderij wordt gesaneerd. De bouwtitel voor de Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied is afkomstig van een veehouderij binnen de gemeente Bladel. Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Omgevingsvisie 1.0.

Onderdeel van het thema 'economische activiteiten' is het aspect gezondheid in samenhang met de aanwezigheid van veehouderijen. Uit onderzoek d.d. juli 2016 zijn de resultaten beschikbaar gekomen van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid. Uit dit onderzoek blijkt dat een veehouderij invloed heeft op gezondheid via de uitstoot van fijnstof, ammoniak en endotoxinen. (fijn)Stofdeeltjes in de lucht zijn afkomstig van huidschilfers, deeltjes van veren en haren, voerdeeltjes en mestdeeltjes. In fijnstof zitten ook endotoxinen; dode resten van bacteriën die toxische effecten op de mens kunnen hebben. Daarnaast kan ammoniak – afkomstig van mest - in de lucht reageren tot fijnstof deeltjes, zogeheten secundair fijnstof. Zo'n 85% van het ammoniak is afkomstig van de landbouw, met mest als bron.

Op dit moment is nog geen kennis over het precieze verband tussen de verhoogde blootstelling aan stoffen uit de veehouderij en de gezondheidseffecten. Op het moment van vaststelling van de Omgevingsvisie is een landelijk vervolgonderzoek gestart om meer kennis te verzamelen over deze dosis-effectrelatie. Dit zal resulteren in risicokaarten veehouderij en gezondheid, die betrekking hebben op endotoxinen. Hierbij zal de adviesgrenswaarde voor emissie van endotoxinen afkomstig van de Gezondheidsraad het uitgangspunt zijn. In afwachting van de resultaten van het landelijk vervolgonderzoek roept de provincie Noord-Brabant de gemeenten op

zorgvuldigheid te betrachten in het kader van de vergunningverlening, zodat er geen nieuwe of grotere knelpunten ontstaan op de komende risicokaart.

In de Omgevingsvisie is het beleid voor veehouderijen binnen de gemeente Bladel verwoord. Centraal punt in dit beleid is dat de aanwezigheid en/of ontwikkeling van veehouderijen binnen korte afstand tot woningen en woonkernen ongewenst is. Daarom hanteert de gemeente Bladel de volgende uitgangspunten:

- Binnen de zone bebouwd gebied en invloedsfeer wonen zijn veehouderijen niet toegestaan.
- Van veehouderijen tot de dichtstbijzijnde woning (niet zijnde bedrijfswoning of agrarisch gerelateerde bedrijvigheid) wordt een afstand van 250 meter gehanteerd, zoals geadviseerd door de GGD. Onder woning wordt verstaan een burgerwoning met bestemming wonen waar permanente bewoning plaatsvindt. Recreatiewoningen vallen hier niet onder, omdat hier geen permanente bewoning plaatsvindt en daarmee geen sprake is van langdurige blootstelling.

Op een afstand van circa 108 meter tot het plangebied is het recreatiebedrijf aan De Pan 2-4 gelegen. Op deze locatie worden paarden gehouden. Het toevoegen van een woning op Dalem ongenummerd, binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied is in beginsel in strijd met de Omgevingsvisie 1.0, omdat deze woning binnen een straal van 250 meter van een bedrijf waar dieren worden gehouden wordt gerealiseerd.

De in de omgevingsvisie opgenomen aan te houden afstand van 250 meter tot een veehouderijbedrijf is in het beleid opgenomen als voorzorgsmaatregel om voor (nieuwe) woningen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Specifiek voor veehouderijen met runderen, varkens of pluimvee. Ter plaatse van de beoogde woning binnen het plangebied is een goed woon- en leefklimaat aanwezig omdat:

- De nieuwe Ruimte voor Ruimte woning geen belemmerende woning is voor de bedrijfsvoering van De Pan 2-4. Immers er is dichterbij het bedrijf al een woning gelegen. De belangen van de eigenaar van De Pan 2-4 worden door een extra woning op grotere afstand niet geschaad.
- Op basis van de indicatieve geurkaart 'Achtergrondbelasting geur 2017' opgesteld door de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant in opdracht van de gemeente Bladel is sprake van een 'Zeer goed' (0-3 Ou) woon- en leefklimaat'.
- Voor paarden (diercategorieën waarvoor geen geurnorm is vastgesteld) gelden de volgende vaste afstanden vanaf de veehouderij tot een geurgevoelig object:
 - 100 meter binnen bebouwde kom;
 - 50 meter buiten bebouwde kom.

Voldaan wordt aan deze afstandseis. De afstand tussen het bestemmingsvlak van de locatie aan De Pan 2-4 en de nieuwe woning bedraagt minimaal 108 meter. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 14: Beeld met afstand van het plangebied tot het bedrijf aan De Pan 2-4 (rode lijn is 108 meter)

Het toevoegen van de beoogde woning binnen het plangebied is strikt formeel in strijd met het geldende beleid uit de Omgevingsvisie 1.0, maar deze nadere motivering geeft aan dat er inhoudelijk geen afwijking van het beleid is. Het beleid in de Omgevingsvisie 1.0 is op dit onderdeel wellicht te globaal omschreven. Het is echter nooit de intentie geweest om bij paardenhouderijen van deze omvang eenzelfde norm te hanteren als bij intensieve veehouderijen. Daar komt bij dat de 250 meter norm als voorzorgsmaatregel niet juridisch houdbaar is gebleken bij jurisprudentie, waardoor in de uitvoering wordt gekozen voor een aanpak op maat waarbij per initiatief beoordeeld wordt of sprake is van een verslechtering van het woon – en leefklimaat. De 250 meter norm is daarbij een indicatieve streefnorm ten aanzien van intensieve veehouderijen. De bouw van een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning is daarom reëel te noemen.

3.3.2 Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel

De 'Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel' beschrijft op hoofdlijnen welke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Bladel mogelijk en wenselijk zijn. De nota geeft ambitie aan voor het buitengebied in 2030 om de kwaliteit van het buitengebied te behouden en te versterken. Met nieuwe ontwikkelingen kunnen meerdere doelstellingen worden gerealiseerd die bijdragen aan de verfraaiing en leefbaarheid van het platteland van de gemeente Bladel. De samenhang tussen verschillende gebieden, belangen en wensen worden in de plattelandsnota in beeld gebracht, waardoor een afwegingskader ontstaat waaraan plannen, ideeën en ontwikkelingen worden getoetst. Het buitengebied is in de 'Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel' opgedeeld in een aantal zones en invloedsferen. Per zone is een nadere uitwerking gemaakt over de passende activiteiten, ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en het gewenste toekomstbeeld.

Het plangebied is gelegen in 'Invloedssfeer kernen'. Voor percelen met de aanduiding 'invloedssfeer kernen' geldt:

“Rondom de kernen wordt een vaste afstand van 250 meter gehanteerd, waarbinnen nieuwe activiteiten worden uitgesloten die een nadelig effect kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de kern. Deze afstandsmaat komt overeen met de zone van het extensiveringsgebied zoals vastgelegd in de reconstructiewet en Verordening ruimte.”

