

**BESTEMMINGSPLAN
HEUVEL 9 EN 9A HOOGELOON
GEMEENTE BLADEL**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Juli 2022

PLANGEGEVENS

Naam plan	Heuvel 9 en 9a te Hoogeloon
IMRO-idn	NL.IMRO.1728.BPG0076Heuvel9-VAST
Contactpersoon	G.J.P. Bosmans
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

Voorontwerp	Juli 2021
Ontwerp	Februari 2022
Vastgesteld	Juli 2022

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Begrenzing plangebied	8
1.4 Juridische status van het plangebied	8
1.5 Leeswijzer	9
2. HUIDIGE SITUATIE	10
2.1 Omgeving van het plangebied	10
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis	10
2.2 Beschrijving van het plangebied	11
2.2.1 Inleiding	11
2.2.2 Historie Heuvel 9	14
3. BEOOGDE SITUATIE	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Beoogde planologische situatie na herontwikkeling	16
3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Ruimte voor Ruimte	17
3.4 Landschappelijke inpassing	18
4. BELEIDSKADER	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	19
4.2 Provinciaal beleid	19
4.2.1 Brabantse omgevingsvisie	19
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	20
4.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant	26
4.3 Gemeentelijk beleid	26
4.3.1 Structuurvisie Bladel	26
4.3.2 Omgevingsvisie 1.1	27
4.3.3 Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentratie Gemeente Bladel	28
5. MILIEUASPECTEN	30
5.1 Geur	30
5.1.1 Wet geurhinder en veehouderij	30
5.1.2 Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bladel 2014	30

5.1.3	Voormalige agrarische bedrijfswoning	30
5.1.4	Voorgrondbelasting	30
5.1.5	Achtergrondbelasting	32
5.1.6	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	33
5.2	Bodem	33
5.3	Geluid	34
5.4	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven	35
5.4.1	Inleiding	35
5.4.2	Toets aan de handreiking	35
5.5	Spuitzones	36
5.6	Luchtkwaliteit	36
5.6.1	Inleiding	36
5.6.2	Invloed herontwikkeling op luchtkwaliteit	37
5.6.3	Luchtkwaliteit omgeving	37
5.7	Bedrijven en milieuzonering	39
5.8	Externe veiligheid	39
5.8.1	Inleiding	39
5.8.2	Bedrijven	40
5.8.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	41
5.8.4	Hoogspanningslijnen	43
5.9	Archeologie	43
5.9.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	43
5.9.2	Archeologiebeleid gemeente Bladel	43
5.10	Cultuurhistorie	44
5.10.1	Omgeving plangebied	44
5.10.2	Boerderij Heuvel 9 en 9a	45
5.11	Natuur	45
5.11.1	Inleiding	45
5.11.2	Gebiedsbescherming	45
5.11.3	Soortenbescherming	46
5.12	Water	47
5.12.1	Inleiding	47
5.12.2	Beleidskader	47
5.12.3	Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie	50
5.12.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	50
5.13	Besluit MER	51
5.13.1	Inleiding	51
5.13.2	Conclusie	51
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	52

6.1	Inleiding	52
6.2	Algemene toelichting verbeelding	52
6.3	Algemene toelichting regels	52
6.4	Toelichting bestemmingen	52
7.	UITVOERBAARHEID	53
7.1	Economische uitvoerbaarheid	53
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.3	Omgevingsdialoog	53
7.4	Zienswijzen	53

BIJLAGEN

Bijlage 1:	Bodemonderzoek
Bijlage 2:	Onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3:	Certificaat bouwtitel
Bijlage 4:	Cultuur- en bouwhistorisch onderzoek Heuvel 9 en 9a
Bijlage 5:	Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

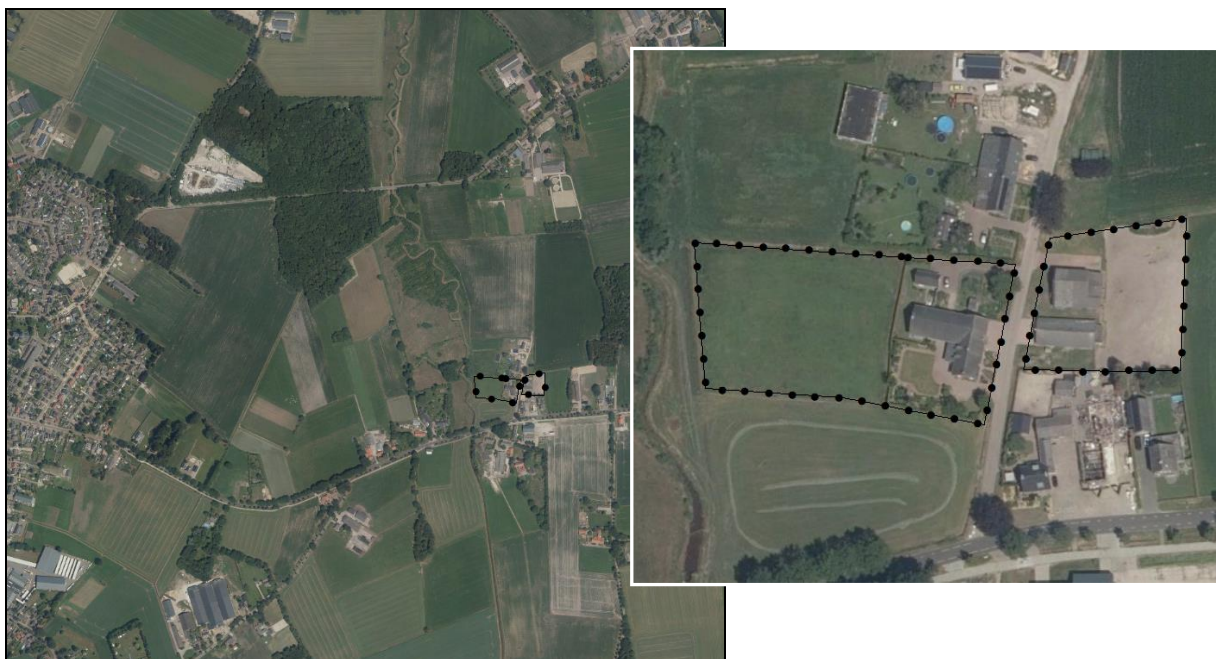
Aan Crijns Rentmeesters bv is opdracht verleend tot het opstellen van dit bestemmingsplan 'Heuvel 9 en 9a te Hoogeloon', hierna ook het plangebied genoemd. De initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Heuvel 9 en 9a te Hoogeloon, gemeente Bladel. Op de locatie vigeert thans een agrarische bedrijfsbestemming en is een milieuvergunning aanwezig voor het houden van 98 stuks melkvee.

Initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijfsactiviteiten te staken en de locatie her te bestemmen naar een woonbestemming en de langgevelboerderij planologisch te splitsen in twee wooneenheden. In samenhang wordt beoogd tegenover de bedrijfswoning één nieuwe woning op te richten in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Per brief d.d. 30 oktober 2019 en 15 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel aangegeven in principe en onder voorwaarden mee te willen werken aan de beoogde ontwikkelingen.

Om de herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Daartoe is dit bestemmingsplan opgesteld. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft de locatie Heuvel 9 en 9a te Hoogeloon, gemeente Bladel. Het plangebied is ten oosten van de kern Hoogeloon gelegen. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van het plangebied en de omgeving.



Figuur 1: Ligging planlocatie en de directe omgeving

1.3 Begrenzing plangebied

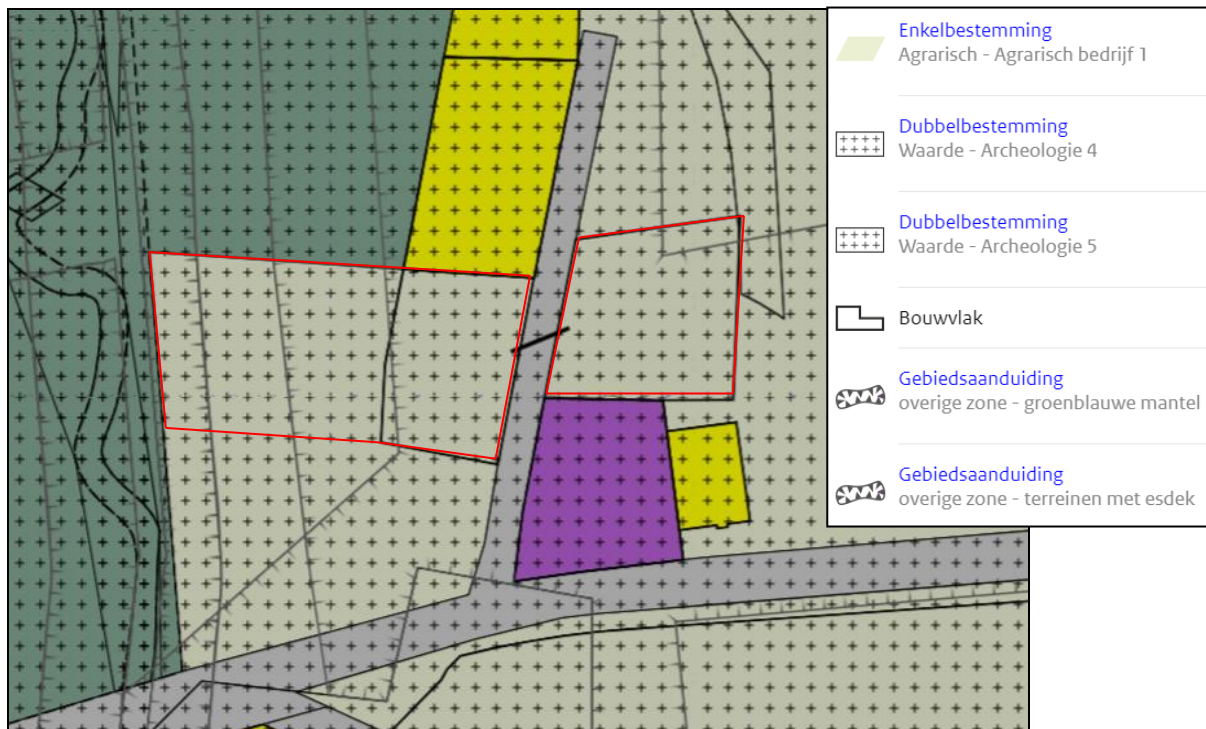
Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Hoogeloon, sectie M, nummer 360, 419 en 420 (gedeeltelijk). De totale oppervlakte bedraagt 8.272 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied geprojecteerd op een luchtfoto.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied aan Heuvel 9 en 9a

1.4 Juridische status van het plangebied

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018' is het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 maart 2019. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014' is nog van toepassing.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' ter plaatse van het plangebied

In de huidige situatie kent het plangebied grotendeels de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde Archeologie 5'. Ter plaatse is sprake van een gekoppeld bouwvlak en gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone - groenblauwe mantel' en 'overige zone - terreinen met esdek'. Aan een smal gedeelte van heft perceel is, waarschijnlijk per abuis, een woonbestemming en de bestemming 'Natuur' toegekend.