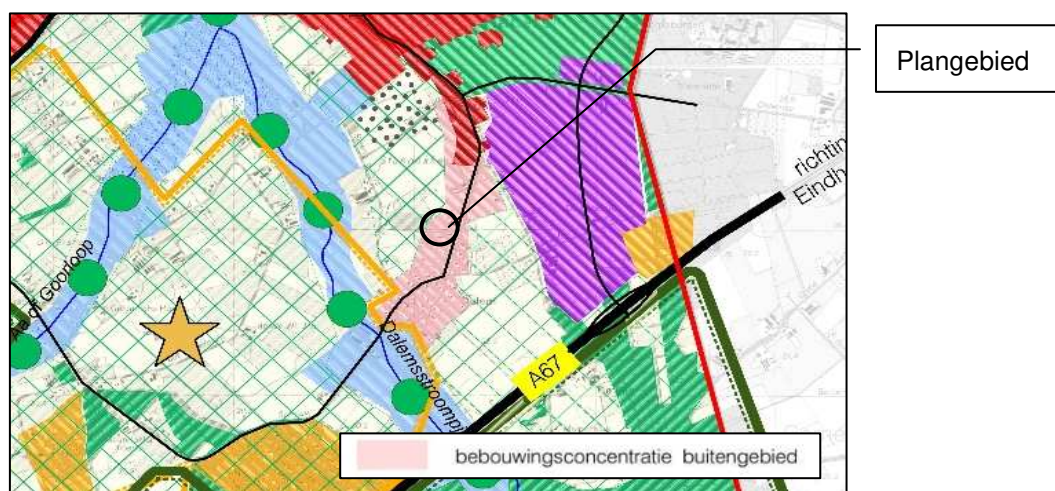
Naast de zonering van het buitengebied is onderscheid gemaakt in een viertal hoofdactiviteiten in het buitengebied, te weten toerisme en recreatie, agrarische activiteiten, overige economische activiteiten en wonen. De beoogde herontwikkeling valt binnen de hoofdactiviteit 'Wonen'. Over de toevoeging van Ruimte voor Ruimte woningen is het volgende bepaald:

“Nieuwe woningen op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling en de landgoedregeling blijven mogelijk indien aan de criteria uit de Verordening ruimte wordt voldaan. Deze woningen zijn alleen toegestaan, mits zij op ruimtelijk acceptabele plaatsen worden gesitueerd. Voor 2013 heeft het college besloten om niet mee te werken aan nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen omdat de markt met dit type woningen op dit moment verzadigd is. Van dit besluit wordt afgeweken wanneer ter plaatse een intensieve veehouderij wordt gesaneerd.”

Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt een veehouderij binnen de gemeente Bladel gesaneerd. Derhalve is de beoogde herontwikkeling mogelijk binnen de kaders van de Plattelandsnota van de gemeente Bladel en het gemeentelijk beleid voor Ruimte voor Ruimte woningen.

3.3.3 Structuurvisie Bladel

De Structuurvisie Bladel is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 mei 2008. De structuurvisie bestaat uit een analyse, beleidskader en een visie op hoofdlijnen die uitmonden in een Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco geeft met beleidsregels voor de lange termijn richting aan duurzame, perspectiefrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting. In de toelichting staat per legenda-eenheid beschreven waar het element betrekking op heeft en welke ruimtelijke strategie daarbij hoort. Het plangebied is op het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco aangeduid als gelegen in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede Structuurvisiekaart Bladel 2014 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Een bebouwingsconcentratie is als volgt gedefinieerd:

'Het begrip bebouwingsconcentratie is een verzamelbegrip, waaronder linten, bebouwingsclusters en kernrandzones in het buitengebied worden begrepen. In de aangewezen bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume afweegbaar. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met rood-voor-groen, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingsconcentratie is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. Ook door verdunning kunnen bebouwingsconcentraties in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving.'

Ter plaatse van het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling zowel sprake zijn van verdichting als van verdunning. In samenhang met de beoogde herontwikkeling wordt namelijk zorg gedragen voor de landschappelijke inpassing ter plaatse. De Ruimte voor Ruimte woning en landschapselementen zullen zo gesitueerd worden dat ter plaatse van het plangebied openheid wordt gecreëerd in de vorm van een zichtrelatie met het achterliggende landschap. De herontwikkeling draagt bij aan de kwaliteit en uitstraling van de bebouwingsconcentratie en herstelt de relatie tussen het plangebied en de bebouwingsconcentratie.

3.3.4 Gebiedsvisie Dalem-Ganzestraat-De Pan

In 2008 is door de gemeente Bladel een gebiedsvisie opgesteld met betrekking tot de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Door de komst van het Kempisch Bedrijvenpark op korte afstand van bebouwingsconcentratie 'Dalem–Ganzestraat–De Pan' zag de gemeente zich genoodzaakt de visie ten aanzien van deze bebouwingsconcentratie bij te werken. Derhalve is de 'Visie Buitengebied in ontwikkeling – Dalem–Ganzestraat–De Pan' opgesteld. In deze visie wordt uiteengezet welke nieuwe economische initiatieven mogelijk zijn binnen deze bebouwingsconcentratie.

In de visie komen een aantal uitgangspunten naar voren waaraan nieuwe initiatieven moeten voldoen. Dit betreft de volgende uitgangspunten:

- Geen aantasting van de oude akker. Behoud van het karakteristieke bodemprofiel en reliëf (glooiing, steilranden);
- Behoud of ontwikkelen openheid en doorzichten met oog voor de structuur en ligging van de akker;
- Woningbouw mogelijk langs Dalem, mits de verkaveling de aanwezigheid van de akker beter zichtbaar maakt;
- Landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen met op de akker gebruik van lage beplanting om openheid te behouden;
- Behoud en herstel oude verkavelingsrichting, structurerend voor nieuwe ontwikkelingen;

- Ingrepen in het landschap dienen erop gericht te zijn de samenhang tussen delen van de akker ten westen en oosten van de weg Dalem te vergroten; het verduidelijken dat dit één en dezelfde akker is;
- Dalem (tussen Ganzestraat en kern Dalem): wonen op de bolle akker.
- Nieuwvestiging van functies is onder voorwaarden mogelijk, soms kunnen dat ook grootschalige functies betreffen. Deze dienen wel bij te dragen/te passen aan/binnen de visie.

In paragraaf 2.2.2 en 2.2.3 van deze toelichting is uiteengezet hoe met de beoogde herontwikkeling aangesloten zal worden op de voorwaarden die naar voren komen in de Gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentratie Dalem-Ganzestraat-De Pan. Het belangrijkste onderdeel hiervan is dat de relatie tussen het oostelijke en het westelijke deel van Dalem met betrekking tot de ligging op de historische bolle akker met de herontwikkeling weer hersteld zal worden. Tevens zal voor de landschappelijke inpassing gebruik worden gemaakt van lage beplanting en zal een brede strook langs de zuidelijke perceelsgrens onbebouwd blijven. Op die manier wordt aangesloten bij de uitgangspunten die naar voren komen in de gebiedsvisie die is opgesteld voor bebouwingsconcentratie 'Dalem–Ganzestraat–De Pan' en is realisatie van een Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied een passende ontwikkeling.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afstemmen, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding, in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Deze beschrijving is opgenomen in de waterparagraaf. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Beleid

4.1.2.1 Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water'

Waterschap De Dommel heeft het Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water' vastgesteld. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

4.1.2.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

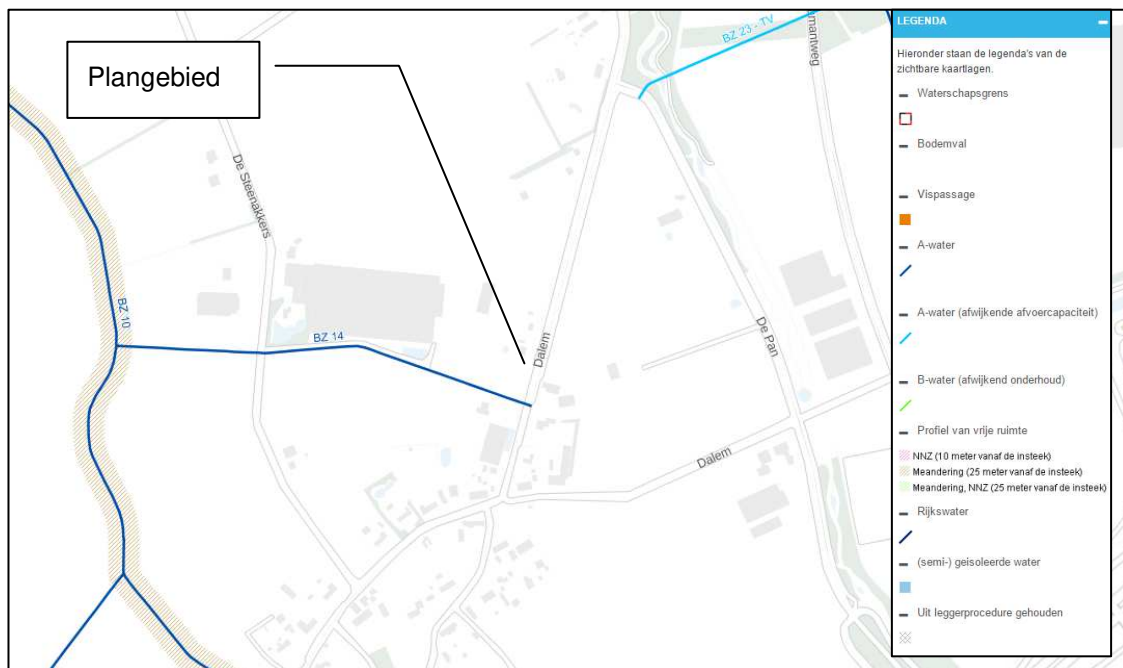
Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing van het waterschap geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij het waterschap moet worden aangevraagd.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen binnen een attentiegebied of een beschermd gebied waterhuishouding. Er gelden dan ook geen voorwaarden voor de waterhuishouding op grond van de keur.

4.1.2.3 Legger

De Legger is een verzameling van tekeningen en documenten waarop het hele beheergebied van het waterschap staat. Daarbij horen alle stuwen, gemalen, duikers, waterkeringen (zoals een dijk), waterbergingsgebieden en waterlopen. Het waterschap gebruikt de legger als wettelijk middel om ons gebied te beheren en te onderhouden. De regels in de keur zijn gekoppeld aan de status of afmetingen die in de legger zijn vastgelegd.

Ten zuiden van het plangebied, niet direct grenzend aan het plangebied,, is de A-watergang met nummer BZ14 gelegen. Deze watergang heeft een beschermingszone van 2,5 meter vanaf de insteek van de sloot. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de leggerkaart waarop de A-watergang en de ligging van het plangebied zijn aangeduid.



Figuur 16: Uitsnede leggerkaart waarop het plangebied is aangeduid

4.1.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², een toename tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en een toename van meer dan 10.000 m².

De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben een beperkte toename van verhard oppervlakte tot gevolg. Er wordt één vrijstaande woning en bijgebouwen hierbij met een omvang van maximaal 100 m² bijgebouwen gerealiseerd. De totale omvang aan verharding bedraagt nooit meer dan 2.000 m². Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.3 Watersysteem

4.1.3.1 Bodem

Uit de bodemkaart blijkt dat het plangebied is gelegen op hoge zwarte enkeerdgronden bestaande uit lemig fijn zand (zEZ 23). Het plangebied ligt circa 30,4 meter boven NAP.

4.1.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en is geen A-watgang gelegen.

4.1.3.3 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 40-60 cm-mv. De GLG bedraagt 160-200 cm-mv.

4.1.4 Huidige en toekomstige situatie

4.1.4.1 Verhard oppervlak

Binnen het plangebied wordt één Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouwen opgericht. Na de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen het plangebied met circa 600 m² toenemen, bestaande uit circa 350 m² verhard oppervlakte voor daken en gebouwen van het hoofdgebouw, 100 m² voor bijbehorende bouwwerken en circa 150 m² aan terreinverharding. Op het terrein zijn nu tunnelkassen aanwezig met een omvang circa 115 m². Deze tunnelkassen

worden gesloopt in samenhang met de beoogde ontwikkeling. De oppervlakte huidig en toekomstig verhard oppervlak is weergegeven in navolgende tabel.

Oppervlakte	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Daken/verhard oppervlak gebouwen	115	450
Terrein erfverharding	100	150
Onverhard terrein	3.296	2.911
Totaal	3.511	3.511

Figuur 17: Huidig en beoogd verhard en onverhard oppervlak binnen plangebied

4.1.4.2 Hemelwaterinfiltratie

Bij aanleg van infiltratievoorziening voor het regenwater dat valt op daken van de woning en bijgebouwen wordt bewerkstelligd dat het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen afgevoerd wordt naar een ondergronds infiltratietransportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (zowel T=10+10% en T=100+10%) kan plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter via infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.

Voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning wordt een verhard oppervlak verwacht van circa 600 m². Om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt een infiltratievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te laten infiltreren in de bodem. Er dient een omvang van 60 mm per m² te worden geborgen. De benodigde omvang van de waterberging bedraagt hiermee 36 m³. De GHG bedraagt 40 tot 60 cm-mv. Rekening houdend met een waking van 10 cm kan een berging met een diepte van 30 cm en een omvang van 110 m² worden gerealiseerd in de vorm van een verlaagd grasveld. Het plangebied biedt hiertoe de ruimte. Het perceel is zeer ruim in omvang. Bij een extreme regenbui loopt de wadi over op eigen terrein, daardoor er ook een extreme gevallen geen overlast voor derden ontstaat. Navolgende figuur geeft een impressie van een infiltratietransportriool dat uitkomt in infiltratieveld zoals toegepast kan worden binnen het plangebied.



Figuur 18: Voorbeeld van een infiltratietransportriool dat uitkomt in een infiltratieveld

Indien bij de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratieveld kan in plaats van, of daarnaast, gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur. Gewaarborgd dient te worden dat ruimte wordt gevonden voor het infiltreren van 60 mm per m² verhard oppervlak en dat er bij een bui van T=100+10% geen overlast voor derden plaatsvindt. De infiltratievoorziening moet worden gerealiseerd boven de GHG. Het perceel biedt ruimschoots de ruimte hiervoor.



Figuur 19: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden anders dan een infiltratieveld

4.1.4.3 Afvalwater

Aan Dalem is reeds een rioolstelsel gelegen. De Ruimte voor Ruimte woning wordt aangesloten op deze riolering. Het rioolstelsel beschikt over voldoende capaciteit voor de toevoeging van één woning.