De herbestemming naar een woonbestemming, het gelijktijdig splitsen van de boerderij en het realiseren van één Ruimte voor Ruimte bouwkavel is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

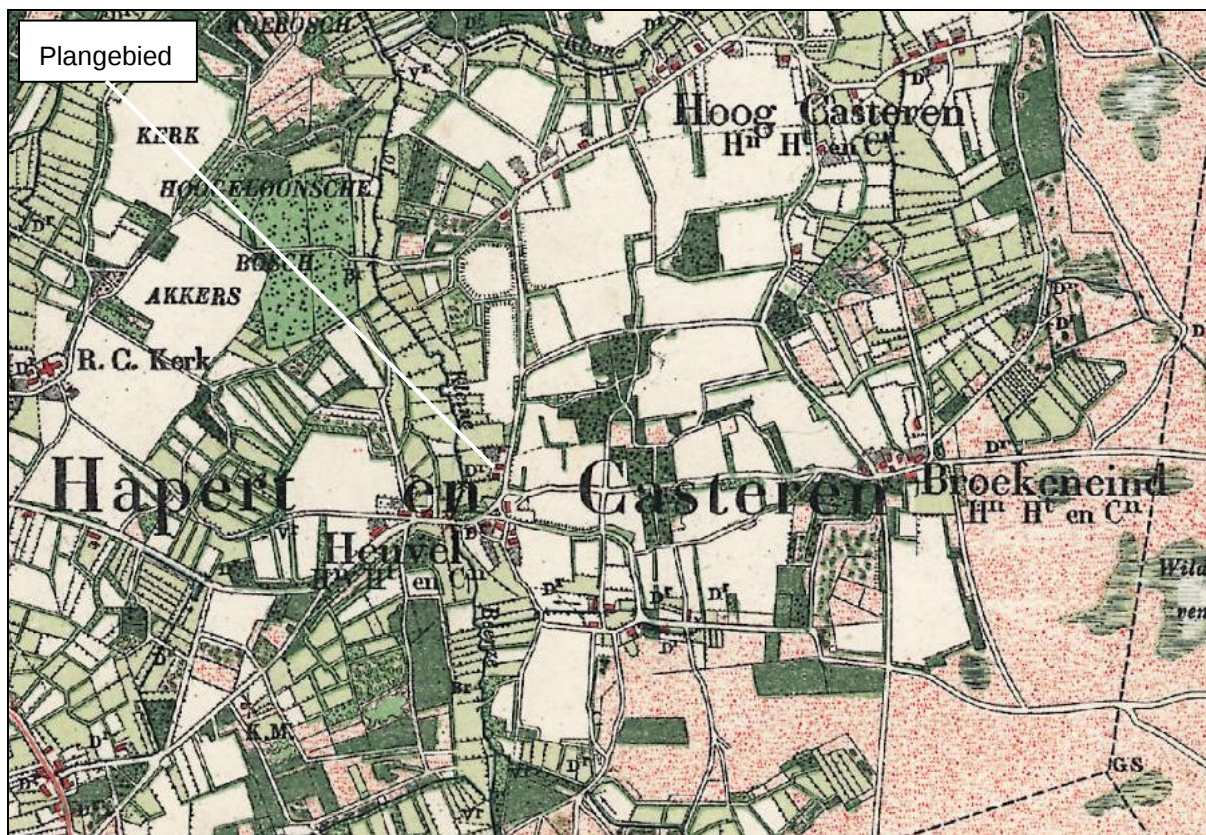
In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de beoogde toekomstige situatie. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders ten aanzien de beoogde ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 vindt een toets aan de milieuaspecten plaats. In hoofdstuk 6 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de bestemmingen, planvorm, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt tenslotte de uitvoerbaarheid en de procedure beschreven.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Omgeving van het plangebied

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in Hoogeloon. De ontginningen van Hoogeloon zijn geïsoleerd gelegen ten opzichte van de band met nederzettingen (Eersel, Hapert en Bladel) op een lange zandrug meer zuidelijk gelegen. De ontginningen lagen aanvankelijk als kleine enclaves in de uitgestrekte bossen en moerassen. Door een steeds intensiever gebruik en een hoge begrazingsdruk werden de bossen omgevormd tot uitgestrekte heidevelden. Gaandeweg worden ook de lagere delen van het landschap, zoals beekdalen en laagtes, ontgonnen en omgezet in grasland. In de late middeleeuwen is daarbij een sterke uitbreiding van de nederzettingen middels 'dochternederzettingen' aan de randen van het ontgonnen gebied waar te nemen. In Hoogeloon zijn deze dochternederzettingen te vinden aan de oostkant (Heuvel en Hoogcasteren, Broekenseind), aan de zuidzijde (Landorp) en aan de noordwestzijde (Heieind). De ligging aan de randen van de akkers komt tot uiting in het achtervoegsel, -eind. Een groot akkercomplex is gelegen tussen Hoogeloon en de Kleine Beerze. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de historische kaart van het plangebied en de omgeving rond de periode 1900, waarbij het plangebied is aangeduid. Destijds lag het plangebied aan een weg die Heuvel verbond met Hoog Casteren.



Figuur 4: De situatie rond 1900 met duidelijk herkenbaar het bebouwingscluster 'Heuvel'

Op de kaart in de periode rond 1900 van de omgeving van het plangebied is te zien dat Heuvel in het verleden aan een kruispunt van routes lag. De noord-zuidverbinding parallel aan de Kleine Beerze van de Heuvel naar Hoogcasteren is thans niet meer aanwezig. De Heuvel lag op een strategisch punt op de beekdalflank, daar waar het beekdal doorsneden wordt. De Heuvel was vroeger duidelijk noord-zuid georiënteerd. De huidige oriëntatie is west-oost in verband met het vervallen van de oorspronkelijke verbinding naar Hoogcasteren. Het lint is in de loop van de vorige eeuw in oostelijke en westelijke richting verlengd.

2.2 Beschrijving van het plangebied

2.2.1 Inleiding

Het plangebied bestaat uit een gekoppeld bouwvlak. Ten westen van de weg ligt de langgevelboerderij met enkele bijgebouwen. De langgevelboerderij bestaat uit een I-vorm en betreft een wederopbouw boerderij uit 1944. De gronden rondom de boerderij zijn in gebruik als siertuin. De agrarische bedrijfsgebouwen liggen aan de overzijde van de weg en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 387 m². Op de locatie is een milieuvergunning aanwezig voor het houden van 98 stuks vee. Het bedrijf bevindt zich in het beekdal van de Kleine Beerze.

5528 NH, Heuvel 9, HOOGELOON, BLADEL

Beschikingsdatum: 01-01-1986

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e 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	A1.100				bedrijf	13.0	83	1079	0	100	0	12
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	15	66	0	4	0	1
Totalen								98	1145	0	104	0	13

Figuur 5: Actueel vergunde situatie

Navolgende figuren geven een overzicht van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 6: Boerderij aan Heuvel 9 en de garage



Figuur 7: Bedrijfsgebouwen



Figuur 8: Bedrijfsgebouwen



Figuur 9: Zicht op het beekdal van de Kleine Beerze

2.2.2 Historie Heuvel 9

De boerderij aan Heuvel 9 betreft een wederopbouwboerderij en staat op de lijst met monumentale en beeldbepalende panden. Eind 19^e eeuw was op het perceel ter plaatse reeds een boerderij aanwezig, deze lag aan de weg die destijds nog doorliep van Heuvel naar Hoog Casteren. Op navolgende figuur is dit zichtbaar. Het buurtschap Heuvel kenmerkte zich destijds meer als een cluster dan als een bebouwingslint, zoals in de huidige situatie.



Figuur 10: Historische kaart omstreeks 1890

Initiatiefnemer heeft een cultuur- en bouwhistorisch onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het rapport geeft enerzijds een beschrijving van de geschiedenis van de bebouwde omgeving en anderzijds een bouwkundige beschrijving van dit complex.

Hieruit volgt dat het complex al op kaarten uit 1867 wordt vermeld, zoals ook inzichtelijk op figuur 10, en wat korrel betreft na 1956 minimaal is gewijzigd. Hoewel er vanwege verbouwingen sprake is van een geringe authenticiteit, is het pand wat uiterlijk betreft nog herkenbaar als wederopbouwboerderij en zijn het bouwvolume en de kapvorm niet gewijzigd. Op basis daarvan wordt een positieve monumentwaarde aan deze boerderij toegekend. Voor een verder beschrijving wordt verwezen naar het cultuur- en bouwhistorisch onderzoek.

Navolgende figuur betreft een historische kaart omstreeks 1950.



Figuur 11: Historische kaart omstreeks 1950

Deze zogeheten 'wederopbouwboerderijen' zijn jonge monumenten die bescherming verdienen. De boerderij is indertijd op punten gerenoveerd maar de oorspronkelijke gevelindeling is met name aan de straatzijde goed bewaard gebleven.