4.1.5 Waterkwaliteit

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Flora en fauna

4.2.1 Inleiding

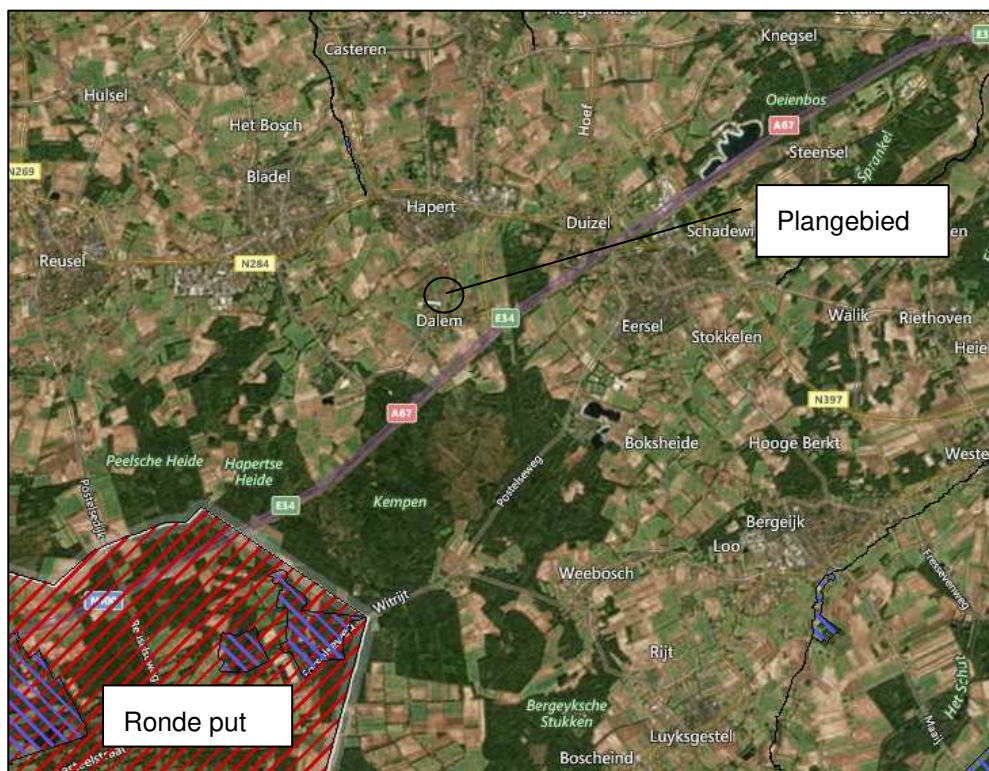
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventie, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

4.2.2 Soortenbescherming

De meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied zijn geïnterpreteerd door middel van raadpleging van de website www.waarneming.nl. Het plangebied is gelegen binnen het subgebied 'Dalem e.o.'. Uit de gegevens op waarneming.nl blijkt dat er binnen dit subgebied geen waarneming van zeer zeldzame soorten is gedaan het afgelopen jaar. Er is in het subgebied wel één zeldzame waarneming gedaan, in de vorm van Gaspeldoorn, maar deze waarneming is gedaan ter plaatse van het Kempisch Bedrijvenpark, op enige afstand van het plangebied. De locatie voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is in de huidige situatie in gebruik als agrarisch perceel met tunnelkassen en een blokhut. Het perceel wordt intensief beheerd en geëxploiteerd ten behoeve van kleinschalige agrarische nevenactiviteiten in de vorm van kweek van bomen en planten, waardoor er geen permanente habitatgebieden voor beschermde soorten kunnen ontstaan. Ook de tunnelkassen en de blokhut worden intensief gebruikt ten behoeve van de kleinschalige agrarische activiteiten ter plaatse. Door dit gebruik is het niet aannemelijk dat ter plaatse beschermde flora- en faunasoorten aanwezig zijn. De beoogde ontwikkeling is kleinschalig van aard en zal geen negatieve gevolgen hebben voor flora en fauna in de omgeving. In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde woning wordt erfbeplanting in de vorm van niet-streekeigensoorten vervangen door streekeigen beplanting.

4.2.3 Gebiedsbescherming

Het plangebied is in de omgeving van het Natura 2000 gebied 'Ronde Put' gelegen. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van meer dan 5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied weer ten opzichte van het plangebied.



Figuur 20: Kaart Natura 2000-gebied Ronde put met daarop de ligging van het plangebied aangegeven

Het plangebied is gelegen op een dermate grote afstand van het Natura 2000-gebied en de beoogde herontwikkeling is van dusdanig kleine schaal dat de ontwikkeling geen invloed heeft op dit gebied.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologische waarden

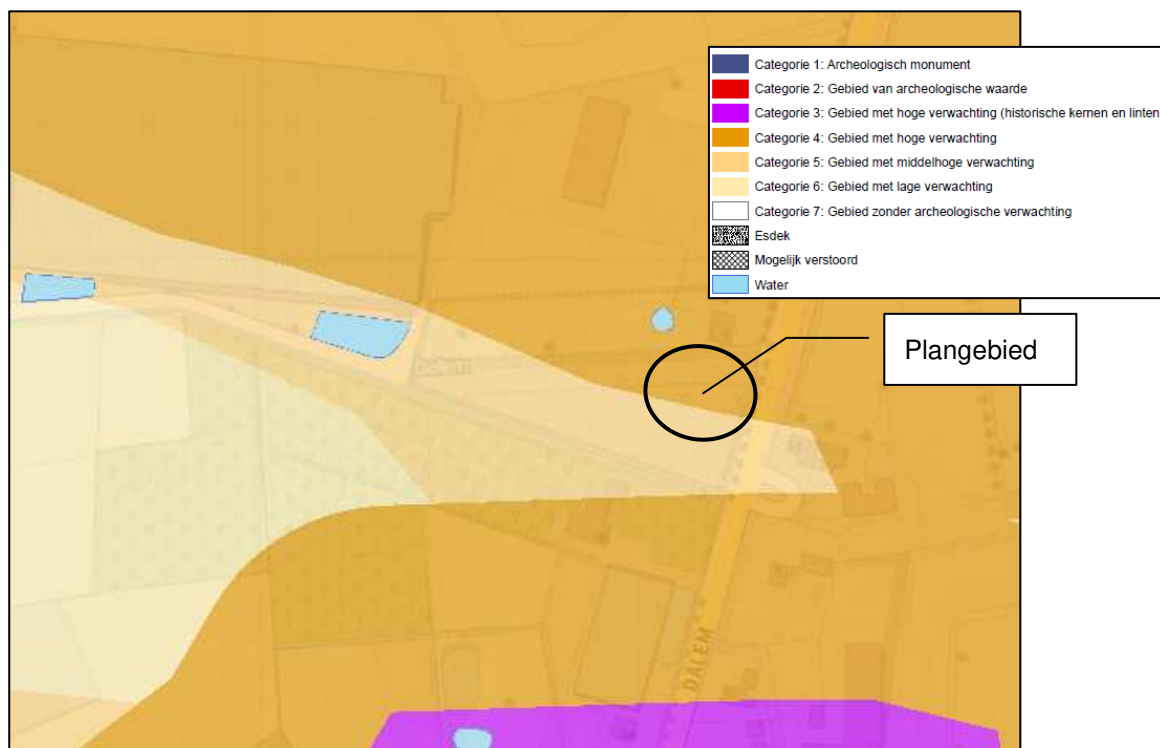
4.3.1.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

In het Verdrag van Valetta is op Europees niveau vastgelegd dat gestreefd dient te worden naar het behoud van archeologische waarden. In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valetta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied. Het archeologiebeleid is voor de gemeente Bladel nader uitgewerkt in een samenwerkingsverband met negen gemeenten.

4.3.1.2 Archeologiebeleid voor gemeente Bladel

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wamz en de Wet ruimtelijke ordening aan SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de

inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied

Het plangebied is op de beleidskaart deels aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting' en deels als 'Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting'. De regels voor een categorie 4 gebied zijn strikter dan voor een categorie 5 gebied. Derhalve wordt de totale ontwikkeling hierna als zijnde geheel in een categorie 4 gebied beoordeeld. Voor categorie 4-gebieden geldt dat archeologisch onderzoek vereist is bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 m onder maaiveld (als sprake is van de aanduiding 'overige zone – terreinen met esdek', deze aanduiding is toegekend aan het plangebied). Met de bouw van de Ruimte voor Ruime woning zal minder dan 500 m² aan gronden geroerd worden tot een diepte van 0,5 meter beneden maaiveld.