Daarnaast is de boerderij door de situering aan een oud lint belangrijk om de historie van het buurtschap Heuvel te ervaren en zijn de vorm en het volume belangrijk voor het landelijke beeld van het buurtschap. De boerderij aan Heuvel 9, maar ook de boerderijen in de directe omgeving bepalen voor een belangrijk deel de beleveniswaarde van het bebouwingscluster en zijn verbonden met de historie ervan. Deze boerderij wordt gesplitst mede ter behoud hiervan en krijgt de aanduiding 'cultuurhistorie'.

De boerderij wordt feitelijk reeds geruime tijd gebruikt voor dubbele bebouwing. Sinds de jaren '60 van de vorige eeuw sprake is van dubbele bewoning. Middels deze procedure wordt de bestaande situatie bestendigd en gelegaliseerd.

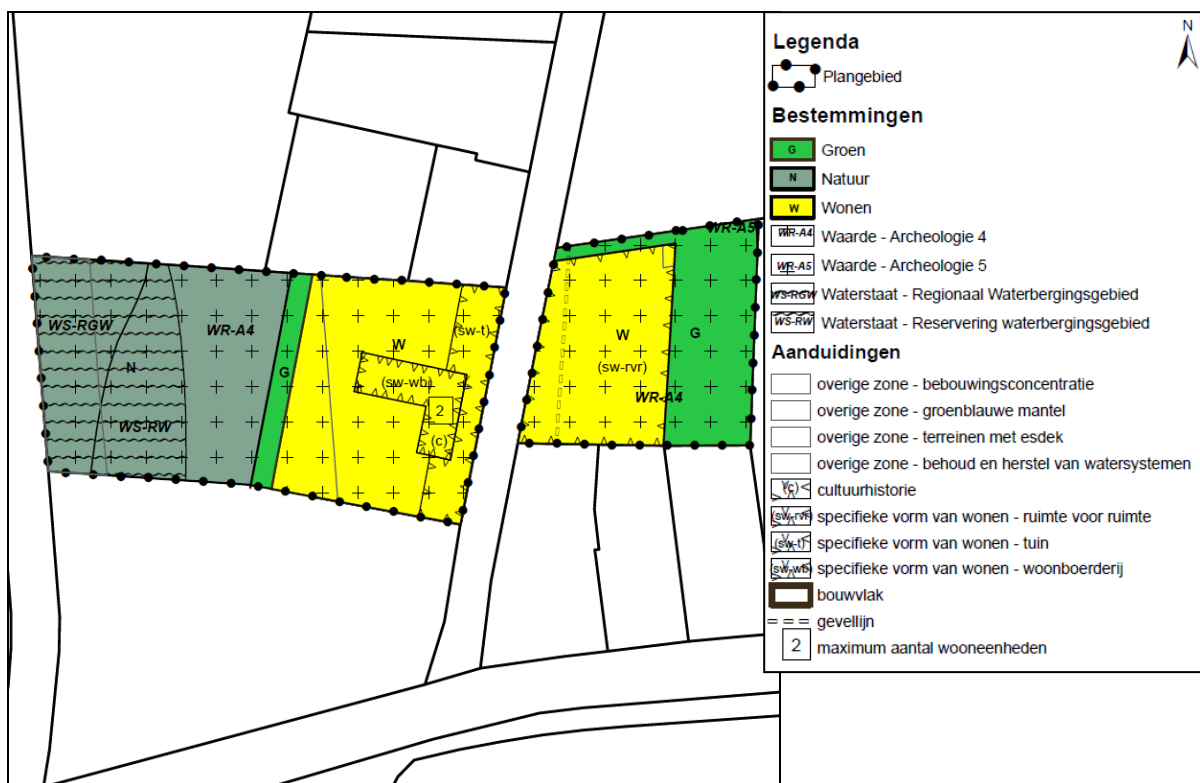
3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Binnen het plangebied is thans planologisch sprake van een agrarische bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning. De bedrijfswoning betreft een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Beoogd wordt om de boerderij planologische te splitsen in twee wooneenheden. De bedrijfsgebouwen staan aan de overzijde van de weg. Beide stallen zullen worden gesloopt en de erfverharding zal worden gesaneerd. Ter hoogte van de twee stallen wordt één Ruimte voor Ruimte kavel gerealiseerd.

3.2 Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

Beoogd wordt het agrarische bedrijf aan Heuvel 9 en 9a te saneren. Het agrarische bouwvlak zal worden wegbestemd. Het gedeelte van het plangebied aan de oostzijde zal worden herbestemd ten behoeve van één Ruimte voor Ruimte woning. Het perceel ter plaatse van de huidige bedrijfswoning zal worden herbestemd naar een woonbestemming, met aan de voorzijde van het perceel de functieaanduiding 'tuin'. Aan de achterzijde wordt een strook bestemd als 'Groen' ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het perceel. De vigerende dubbelbestemmingen en relevante aanduidingen zullen worden overgenomen. Tevens krijgt de boerderij de aanduiding 'cultuurhistorie'. Navolgende figuur geeft de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weer.



Figuur 12: Beoogde planologische situatie

3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Ruimte voor Ruimte

Ten aanzien van de Ruimte voor Ruimte woning worden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld.

Positionering en richting

- *De woning wordt gesitueerd op de footprint van de noordelijke schuur/stal;*
- *De woning kent een licht hoekverdraaiing ten opzichte van de straat;*
- *De woning voegt zich in de rooilijn van de noordelijke stal/schuur;*
- *De nokrichting loopt parallel met de straat.*

Kavelgrootte en -diepte

- *Niet het gehele kavel mag als gecultiveerde tuin worden ingericht;*
- *Aan de noordzijde mag het woonperceel maximaal 29 meter diep zijn. Aan de zuidzijde maximaal 35 meter diep;*
- *Het achterste deel van het perceel dient een landschappelijke inrichting te krijgen zoals een boomgaard en/of dierenweide;*
- *Het achterste deel wordt bestemd als 'Groen'.*

Massa en hoogte

- *Woning bestaat uit een volume van één bouwlaag met kap;*
- *De goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;*
- *De bouwhoogte bedraagt maximaal 8,50 meter;*
- *Het basisvolume is eenduidig van vorm: het volume bestaat uit een basale laag met een rechthoekige, eenvoudige footprint met daarop een zo eenvoudig mogelijke kap;*
- *De kap dient indien mogelijk uit twee onaangetaaste vlakken te bestaan zonder dwarskappen, topgevels of andere aantastingen.*

Gevelindeling

- *De gevelindeling is eenduidig: de basale indeling kent een horizontale oriëntatie, aansluitend bij het basisvolume van één bouwlaag met kap;*
- *De gevelopeningen mogen wel verticaal georiënteerd zijn, indien de reeks maar 'horizontaliteit' uitstraalt;*
- *Er mogen één of twee uitzonderingen zijn: bijvoorbeeld een grote gevelopening die refereert naar een oorspronkelijke staldeur.*

Kleur- en materiaalgebruik

- *De woning dient qua kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten op bebouwing in de omgeving;*
- *De gevel dient voor het grootste deel uit metselwerk te bestaan;*
- *De steenkleur dient in het scala 'aardetinten' te liggen;*
- *Daarmee worden gele metselstenen, alsmede beigetinten zoals deze in de jaren '70 en '80 werden toegepast en stenen met grijs tinten uitgesloten;*
- *Ook een witte gevel is uitgesloten;*
- *De dakbedekking bestaat uit gebakken en gesmoorde pannen, antraciet van kleur.*

Erfafscheidingen

- Gezien ten zuiden van de woning een vrij groot deel van het perceel raakvlak met de straat heeft is een passende erfafscheiding van groot belang;
- Deze erfafscheiding dient te bestaan uit een haag uit inheems en streekeigen sortiment;
- Aan de zijdelingse perceelsgrenzen mag deze haag maximaal 2 meter hoog zijn.

3.4 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving. Aan de achterzijde van de woonbestemming aan Heuvel 9 zal over de volle breedte een struweelhaag worden aangeplant. De struweelhaag mag breed uitlopen. Zo ontstaat een robuuste haag in tegenstelling tot een geknipte haag. De bestaande geschoren haag wordt doorgetrokken tot de struweelhaag. De bestaande beplanting op het perceel blijft gehandhaafd.

De Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast met een gemengde haag. Het gedeelte van het perceel dat als 'Groen' bestemd is kan worden gebruikt als (dieren)weide en wordt bij voorkeur voorzien van fruitbomen. Aan de voorzijde van het perceel wordt bij voorkeur een geschoren haag aangeplant. Deze haag mag bestaan uit een inheems sortiment van o.a. haagbeuk, beuk, veldesdoorn, wilde liguster, hulst of meidoorn. Soorten mogen gemengd worden toegepast.



Figuur 13: Beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied

De landschappelijke inpassing is verankerd in regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Met de hoofdopgaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse Omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit. Hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening.

4.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen ter plaatse van het plangebied in de Interim omgevingsverordening.



Figuur 14: Aanduiding plangebied op kaart 6. Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is aangeduid als gelegen in het Landelijk gebied binnen de structuur 'Groenblauwe mantel', met de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen de aanduidingen 'Stalderingsgebied' wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en op het tegengaan van leegstand. Voor onderhavige ontwikkeling is deze aanduiding niet relevant. Binnen het plangebied wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd.



Figuur 15: Aanduiding plangebied op kaart 5. Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

Het meest westelijk deel daarvan, grenzend aan de Beerze is aangeduid als reserveringsgebied waterberging en regionale waterberging. Dit gedeelte van het plangebied wordt bestemd als 'Natuur'. Negatieve consequenties kunnen derhalve worden uitgesloten.

4.2.2.3 Regels Interim omgevingsverordening

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Met de sloop van alle stallen en het hergebruik van bedrijfswoning als burgerwoning, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het

wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Deze rood-met-groen-koppeling is vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel heeft besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de huidige situatie is sprake van een agrarische bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 4.706 m² met daarbij een bedrijfswoning. De agrarische bedrijfswoning zal worden herbestemd naar een burgerwoning. Hiervoor wordt een woonbestemming en de bestemming 'Tuin' opgenomen. Het achterste gedeelte van het perceel krijgt de bestemming 'Groen'. Het perceel aan de overzijde wordt deels benut voor een Ruimte voor Ruimte kavel, het achterste deel krijgt de bestemming 'Groen'. In navolgende tabel wordt de berekening van de kwaliteitsverbetering inzichtelijk gemaakt. Een gedeelte van de gronden aangrenzend aan de Beerze wordt bestemd als 'Natuur'.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch - Agrarisch bedrijf*	4.706	€ 25,00	€ 117.650,00
*Waarvan Ruimte voor Ruimte	1.468	-	-
Agrarisch bedrijf zonder Ruimte voor Ruimte	3.238		€ 80.950,00
Agrarisch cultuurgrond	3.567	€ 8,50	€ 30.319,50
bedrijfswoning (een per bouwvlak)			€ 50.000,00
Totaal oud	8.273		€ 161.269,50
Wonen met de aanduiding 'Tuin'	486	€ 6,00	€ 2.916,00
Wonen < 1.000 m ²	1000	€ 225,00	€ 225.000,00
Wonen > 1.000 m ²	1.058	€ 50,00	€ 52.900,00
Ruimte voor Ruimte	1.468	€ -	€ -
Natuur	2.849	€ 1,00	€ 2.849,00
Groen	1412	€ 1,00	€ 1.412,00
Totaal nieuw	8273		€ 285.077,00
Bestemmingswinst			€ 123.807,50
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 24.761,50
Bestemmingswinst		€ 123.807,50	
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 16: Tegenprestatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling

Met de beoogde herontwikkeling is sprake van een bestemmingsplanwinst van € 123.761,50,-. Derhalve dient een tegenprestatie te worden geleverd van € 24.761,50.

Ten behoeve van realisering van de beoogde herbestemming vindt sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en erfverharding. Naast sloop vindt kwaliteitsverbetering van het landschap plaats door aanleg van landschapselementen. In navolgende tabel is de tegenprestatie inzichtelijk gemaakt.

Element	aantal	Oppervlakte in m²/lengte	eenheid	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg/sloop	Beheersbijdrage per eenheid (are)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Saneren erfverharding		125	m²		€ 5,00				€ 625,00
Saneren bedrijfsgebouwen		387	m²		€ 25,00				€ 9.675,00
L7 Knip- en scheerhaag bestaand		33	lengte			€ 1,18	€ 38,94	€ 389,40	€ 389,40
L7 Knip- en scheerhaag nieuw		30	Lengte	€ 1,61	€ 193,20	€ 1,18	€ 48,30	€ 483,00	€ 676,20
L6A Struweelhaag (nieuw)		120	4 st/m²	€ 1,61	€ 772,80	€ 11,78	€ 17,67	€ 176,70	€ 949,50
L8C3 Landschapsboom	4		st			€ 9,86	€ 39,44	€ 394,40	€ 394,40
Bloemrijk grasland		2683	m²	€ 16,52	€ 443,23	€ 8,56	€ 229,66	€ 2.296,65	€ 2.739,88
Trajectbegeleiding erf									€ 1.500,00
Totaal									€ 16.949,38

Figuur 17: Kwaliteitsverbetering in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling

In dit bestemmingsplan is opgenomen dat de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden.

Met de beoogde herstemming vindt een tegenprestatie in het kader van het landschap plaats met een omvang van € 16.949,38.- Een bedrag van € 7.812,12,- wordt gestort ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 3.68 en 3.69 Wonen in Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. In afwijking van artikel 3.68 stelt artikel 3.69, sub c dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, indien is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling wordt agrarische bedrijfsbestemming gesaneerd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Overtollige bebouwing, zijnde 387 m² aan stallen, wordt gesloopt. De woning wordt tevens gesplitst in meerdere wooneenheden. Door permanente bewoning en het daarbij behorende onderhoud van de boerderij wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse behouden. Met de splitsing zal de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw ongewijzigd behouden blijven. De splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij past derhalve binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voldaan wordt aan de regels voor wonen binnen landelijk gebied.

Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte

Artikel 3.80, eerste lid van de Interim omgevingsverordening stelt dat kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- de ruimte-voor-ruimtekavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijk afweegbaar.

Artikel 3.80 stelt tevens het navolgende:

2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. 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;
 - b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
 - c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
 - d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
 - e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk 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;
 - f. de rechten, bedoeld onder e. 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 is beëindigd;
 - g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
 - h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
 - i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.
- b. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.
- c. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

Navolgend zijn de voorwaarden uit artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied.

1. **Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:**
 - a. **sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;**

De benodigde bouwtitel zal door de initiatiefnemer aangekocht worden. Hiermee is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hierboven benoemd. In elk geval is zeker gesteld dat er een sanering van een intensieve veehouderij heeft plaatsgevonden en daarmee de benodigde

kwaliteitswinst is behaald. Sprake zal derhalve zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. De bebouwingsconcentratie is geborgd in het vigerende bestemmingsplan en de gebiedsvisie bebouwingsconcentratie.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

De Ruimte voor Ruimte woning zal landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing wordt nader beschreven in paragraaf 3.4 en is verankerd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijk afweegbaar.

Met de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning in samenhang met de sanering van een veehouderij, vindt geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling plaats.

2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. 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;**
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;**
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;**
- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;**
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk 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;**
- f. de rechten, bedoeld onder e. 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 is beëindigd;**

- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
 - h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
 - i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.
4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

De benodigde bouwtitel zal door de initiatiefnemer aangekocht worden. Hiermee is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hierboven benoemd. In elk geval is zeker gesteld dat er een sanering van een intensieve veehouderij heeft plaatsgevonden en daarmee de benodigde kwaliteitswinst is behaald.

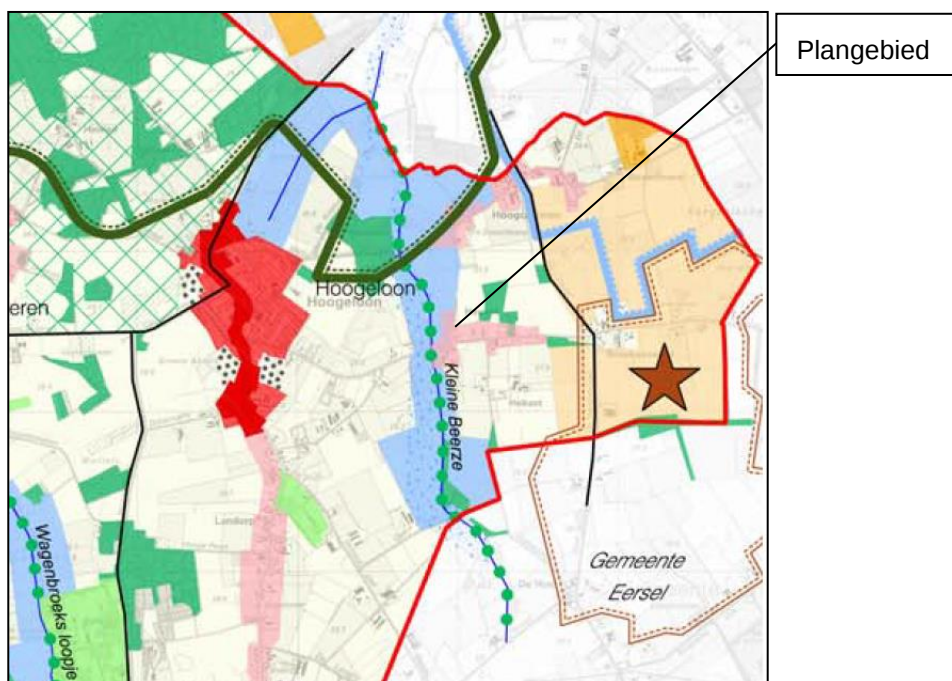
4.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. De Interim omgevingsverordening geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt. Gedeputeerde Staten hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Dit ontwerp heeft vanaf 9 april 2021 tot en met 20 mei ter inzage gelegen voor het indienen van reacties. De ingekomen reacties worden nu beoordeeld en kunnen leiden tot wijzigingen van het vastgestelde ontwerp. Naar verwachting stellen Provinciale Staten de Omgevingsverordening eind 2021 vast. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet in werking.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Bladel

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 buitengebied'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco.



Figuur 18: Uitsnede Structuurvisiekaart Bladel 2014 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De zone 'bebouwingsconcentratie buitengebied' betreft de linten, bebouwingsclusters en kernrandzones in het buitengebied. Als voorbeelden voor ruimtelijke verbetering worden onder andere de sloop van bebouwing en de versterking van natuur- en landschapswaarden genoemd. De sanering van de overige bedrijfsgebouwen ter plaatse en het toevoegen van landschappelijke beplanting is op deze locatie passend volgens de Structuurvisie Bladel.

De Ruimte voor Ruimte locatie ligt parallel aan het beekdal. Hierdoor is er geen directe (ruimtelijk-visuele) relatie met het beekdal. Geen zichtlijnen worden verstoord.

4.3.2 Omgevingsvisie 1.1

Op 20 september 2018 heeft de gemeenteraad van Bladel de Omgevingsvisie 1.1 vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de Omgevingsvisie 1.0 en vormt een tussenstap naar een volwaardige en complete Omgevingsvisie voor de gemeente Bladel. Met de aankomende Omgevingswet (geplande invoering 2019) is het de bedoeling dat er meer eenduidigheid komt in het beleid rond de fysieke leefomgeving. In deze tweede versie is het Plattelandsbeleid opgenomen. Dit beleid gaat in op ruimtelijke zaken in het buitengebied. Voorheen was dit beschreven in de Plattelandsnota 2013. De komende jaren zal tegelijk met het actualiseren steeds meer beleid worden ingebed in de Omgevingsvisie, 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.