Aan het plangebied zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. In de regels van deze dubbelbestemmingen is het archeologiebeleid van de gemeente Bladel doorvertaald. Deze dubbelbestemmingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan waardoor eventueel aanwezige archeologische waarden ook met het oog op de toekomst beschermd zullen zijn.

4.3.2 Cultuurhistorie

De bebouwingsconcentratie 'Dalem–Ganzestraat–De Pan' is ontstaan in de Late Middeleeuwen rondom een driehoekig plein. Een groot deel van de huidige bebouwing is opgericht in de periode 1900-1950. Op kaarten van 1850 wordt bebouwingsconcentratie Dalem reeds weergegeven, zie navolgende figuur.



Figuur 22: Historische kaart 1850 met daarop bebouwingsconcentratie Dalem opgenomen

Ter hoogte van het plangebied is een historische bolle akker gelegen. Toen deze akker haar functionele gebruik verloor is dwars door deze akker een weg aangelegd, dit is de weg waaraan het plangebied gelegen is. Buurtschap Dalem is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol en wordt op de CHW Waardenkaart van de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant als volgt omschreven:

'Buurtschap met restanten van een driehoekig plein. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleengelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1900-1950. Kenmerkend is verder de klinkerbestrating. Het buurtschap kent aan de zuidzijde nog een zichtrelatie met een oude akker met een esdek.'

Ook de weg Dalem waaraan het plangebied is gelegen heeft zeer hoge archeologische waarden. Over deze weg wordt het volgende uiteengezet:

'Klinkerwegen in een oud buurtschap. De structuur van het geheel dateert in eerste aanleg mogelijk nog uit de late middeleeuwen (1250-1500). De bestrating met gebakken klinkers dateert (deels) uit de periode 1890-1940. De wegen zijn onderdeel van een groter complex aan klinker- en kasseiwegen, dat kenmerkend is voor de gemeenten Bladel en Reusel-De Mierden.'

De beoogde herontwikkeling brengt geen wijzigingen aan op cultuurhistorische waarden in de omgeving. Op een thans agrarisch perceel, binnen een bebouwingsconcentratie, wordt een Ruimte voor Ruimte woning toegevoegd, dit doet geen afbreuk aan de aanwezige

cultuurhistorische waarden. Met situering van de woning en aanpassing van de beplanting wordt zicht op de achtergelegen akker hersteld.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Dalem ong. kan getypeerd worden als gelegen in een gemengd gebied. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden.

4.4.2 Bedrijven in omgeving plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn drie bedrijven aanwezig waarmee, met betrekking tot de beoogde herontwikkeling, rekening dient te worden gehouden in het kader van de Bedrijven en Milieuzonering. Dit betreft de volgende bedrijven:

- Boomkwekerij aan De Steenakkers 1
- Kwekerij aan Dalem 6a
- AZN Asbestsanering en sloopwerken aan Dalem 4

De toets aan bedrijven en milieuzonering vindt hierna voor elk bedrijf plaats.

Het eerste bedrijf in de omgeving betreft Boomkwekerij Bert Rombouts BV. Dit bedrijf is gesitueerd aan De Steenakkers 1 te Hapert. Dit bedrijf wordt in de bedrijvenlijst van de VNG getypeerd als 'Tuinbouw – kassen zonder verwarming' (SBI-2008 code 011, 012, 013). Het bedrijf valt binnen milieucategorie 2, de grootste aan te houden afstand tot bedrijven van deze categorie is 30 meter tot een gevoelig object, deze afstand mag met één afstandsstep verkleind worden naar 10 meter. De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning komt op een afstand van meer dan 100 meter van het bedrijf te liggen. De herontwikkeling levert derhalve geen bezwaren op in het kader van de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering.

Ten zuiden van de beoogde woning is de kwekerij Rhodos Hapert BV gelegen. Dit betreft een bloemenkwekerij. Op grond van de richtlijn bedrijven en milieuzonering bedraagt de aan te houden richtafstand 30 meter (SBI-2008 codes 011, 012 016). In een gemengd gebied wordt deze afstand teruggebracht tot 10 meter. Wanneer er sprake is van het spuiten van gewassen dient, in het kader van spuitzones, in beginsel een afstand van 50 meter te worden gehanteerd om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. De beoogde woning is op een afstand van tenminste 60 meter

tot de bestemmingsgrens van de kwekerij gelegen en wordt hiermee te alle tijden buiten de aan te houden richtlijnafstanden gebouwd.

Ten noordwesten van Dalem 4 is het bedrijf AZN Asbestsanering en sloopwerken gevestigd. Dit bedrijf is op grond van de bedrijven en milieuzonering te karakteriseren als een aannemersbedrijf met een werkplaats met een bedrijfsoppervlakte groter dan 1.000 m² (SBI-2008 code 41,42,43). Op grond van de richtlijn bedrijven en milieuzonering bedraagt te aan te houden richtafstand 50 meter. Binnen een gemengd gebied kan deze afstand teruggebracht worden tot een afstand van 30 meter. De beoogde woning wordt op een afstand van tenminste 65 meter tot het bedrijf gesitueerd. Hiermee is de beoogde woning gelegen buiten de aan te houden richtlijnafstand van tenminste 30 meter in een gemengd gebied.

4.5 Geur

4.5.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de bouw van de een Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven.

4.5.2 Gemeentelijk beleid

4.5.2.1 Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bladel 2014

De gemeente Bladel heeft in het kader van de op basis van de Wgv gegeven mogelijkheid daartoe, een eigen geurverordening vastgesteld. De 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bladel 2014' stelt een norm van 10 oue/m³ als de maximale voorgrondbelasting ter plaatse van het buitengebied en zo ook het plangebied.

4.5.2.2 Omgevingsvisie 1.0 en bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014

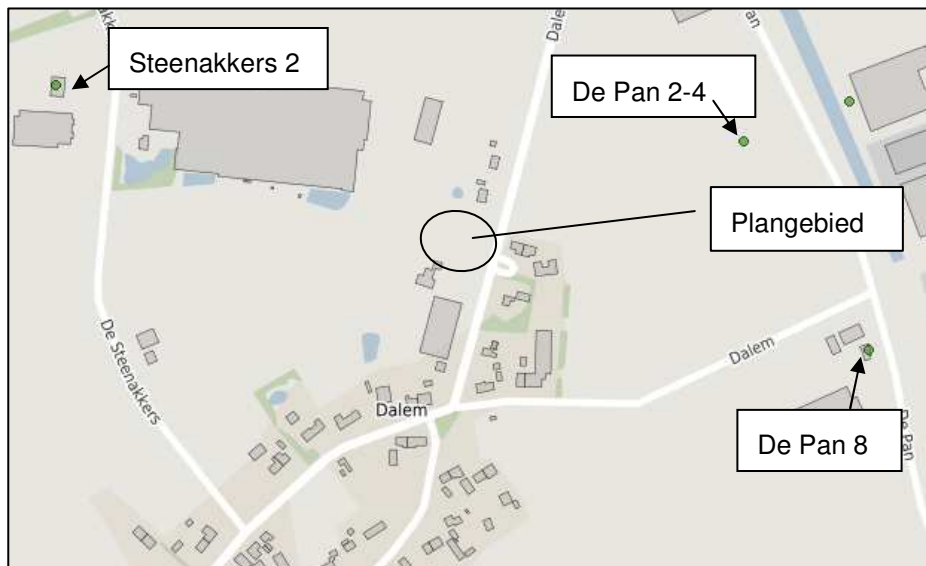
Door de gemeenteraad is de 'Omgevingsvisie 1.0' vastgesteld. In de Omgevingsvisie is het beleid voor veehouderijen binnen de gemeente Bladel verwoord. Centraal punt in dit beleid is dat de aanwezigheid en/of ontwikkeling van veehouderijen binnen korte afstand tot woningen en woonkernen ongewenst is. Daarom hanteert de gemeente Bladel de volgende uitgangspunten:

- Binnen de zone bebouwd gebied en invloedssfeer wonen zijn veehouderijen niet toegestaan.
- Van veehouderijen tot de dichtstbijzijnde woning (niet zijnde bedrijfswoning of agrarisch gerelateerde bedrijvigheid) wordt een afstand van 250 meter gehanteerd, zoals geadviseerd door de GGD. Onder woning wordt verstaan een burgerwoning met bestemming wonen waar permanente bewoning plaatsvindt. Recreatiewoningen vallen hier niet onder, omdat hier geen permanente bewoning plaatsvindt en daarmee geen sprake is van langdurige blootstelling.