Het beleid binnen de gemeente is in de omgevingsvisie uitgesplitst in drie thema's:

1. Milieu en Leefomgeving; onderwerpen die betrekking hebben op de groene leefomgeving.
2. Economische activiteiten; onderwerpen die betrekking hebben op de economische sector.
3. Mens en Maatschappij; onderwerpen die betrekking hebben op maatschappelijke elementen
4. zoals wonen en zorg.

Middels de beoogde herontwikkeling wordt een bestaande bedrijfswoning herbestemd naar een reguliere burgerwoning en in samenhang wordt deze gesplitst in twee wooneenheden. In de omgevingsvisie is gesteld dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet zijn toegestaan, tenzij deze voortkomen uit de functieveranderingen van bestaande bedrijfswoningen. Als voorwaarde geldt dat de bedrijfsmatige activiteiten worden gestaakt en de overtollige bebouwing wordt gesaneerd.

Het omvormen van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning is niet mogelijk binnen de invloedssfeer veehouderijbedrijven en binnen de beschermingszone bedrijventerreinen. Deze keuze is gemaakt om te voorkomen dat de bestemmingswijziging naar een burgerwoning de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven of ontwikkelingen op het bedrijventerrein belemmert.

Met herbestemming van de bedrijfswoning naar een reguliere woning wordt niet voldaan aan de aan te houden vast opgenomen afstand van 250 meter. Deze afstand is echter als afstand gehanteerd ter bescherming van burgers tegen aspecten waarvoor in landelijke wetgeving nog geen uitsluitel aanwezig is voor wat betreft schadelijke aspecten op de gezondheid. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen wordt met name gerealiseerd rondom pluimvee en varkensbedrijven. De exploitatie van rundveebedrijven aan Heuvel 8 en 12 draagt niet bij aan de uitstoot van endotoxine. De beoogde ontwikkeling kan in afwijking van de aan te houden vast te houden afstand in het kader van gezondheidsaspecten worden gerealiseerd zonder dat hierbij sprake is van een gevaar voor de volksgezondheid. Er wordt voldaan aan de aan te houden wettelijke vaste afstandseisen voor veehouderijen in het kader van geurhinder.

4.3.3 Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentratie Gemeente Bladel

In de 'Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties Gemeente Bladel' worden voor de bebouwingsconcentraties in de gemeente Bladel een analyse van de huidige situatie en een visie voor de toekomst gegeven. Bebouwingsconcentratie 'Heuvel' wordt omschreven als een solitair gelegen historisch bebouwingslint. De agrarische functie is in de huidige situatie beperkt geworden en de bebouwing bestaat inmiddels met name uit burgerwoningen. 'De bebouwingsconcentratie wordt gekenmerkt door openheid afgewisseld met struweel in duidelijk waarneembare laagten'. Vanuit het lint zijn doorzichten naar het beekdal aanwezig en langs de doorgaande wegen zijn bomenlanen aanwezig. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de analysekaart van bebouwingsconcentratie 'Heuvel' waarbinnen het plangebied is aangeduid.



Figuur 19: Uitsnede uit de analysekaart van bebouwingsconcentratie 'Heuvel'

In de visie voor de betreffende bebouwingsconcentratie wordt onder andere aangegeven dat de van oudsher aanwezige agrarische functie in de huidige situatie is omgeschakeld naar een reguliere woonfunctie en één Ruimte voor Ruimte kavel. Er wordt belang gehecht aan het behoud van het kleinschalige karakter van de bebouwingsconcentratie, grootschalige functies en bouwvolumes worden om die reden uit het bebouwingslint geweerd. Verbeteringen voor de toekomst liggen vooral in het verbeteren van de bomenlanen en de doorzichten naar het beekdal. De omschakeling naar een woonfunctie en de sanering van overtollige bebouwing is passend binnen de betreffende bebouwingsconcentratie.

De Ruimte voor Ruimte locatie ligt parallel aan het beekdal. Hierdoor is er geen directe (ruimtelijk-visuele) relatie met het beekdal. Geen zichtlijnen worden verstoord.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Geur

5.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Het is mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. Hiertoe kan een gemeente binnen de in de wet genoemde bandbreedtes afwijkende normen in het kader van geurhinder vaststellen.

5.1.2 Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bladel 2014

De gemeente Bladel heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening vastgesteld. De geurverordening voor de gemeente Bladel kent voor het plangebied een afwijkende norm van 10 oue/m³.

5.1.3 Voormalige agrarische bedrijfswoning

De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van een veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien die woning is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit geldt eveneens voor de Ruimte voor Ruimte woning die op het huidige agrarische bouwvlak gerealiseerd wordt. De naar burgerwoning te herbestemmen bedrijfswoning maakte deel uit van een veehouderij die in gebruik was op of na 19 maart 2000 en is gelegen buiten de bebouwde kom. Op grond van de Wgv dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot omliggende veehouderijbedrijven.

Het meest dichtbij gelegen veehouderijbedrijf is gelegen op meer dan 50 meter tot het plangebied. De omliggende veehouderijbedrijven vormen derhalve voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar. Tevens geldt dat de omliggende veehouderijbedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad omdat de geursituatie niet verandert in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.

5.1.4 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 omgeving van het plangebied zijn een vijftal veehouderijen gelegen. Het betreft hierbij vier rundveebedrijven en één paardenhouderij.

Op deze veehouderijen zijn de volgende dieraantallen vergund:

5528 NH, Heuvel 1, HOOGELOON, BLADEL

Beschikingsdatum: 11-12-2017

RAV-tabelversie: RAV 2017-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e 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	A1.100				bedrijf	13	38	494	0	46	0	6
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	15	66	0	4	0	1
Totalen								53	560	0	50	0	7

Figuur 20: Milieuvergunning Heuvel 1 (Bron: Web BVB-Brabant)

5528 NJ, Heuvel 8, HOOGELOON, BLADEL

Beschikingsdatum: 27-02-2007

RAV-tabelversie: RAV 2006-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e 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	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12,0	79	948	0	95	0	9
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	43	189	0	11	0	2
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5,0	3	15	0	4	0	0
Totalen								125	1152	0	110	0	11

Figuur 21: Milieuvergunning Heuvel 8 (Bron: Web BVB-Brabant)

5528 NJ, Heuvel 12, HOOGELOON, BLADEL

Beschikingsdatum: 27-02-2007

RAV-tabelversie: RAV 2006-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e 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	A1.100				bedrijf	13,0	59	767	0	71	0	9
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	48	211	0	12	0	2
Totalen								107	978	0	83	0	11

Figuur 22: Milieuvergunning Heuvel 12 (Bron: Web BVB-Brabant)

5528 NG, Molenweg 12, HOOGELOON, BLADEL

Beschikingsdatum: 11-11-2008

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e 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	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12,0	92	1104	0	111	0	11
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	66	290	0	17	0	3
Totalen								158	1394	0	128	0	14

Figuur 23: Milieuvergunning Molenweg 12 (Bron: Web BVB-Brabant)

5528 NK, Heikant 1-3, HOOGELOON, BLADEL

Beschikingsdatum: 06-03-2009

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e 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)	K1.100				bedrijf	5,0	50	250	0	73	0	0
Totale								50	250	0	73	0	0

Figuur 24: Milieuvergunning Heikant 1-3 (Bron: Web BVB-Brabant)

Op de veehouderijen worden enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient voor deze veehouderijen een vaste afstand van 50 meter aangehouden te worden ten opzicht van geurgevoelige objecten. De veehouderijen zijn allen op een afstand van meer dan 50 meter tot het plangebied gelegen. Derhalve vormen deze veehouderijen in het kader van de voorgrondbelasting voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen intensieve veehouderijbedrijven. De voorgrondbelasting is derhalve, mede gelet op de achtergrondbelasting, niet inzichtelijk gemaakt. De achtergrondbelasting is nader toegelicht in de volgende paragraaf.

5.1.5 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. De achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant inzichtelijk gemaakt op een geurkaart. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze geurkaart.



Figuur 25: Uitsnede kaart achtergrondbelasting waarop het plangebied indicatief is aangeduid met een zwarte stip

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³. Ter plaatse is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.1.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de woonbestemmingen mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. De naar burgerwoning te herbestemmen bedrijfswoning maakte deel uit van een veehouderij die in gebruik was op of na 19 maart 2000. De bedrijfswoning blijft feitelijk gezien als het ware een bedrijfswoning bij een veehouderijbedrijf. Feitelijk wijzigt hiermee dan ook niets. Voor de nieuwe woning geldt een afstand van tenminste 50 meter tot omliggende veehouderij bedrijven. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Tevens liggen tussen het plangebied en de omliggende veehouderijbedrijven reeds geurige objecten. Van een extra belemmering voor omliggende agrarische bedrijven kan dan ook geen sprake zijn.

5.2 Bodem

Met de beoogde herontwikkeling wordt op het perceel aan Heuvel 9 geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Er wordt één wooneenheid toegevoegd binnen de bestaande bouwmasa, de bedrijfswoning mag echter in de huidige situatie reeds volledig bewoont worden. In het kader van de beoogde herontwikkeling is een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse dan ook niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de Ruimte voor Ruimte kavel dient inzichtelijk te worden gemaakt dat de bodemkwaliteit geen bezwaar vormt. Ten behoeve van deze herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie hiervan weergegeven.

"Conclusies en aanbevelingen"

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aangenomen, gezien het feit dat geen locatie specifieke verontreinigingen zijn geconstateerd. De hypothese "diffuus belaste locatie met heterogeen verdeelde verontreinigingen op schaal van de monsterneming" kan worden aangenomen gezien het feit dat er asbest in de bodem is aangetroffen.

De verontreiniging met barium in het grondwater is te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien het gehalte is geen nader onderzoek noodzakelijk.

In verband met het onderzoek asbest in de bodem zijn per zijde van een dak een aantal gaten van 30x30 cm gemaakt tot 0,15 m-mv. Van de gaten zijn in totaal twee mengmonsters samengesteld en deze zijn geanalyseerd op asbest. Uit de resultaten van de analyse blijkt dat de concentratie asbest in de mengmonsters lager is dan de toetsingswaarde voor nader onderzoek van 50 mg/kg ds. Verder wordt in de mengmonsters in de fractie kleiner dan 500 :m geen losse asbestvezels aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn geconstateerd m.b.t. asbest in de bodem in verband met de bestemmingswijziging naar wonen. Ook uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid gelden er geen belemmeringen tegen de bestemmingswijziging naar wonen van de beide percelen.”

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanherziening.

5.3 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 geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder 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.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). Er wordt weliswaar een wooneenheid toegevoegd binnen de bestaande bouwmassa, de bedrijfswoning mag in de huidige situatie reeds volledig bewoont worden. In het kader van de herontwikkeling wordt een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

Voor de Ruimte voor Ruimte locatie is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Navolgend wordt de conclusie weergegeven.

“In opdracht van de initiatiefnemer heeft Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van een plan aan Heuvel 9 en 9a te Hoogeloon. Het plan betreft de herbestemming van de woning aan Heuvel 9 naar een burgerwoning waarbij tevens sprake is van een woningsplitsing, alsmede de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning tegenover voornoemde woningen. Aangezien niet bekend is welke woning planologisch gezien wordt toegevoegd wordt de gehele bebouwing aan Heuvel 9 en 9a getoetst. Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Heuvel en Heikant.

Voor de wegen Heuvel en Heikant geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien voor onderhavige woningen geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.”

De beoogde ontwikkeling is geen bezwaar in het kader van wegverkeerslawaaï.

5.4 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven

5.4.1 Inleiding

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018 opgesteld door het ondersteuningsteam BPO speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

5.4.2 Toets aan de handreiking

In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De meest dichtbijgelegen intensieve veehouderij is gesitueerd op een afstand van circa 1 kilometer. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2, toename emissies, is niet van toepassing omdat het plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Bij 3b wordt voor geur getoetst aan de gezondheidkundige advieswaarden. Deze zijn maatgevend ten opzichte van stap 3a. Voor het buitengebied zijn deze waarden:

- 5 ou/m³ voor de voorgrondbelasting. Deze norm wordt niet overschreden;
- 10 ou/m³ voor de achtergrondbelasting. Deze norm wordt niet overschreden;
- 100 meter voor de afstand tussen de rand van een bedrijf en de gevel van het geurgevoelige object. Aan een afstand van 100 meter wordt niet voldaan. Wel wordt voldaan aan de vaste afstand in het kader van de Wgv.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden:

- Varkens en pluimvee;
- Rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten);
- Kleine herkauwers onderling.

Aan stap 4 wordt voldaan.

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij en pluimveebedrijf. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen een afstand van twee kilometer tot het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Dit aspect is derhalve niet van toepassing. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Er wordt wel voldaan aan de normen voor fijn stof en de concentratie endotoxine. Een GGD-advies is hierom niet noodzakelijk. Er zijn tevens geen maatregelen op te leggen bij de omliggende veehouderijen in het kader van dit plan. Er bevindt zich geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Ook is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan stap 6 en 7 wordt daarmee voldaan.

5.5 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt.

Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied is geen sprake van spuit-activiteiten in het kader van gewasbescherming. Dit aspect is derhalve niet van toepassing.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Inleiding

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. 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.

5.6.2 Invloed herontwikkeling op luchtkwaliteit

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende 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 betekende mate'.

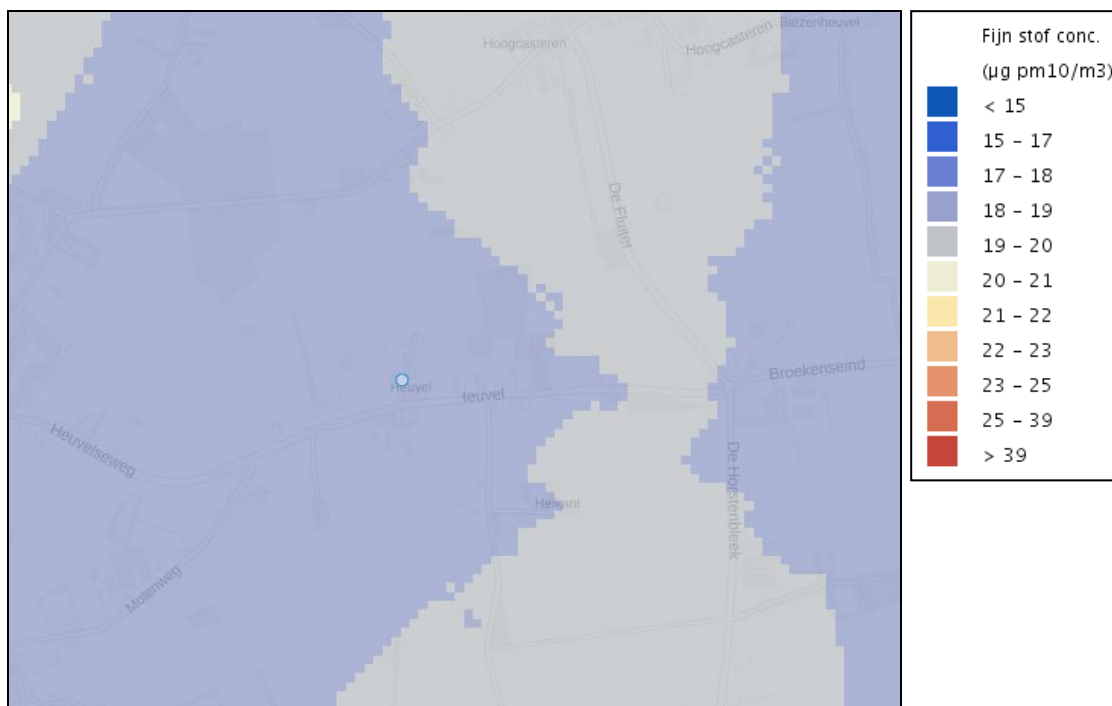
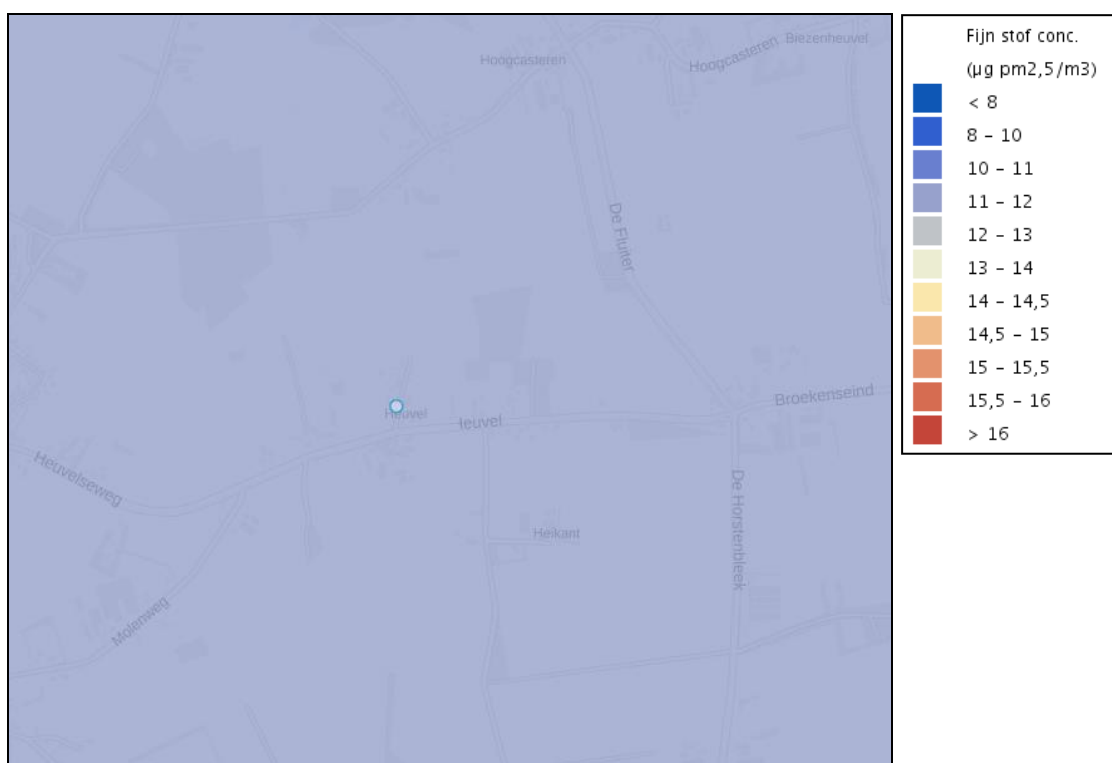
De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming ten behoeve van twee wooneenheden en de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte kavel mogelijk maakt kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

5.6.3 Luchtkwaliteit omgeving

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de plangebied en directe omgeving weer. Het plangebied is aangeduid met een witte stip.

Figuur 26: Fijnstof PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)Figuur 27: Fijnstof PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van de plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 18-19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 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 bedrijfsbestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

De omgeving van het plangebied aan kan getypeerd worden als '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. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap verlaagd worden.

Op een afstand van circa 160 meter tot het plangebied bevindt zich zwemschool 'Op den Heuvel'. Dit bedrijf heeft op grond van de VNG-brochure de SBI-code 931 en valt binnen milieucategorie 3.1. Voor bedrijven binnen de milieucategorie 3.1 geldt dat binnen een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van 30 meter tot een gevoelig object. Met een afstand van 160 meter tot het plangebied wordt hier ruim aan voldaan.

Aan Heuvel 8 en Heuvel 12, in de directe nabijheid van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gelegen. Dit betreffen melkveebedrijven. Voor wat betreft geur is separate regelgeving het maatgevend kader. Dit wordt nader beschreven in de paragraaf inzake geurhinder. Voor stof, geluid en gevaar geldt een aan te houden richtlijnafstand van maximaal 30 meter. In een gemengd gebied is dit terug te brengen tot een afstand van 10 meter. Het plangebied ligt op ruim voldoende afstand.