4.5.3 Ontwikkelingsmogelijkheden agrarisch bedrijf

In de omgeving van het plangebied (binnen een straal van 500 meter) zijn verschillende agrarische bedrijven gelegen. Eén bedrijf is gelegen binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied. Dit

betreft het recreatiebedrijf aan De Pan 2-4, waar paarden worden gehouden. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van 108 meter tot het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de bedrijven in de omgeving van het plangebied.



Figuur 23: Beeld van veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

De nieuw op te richten woning is ten opzichte van omliggende veehouderijen in geen geval de eerst belemmerende woning. Tussen de veehouderijbedrijven de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zijn reeds in alle gevallen andere burgerwoningen gelegen. De oprichting van de woning vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven. Hiervoor zijn en blijven andere burgerwoningen maatgevend.

4.5.4 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In de gemeentelijke geurverordening is bepaald dat ter plaatse van het plangebied een maximale voorgrondbelasting 10 oue/m³ geldt. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen. Navolgende figuren geven een beeld van de dieren aantallen en soorten van bedrijven in de omgeving van het plangebied.

5527 JT, De Steenakkers 2, HAPERT

Beschikingsdatum: 02-08-1999
RAV-tabelversie: Tabel 1999-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	46	230	0	67	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	15	32	0	3	0	0
Totalen						61	262	0	70	0	0

Figuur 24: Beeld van de dieren aantallen en soorten die vergund zijn op de locatie De Steenakkers 2

5527 JC, De Pan 4, HAPERT

Beschikingsdatum: 23-02-2011
RAV-tabelversie: RAV 2012-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	48	240	0	70	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	64	134	0	12	0	0
Totalen						112	374	0	82	0	0

Figuur 25: Beeld van de dieren aantallen en soorten die vergund zijn op de locatie De Pan 2-4

5527 JC, De Pan 8, HAPERT

Beschikingsdatum: 29-08-2014
RAV-tabelversie: RAV 2013-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.15.2		bedrijf	8	30	240	0	36	0	4
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100.2		bedrijf	11	170	1870	0	205	0	25
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	140	546	0	35	0	5
Totalen						340	2656	0	276	0	34

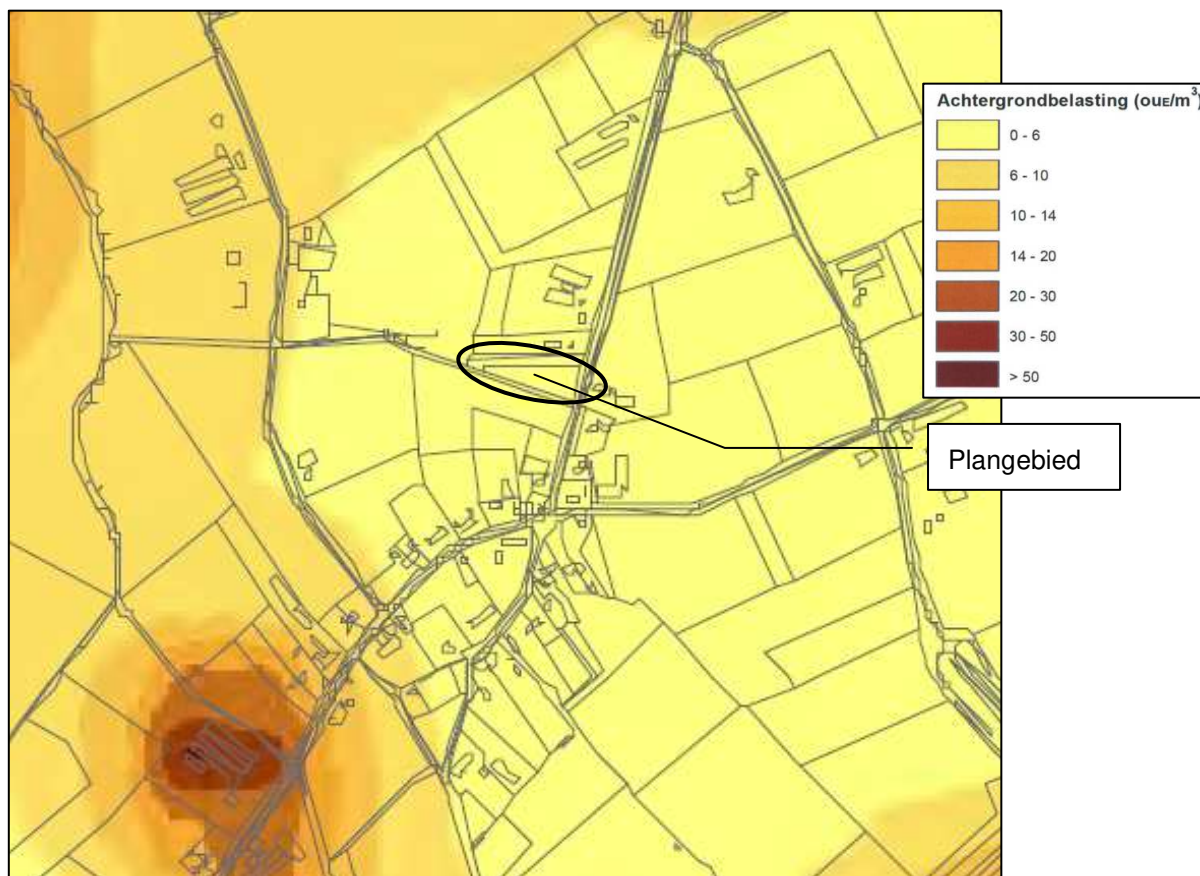
Figuur 26: Beeld van de dieren aantallen en soorten die vergund zijn op de locatie De Pan 8

Voor de omliggende veehouderijbedrijven geldt dat bij alle omliggende bedrijven dieren gehouden waarvoor geen geuremissie is vastgesteld. Er dient een afstand van tenminste 250 meter te worden aangehouden.

De beoogde woning is gelegen op een afstand van 108 meter tot het bedrijf aan De Pan 2-4. De toe te voegen woning wordt echter niet de eerst belemmerende woning voor dit bedrijf. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

4.5.5 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. In de Gebiedsvisie van de gemeente Bladel is een indicatie van de achtergrondbelasting opgenomen. In navolgende figuur is de indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 27: Indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied en omgeving

Uit de voorgaande figuur blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied 0-6 oue/m³ bedraagt. Dit kan gekwalificeerd worden als een 'zeer goed' leefklimaat. Het leefklimaat binnen het plangebied staat een ontwikkeling van de locatie dan ook niet in de weg.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wgh voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Het plangebied is op basis van de Wegenverkeerswet gelegen binnen de bebouwde kom gelegen. Voor de weg Dalem, waaraan het plangebied gelegen is, geldt een 30 km/h zone. Derhalve is een onderzoek in het kader van wegverkeerslawaai niet noodzakelijk voor de beoogde herontwikkeling.