Verder zijn er in de nabijheid van het plangebied geen andere bedrijven gevestigd. Het aspect bedrijven en milieuzonering is dan ook niet belemmerend voor de planontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 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;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water en via buisleidingen);
- Hoogspanningslijnen.

Ten aanzien van de inschatting van de risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

5.8.1.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

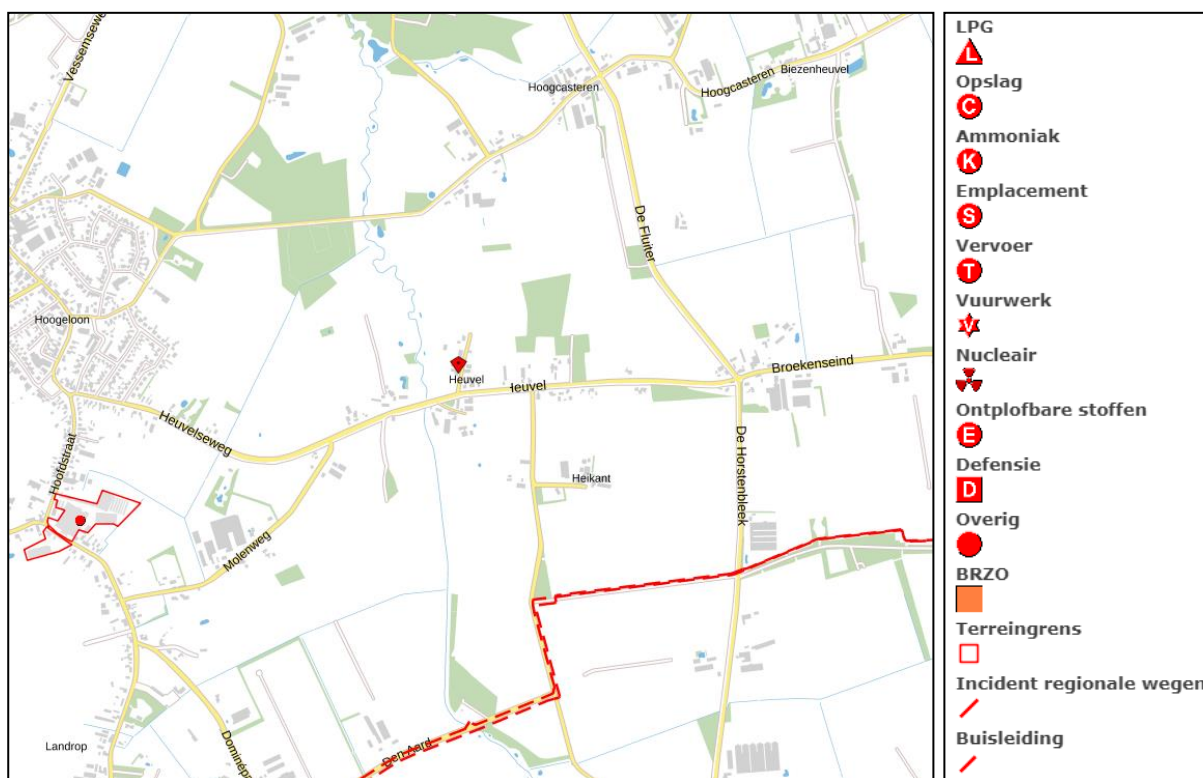
5.8.1.2 Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.8.2 Bedrijven

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het BRZO vallen, LPGtankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit wil die risico's beperken. Het verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met externe veiligheid bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen. Het bevoegd gezag kan op grond van het Bevi een veiligheidscontour vaststellen rond een gebied waar risicovolle inrichtingen liggen. Dit is de grens tot waar de risicocontouren (PR10-6) van bedrijven mogen uitbreiden. Binnen de contour wordt niet meer getoetst aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Zo kan het bevoegd gezag ruimte reserveren voor de groei van risicovolle bedrijven. Binnen de veiligheidscontour is woningbouw, of de bouw of vestiging van andere kwetsbare objecten, niet toegestaan. Op die manier kan een veiligheidscontour worden ingezet om de ruimte van een nieuw bedrijventerrein te verdelen tussen een gebied bestemd voor risicovolle activiteiten en een gebied bestemd voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen (zoals woningen).

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicocontour van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 28: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant (het plangebied aangeduid met een rode marker)

5.8.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

5.8.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Bladel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.8.3.2 Vervoer over de weg

Inleiding

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grote doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de A67. In de 'Visie externe veiligheid 2012' van de gemeente Bladel is aangegeven dat de A67 een veiligheidszone kent van 28 meter, gemeten vanaf midden van de weg. De veiligheidszone is een zone waarbij geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. Er geldt een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter, gemeten vanaf de rechterkant van de rechterrijstrook in beide richtingen. Binnen dit gebied dient rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Het groepsrisico van de A67 ligt (ook gezien de vervoersprognoses) ruim beneden de oriëntatiewaarde. De Rijksweg A67 ligt op een afstand van circa 3,5 kilometer tot het plangebied. De A67 kent een invloedsgebied van 4 kilometer. Voor de beoordeling van de externe veiligheidsaspecten met betrekking tot vervoer over de weg is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing.

Plaatsgebonden risico

In het Bevt wordt voor het plaatsgebonden risico van een weg een veiligheidszone gehanteerd. Dit is een zone langs een weg waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het midden van de weg en begrensd door de maximale 10-6/jaar contour. Ten aanzien van de A67 dient ter plaatse van het plangebied een veiligheidsafstand van 28 meter te worden aangehouden. Het plangebied ligt buiten deze veiligheidszone op een afstand van ruim 3,5 kilometer.

Groepsrisico

In het Bevt is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen.

Op een afstand van meer dan 200 meter van de snelweg kan worden volstaan met een algemene verantwoording van het groepsrisico. In de zone buiten 200 meter van de A67 zijn vooral de invloedsgebieden van toxische vloeistoffen/-gassen maatgevend. Indien een ruimtelijk plan is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van een snelweg en tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

In artikel 7 van het Bevt is bepaald dat een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen moet worden verantwoord indien een plangebied binnen het invloedsgebied van een transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt op een afstand van circa 3,5 kilometer van de A67 en ligt daarmee binnen het invloedsgebied van 4 kilometer.

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid op een afstand van meer dan 200 meter van de snelweg is geen relevant onderwerp. Er is geen sprake van de toename van het aantal personen. De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden bijzonder klein.

Op een afstand van meer dan 200 meter van de snelweg speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron. Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt schuilen de beste wijze van bescherming. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Vanaf 200 meter van de snelweg vindt alleen blootstelling plaats bij specifieke weersomstandigheden (bijvoorbeeld pasquillklasse F 1,5: nagenoeg windstil, weinig vermenging met schone lucht) die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van toxisch gas. Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

5.8.3.3 Vervoer over het water

Binnen de gemeente Bladel vindt geen transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.8.3.4 Vervoer via buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Het plangebied ligt dan ook buiten belemmeringenstroken.

5.8.4 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Ten zuiden van het plangebied is een hoogspanningslijn van 150 kV aanwezig. Deze hoogspanningslijn kent een indicatieve zone van 80 meter aan weerszijden. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 2 kilometer buiten deze indicatieve zone.

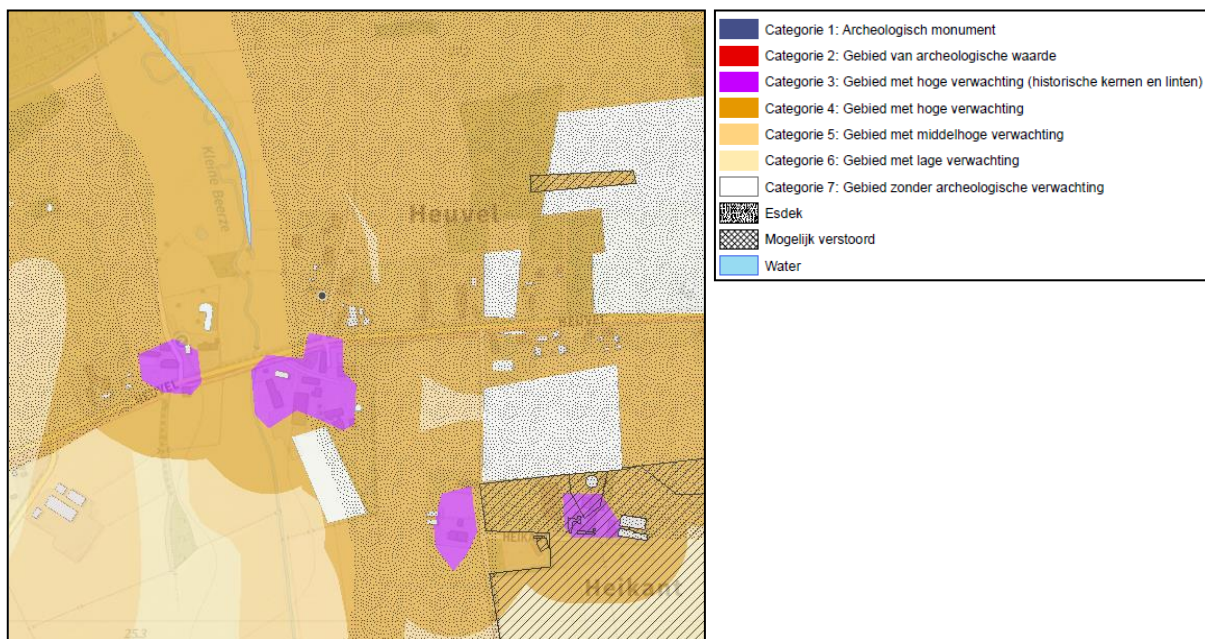
5.9 Archeologie

5.9.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan 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.

5.9.2 Archeologiebeleid gemeente Bladel

De vijf Kempengemeenten Eersel, Bladel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening 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.



Figuur 29: Uitsnede archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied (aangeduid met een zwarte stip)

Het plangebied is op de beleidskaart aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting' en een esdek. Ter plaatse geldt een maximale verstoringsgrens van 500 m². Als gevolg van de voorgestelde herontwikkeling zal aan Heuvel 9 geen nieuwe bebouwing worden opgericht.

De Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht ter plaatse van bestaande gebouwen, waar de grond al geroerd is. Ook zal het bouwplan de verstoringsgrens van 500 m² niet overschrijden. Archeologisch onderzoek ten behoeve van de voorgestelde herontwikkeling is dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied beschikt overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan over de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. In de regels van deze dubbelbestemming wordt het archeologisch beleid van de gemeente Bladel doorvertaald.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Omgeving plangebied

Het plangebied is in de cultuurhistorische regio de 'Kempen' gelegen. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger

uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen.

In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

5.10.2 Boerderij Heuvel 9 en 9a

De beoogde herontwikkeling betreft het herbestemmen en splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Hierbij zullen de cultuurhistorische waarden behouden blijven. Initiatiefnemer hiertoe een cultuur- en bouwhistorisch onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoeksrapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Het rapport geeft enerzijds een beschrijving van de geschiedenis van de bebouwde omgeving en anderzijds een bouwkundige beschrijving van dit complex. Hieruit volgt dat het complex al op een kaarten uit 1867 wordt vermeld en wat korrel betreft na 1956 minimaal is gewijzigd. In het rapport is op tekening aangegeven welke delen van de boerderij (o.a.) een hoog- of positief monumentale waarde is toegekend en derhalve cultuurhistorisch waardevol zijn.

De Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht ter plaatse van bestaande stallen. Deze kennen geen cultuurhistorische waarde. Vanuit cultuurhistorie zijn er dan ook geen belemmeringen.

5.11 Natuur

5.11.1 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-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.11.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuur Netwerk Brabant is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aantal planten en dieren) bevorderd.

Het beekdal van de Kleine Beerze is aangeduid als Natura-2000 gebied en behoort toe aan 'Kempenland-West'. De Kleine Beerze is tevens aangewezen als Natuur Netwerk Nederland (NNN). Op circa 70 meter afstand van de woning bevinden zich het beheertype 'Beek en Bron' en 'Kruiden- en faunarijk grasland'.

Het herbestemmen van het agrarisch bedrijf naar een woonbestemming zal uitsluitend positieve gevolgen in het kader van geluid-, licht- en stikstofbelasting op het Natura 2000 en NNN-gebied teweeg zal brengen. De stikstofdepositie op Natura 2000 zal middels deze ontwikkeling afnemen. De milieuvergunning voor het houden van dieren zal worden ingetrokken en vervoersbewegingen ten behoeve van het agrarische bedrijf zullen komen te vervallen.

5.11.3 Soortenbescherming

5.11.3.1 Inleiding

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van twee beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Met de beoogde herontwikkeling zal overtollige bebouwing in de vorm van twee stallen worden gesloopt. Deze bebouwing is ongeschikt voor vogels en vleermuizen. De te slopen opstallen bieden geen goede verblijfplaats voor vleermuizen. Tussen de golfplaten en de wanden sprake van een continue luchtstroom en ter plaatse is continu sprake van tocht. Vleermuizen prefereren locaties met stabiele klimatologische omstandigheden.

Door landschappelijke inpassing in het toekomstige situatie wordt het aanwezige groen uitgebreid met gebiedseigen soorten. Foerageermogelijkheden voor vleermuizen worden daardoor versterkt doordat meer insecten worden aangetrokken. En niet alleen vleermuizen zullen daarvan profiteren, maar ook tal van vogels en kleine zoogdieren.

Sloop van de opstallen binnen het plangebied heeft geen verlies van flora en fauna waarden tot gevolg wanneer de sloop buiten het broedseizoen plaatsvindt. Deze waarden worden versterkt door toevoeging van streekeigen beplanting.

5.12 Water

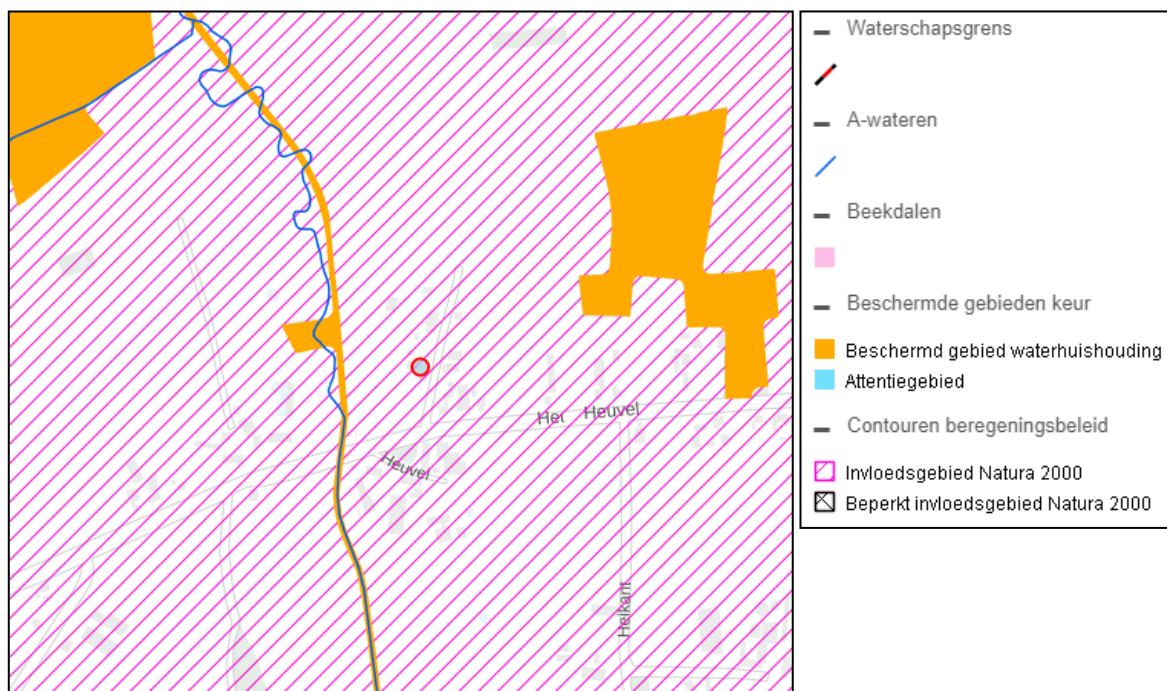
5.12.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief in het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheergebied van het Waterschap De Dommel.

5.12.2 Beleidskader

5.12.2.1 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebied Keur' weer.



Figuur 30: Uitsnede kaart 'Beschermd gebied Keur', waarbij het plangebied is aangeduid met een rode stip

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in een beschermd gebied.

5.12.2.2 Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Waardevol water'

In het Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. Het 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 beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. 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.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

5.12.2.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
3. Wat schoon is moet schoon blijven

De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde principes voor de komende periode. Binnen het plangebied vindt ontstening plaats en het hemelwater wordt in zijn geheel geïnfiltreerd op het eigen perceel. Door het weg bestemmen van het agrarische bedrijf wordt extensiever gebruik gemaakt van het perceel wat de bodemkwaliteit positief beïnvloed.

5.12.2.4 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 500 m², 500 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de herbestemming van een agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning, waarbij deze planologisch gesplitst wordt in twee wooneenheden. Het verhard oppervlak zal afnemen als gevolg van sloop van bedrijfsgebouwen afnemen met 387 m² en ter plaatse wordt tevens circa 125 m² erfverharding gesaneerd. Voor de Ruimte voor Ruimte woning wordt nieuw verhard oppervlak verwacht van circa 400 m². Het verhard oppervlak zal niet toenemen. Derhalve vinden geen ingrepen plaats die op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' een compensatie vereisen. 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.

De waterberging voor de Ruimte voor Ruimte woning kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door een groen mosdak, een verlaging in het maaiveld, een natuurlijke vijver, grindkoffers, of combinaties hiervan. Bij het aanleggen van de infiltratievoorzieningen dient rekening te worden gehouden met een GHG van 100-120 cm-mv. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven navolgende figuur.



Figuur 31: Voorbeelden infiltratievoorzieningen

Voorgesteld wordt hemelwater middels een infiltratieriool richting een infiltratieveld of laagte te brengen. Een infiltratieriool moet boven de GHG liggen zodat het in natte perioden geen drainerende functie krijgt. Een bovengrondse voorziening is goedkoper, minder onderhoudsgevoelig en minder fout gevoelig dan een ondergrondse voorziening.

Uiteraard dient de infiltratievoorziening over voldoende capaciteit te beschikken. In het uiteindelijke bouwplan zal de hemelwaterinfiltratie nader worden uitgewerkt met inachtnaam van deze paragraaf.

5.12.3 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie

Het huishoudelijk afvalwater van de huidige bedrijfswoning is reeds aangesloten op de drukriolering langs Heuvel. De nieuwe woning zal ook worden aangesloten op deze riolering. Aansluitkosten op drukriolering zijn voor rekening initiatiefnemer, evenals eventuele kosten voor aanpassingen aan het systeem. Er mag geen hemelwater op het drukriool worden aangesloten.

5.12.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. 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. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.13 Besluit MER

5.13.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

5.13.2 Conclusie

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijk ontwikkeling is, als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

6.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen (dubbel)bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

6.4 Toelichting bestemmingen

Bij het toekennen van de bestemmingen in dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018' overgenomen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In deze Grewwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. De gemeente Bladel zal middels een te sluiten anterieure overeenkomst de gemeentelijke apparaatskosten en eventuele planschade verhalen op de initiatiefnemers.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft ten behoeve van de procedure een omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag hiervan is gedeeld met de gemeente Bladel.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 11 februari 2022 tot en met 24 maart 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze kenbaar gemaakt. Een samenvatting van de zienswijze is opgenomen in de nota van zienswijzen.