In de Wgh wordt wegverkeerslawaaï vrijwel uitputtend geregeld. Alleen voor de geluidsbelasting van wegverkeer op woonerven en 30 km-wegen biedt de Wgh geen bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Er dient te allen tijde sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Nu is de verkeersintensiteit ter plaatse van 30 km-wegen meestal zodanig laag dat de geluidsbelasting gering zal zijn. In voorkomende gevallen kan een 30 km-weg met een relatief hoge verkeersdruk aan (vracht)wagens in combinatie met een niet-vlakke bestrating (klinkerbestrating) toch voor een hoge geluidsbelasting zorgen.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een asfaltbestrating. Ook is er geen sprake van een hoge verkeersdruk aan vrachtverkeer. Gezien de ligging van de planlocatie in de omgeving en de 30 kilometer zone ter plaatse en het ontbreken van aanzienlijke vrachtverkeersbewegingen kan gesteld worden dat ter plaatse het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van geluidhinder.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Wet luchtkwaliteit

Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. In vergelijking met de omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de omvang van de beoogde bestemmingen vele malen kleiner is dan genoemd in de Regeling NIBM. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.7.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide. Dit zijn met name kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Deze zones hebben een omvang van 300 bij Rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen, aan weerszijden

van deze wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen en alle vergelijkbare functies van doorslaggevend belang is de voorziene functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Binnen het plangebied is sprake van realisatie van één woning. Er is geen sprake van realisatie van een gevoelige bestemming op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.8 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 8 januari 2018 met nummer 1703397 behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

Conclusie

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,2 m-mv overwegend uit matig fijn tot grof, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn zintuiglijk geen bijmengingen waargenomen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de bovengrond is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. In de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater is analytisch een licht verhoogd gehalte met barium aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

6.2 Aanbeveling

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken. Wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de grond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld. Het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag."

Uit het gevoerde bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor gebruik van de grond ten behoeve van het beoogde gebruik.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

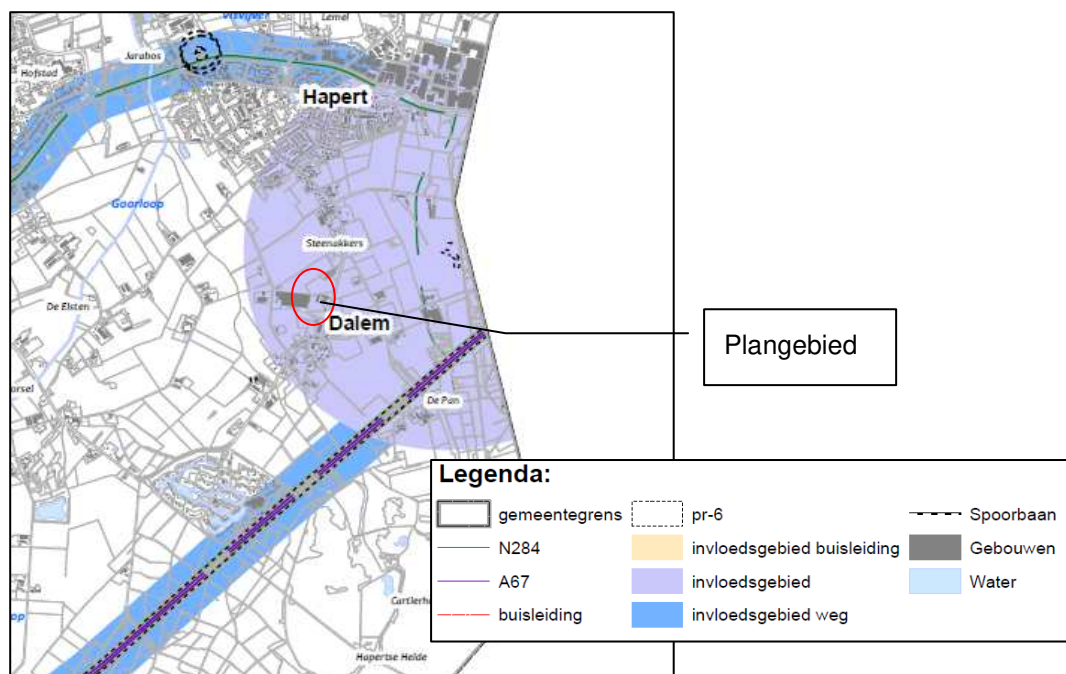
4.9.2 Bedrijven

4.9.2.1 Inleiding

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

4.9.2.2 Ligging binnen invloedsgebied

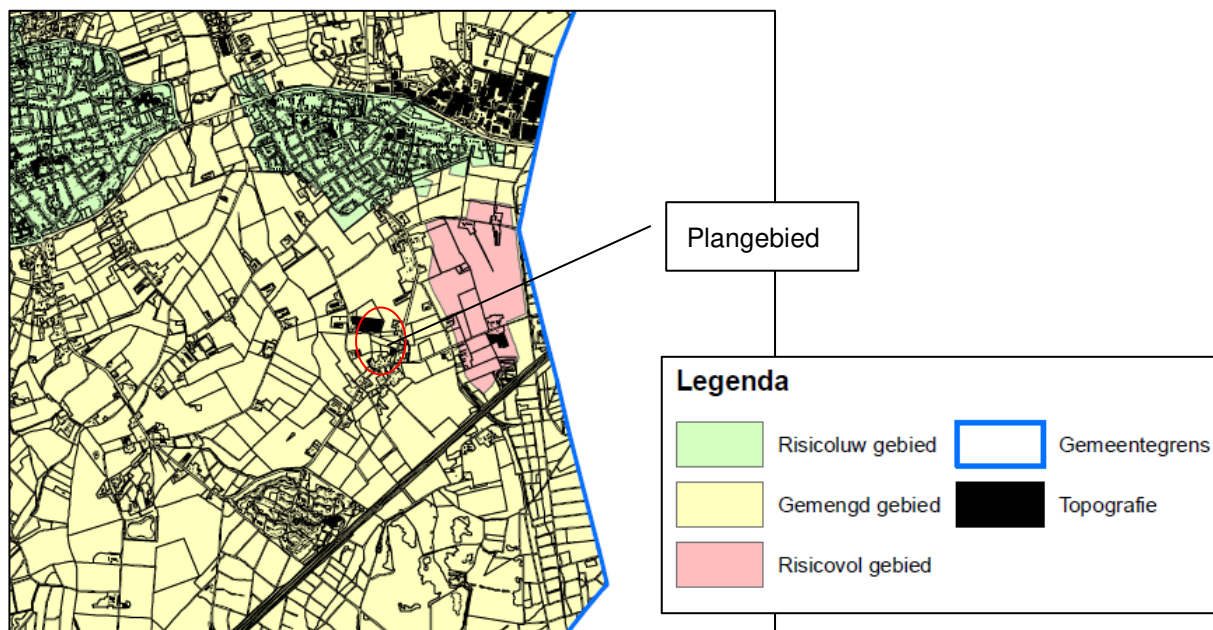
De gemeente Bladel heeft een 'Visie externe veiligheid' opgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de 'Multicriteriakaart gemeente Bladel – Randvoorwaarden vanuit milieu voor wonen en werken'.



Figuur 28: Uitsnede kaart 1 Visie externe veiligheid gemeente Bladel waarop het plangebied is aangeduid

Het plangebied is hierop aangegeven als gelegen binnen 'invloedsgebied'. Dit heeft te maken met de ligging van het Kempisch Bedrijvenpark op relatief korte afstand van de bebouwingsconcentratie waarin het plangebied gelegen is. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in de invloedsgebieden met wat meer aandacht naar de externe veiligheid gekeken te worden. De ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning brengt geen invloed op het groepsrisico met zich mee.

Het plangebied is gelegen binnen een gemengd gebied. Het toestaan van nieuw beperkt kwetsbaar object, zoals een Ruimte voor Ruimte woning is toegestaan, mits de woning gelegen is buiten de risico-contour (PR10⁻⁶). Het plangebied is gelegen buiten deze risico-contour. Navolgende figuur laat zien dat ter plaatse van de bebouwingsconcentratie geen sprake is van een gemengd gebied.



Figuur 29: Kaart 2 uit Visie externe veiligheid gemeente Bladel 'EV Visie – gebiedsindeling' waarop het plangebied is aangeduid

4.9.2.3 Ligging plangebied ten opzichte van Diffutherm

Inleiding

Binnen de gemeente Bladel is op een afstand van circa 1 kilometer van het plangebied, aan Smaragdweg 50 het bedrijf Diffutherm gesitueerd. Op dit bedrijf is het Besluit Risico Zware Ongevallen (BZRO) van toepassing. Het invloedsgebied van het bedrijf bedraagt echter 1.544 meter.

Plaatsgebonden risico

Door Reijngoud milieu is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) (januari 2012) opgesteld voor het bedrijf. Uit de QRA blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour (10-6/jaar) over de grens van de inrichting is gelegen. Het plaatsgebonden risico levert geen belemmeringen op voor nabijgelegen objecten.

Groepsrisico

Volgens de QRA bedraagt het invloedsgebied 1.544 meter (1% letaliteit). Deze effectafstand is bepaald bij weersklasse F1,5. Uit de berekening is gebleken dat er een groepsrisico is. Het maximaal aantal dodelijke slachtoffers bedraagt 16. Het groepsrisico ligt ruim onder de oriëntatiewaarde. De ruimtelijke ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is beperkt van omvang en ligt op grote afstand (circa 1.000 meter) van het bedrijf Diffutherm B.V. Het groepsrisico zal hierdoor niet veranderen. De oriëntatiewaarde wordt bovendien niet overschreden.

Bestrijdbaarheid

Het maatgevende ongeval scenario is in dit geval een brand waarbij toxische stoffen vrijkomen. Dit scenario is sterk afhankelijk van de hoeveelheid stoffen die vrijkomt, de toxiciteit ervan en in belangrijke mate de weersgesteldheid. Gelet op de afstand tot het plangebied en de overheersende windrichting is het zeer onwaarschijnlijk dat het plangebied getroffen wordt door

effecten waarbij dodelijke slachtoffers of gewonden vallen. Het meest waarschijnlijke is dat bij een grootschalig incident de bevolking wordt opgeroepen om binnen te blijven en ramen en deuren gesloten te houden. De bereikbaarheid van het plangebied is voldoende. Het plangebied kan zowel via het noorden als via het zuiden verlaten worden.

Zelfredzaamheid

Met zelfredzaamheid wordt bedoeld de mate waarin personen zich in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Groepen mensen zoals die in een bejaardenhuis of kinderdagverblijf worden gezien als beperkt dan wel niet zelfredzaam. De zelfredzaamheid in het plangebied mag in de regel als voldoende beschouwd worden. De zelfredzaamheid van mensen in een vrijstaande woning is over het algemeen hoog.

4.9.3 Transport

4.9.3.1 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De dichtstbij gelegen weg waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A67.

Het plan ligt op circa 850 meter van de rijksweg A67, het plasbrand- aandachtsgebied is 30 meter en de risicocontour is 28 meter vanaf de rand van de snelweg. Dit betekent dat binnen 28 meter van de as van de weg geen nieuwe kwetsbare objecten opgericht mogen worden. Tevens wordt in de visie externe veiligheid van de gemeente Bladel uiteengezet dat de A67, doordat transport van brandbare gassen over deze weg is toegestaan, en invloedsgebied heeft van 200 meter. Het plangebied ligt ruim buiten de veiligheidszone, het plasbrandaandachtsgebied en het invloedsgebied van de A67. De plaatsgebonden risicocontouren vormen dus geen belemmering voor het voorgenomen ruimtelijke besluit. De oriëntatiewaarde (OW) van het groepsrisico is kleiner dan 0,1. De toevoeging van één Ruimte voor Ruimte woning leidt niet tot een verhoging van het groepsrisico.

4.9.3.2 Buisleidingen

Op een afstand van circa 3.000 meter van het plangebied bevindt zich een ondergrondse buisleiding. De leiding bevindt zich op dermate grote afstand dat deze geen belemmering oplevert voor de beoogde herontwikkeling.

4.9.3.3 Hoogspanningsleidingen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen. Dit aspect is derhalve niet limiterend voor de beoogde herontwikkeling.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen, gebiedsaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en regels voor meten opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
2. afwijken van de bouwregels;
3. specifieke gebruiksregels;
4. afwijken van de gebruiksregels;
5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
7. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel waarin is opgenomen hoe het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Wonen

Binnen de bestemming Wonen mag, binnen het bouwvlak, één Ruimte voor Ruimte woning worden gebouwd met een omvang van maximaal 1.000 m³. Daarbij mogen de gronden gebruikt worden aan bij de woonbestemming behorende doeleinden, zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

5.4.2 Waarde – Archeologie 4

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Hiertoe zijn in deze dubbelbestemming drempelwaarden opgenomen. Bij overschrijding van deze drempelwaarden dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.4.3 Waarde – Archeologie 5

Aan het overige gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Hiertoe zijn in deze dubbelbestemming drempelwaarden opgenomen. Bij overschrijding van deze drempelwaarden dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Bladel waarin afspraken hierover vastgelegd zijn. Tevens is door de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de gemeente Bladel waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van een gemaakte zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is dit bestemmingsplan aangevuld.

7. PROCEDURE

7.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

In het kader van het omgevingsdialoog is het plan voor realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning toegelicht aan de eigenaren van omliggende woningen aan Dalem 1, Dalem 6 en Dalem 6a. Uit deze toelichting zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provinciën met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan vooroverlegpartners. De provincie Noord-Brabant heeft in een vooroverlegreactie aangegeven dat de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte ontbreken. Inmiddels heeft initiatiefnemer een overeenkomst gesloten ten behoeve van aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte, afkomstig uit de gemeente Bladel.

De veiligheidsregio heeft in een vooroverlegreactie aangegeven dat de bereikbaarheid van de locatie voldoende is. Echter is de aanwezige openbare blusvoorziening niet toereikend voor de aard van de bebouwing en de afstanden tot de gebouwen. Gesteld kan worden dat voor de buitengebieden de bluswaterdekking al onvoldoende is. In antwoord op de vooroverlegreactie kan gesteld worden dat de toevoeging van de beoogde woning niet leidt tot een substantiële verslechtering van deze voorziening. Opwaardering van de bluswatervoorzieningen dient op gemeentelijk niveau plaats te vinden ten behoeve van de algemene bluswaterdekking in het buitengebied van de gemeente Bladel.

Op basis van de vooroverlegreactie van het waterschap is de waterparagraaf aangevuld. De GHG ter plaatse van het plangebied is aangepast conform de kaarten van het waterschap. Ook zijn het beoogd verhard oppervlak en de infiltratievoorziening meer specifiek omschreven.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Dalem ongenummerd Hapert" (nabij 6) heeft van 8 februari 2018 tot en met 21 maart 2018 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Daarop is dit bestemmingsplan aangevuld. De inhoud van de zienswijze en de omschrijving hoe dit bestemmingsplan hierop is aangevuld is weergegeven in de Nota van zienswijzen behorende bij dit bestemmingsplan.

7.4 Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt daarna voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.