

Bestemmingsplan

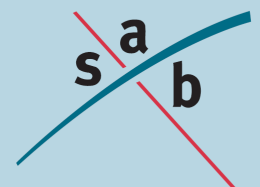
Meuleneind, Hoogeloon

Gemeente Bladel

Datum: 20 juni 2013

Projectnummer 60268.03

ID: NL.IMRO.1728.BPH3002Meuleneind-VAST



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Vigerend bestemmingsplan	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Het plangebied	7
3.2	Het plan	7
3.3	Beeldkwaliteit	8
3.4	Verkeer en parkeren	9
4	Beschrijving planologisch relevante aspecten	10
4.1	Beleidskader	10
4.2	Water	24
4.3	Cultuurhistorische structuur en archeologie	28
4.4	Geluid	30
4.5	Flora en fauna	31
4.6	Bodem	34
4.7	Luchtkwaliteit	35
4.8	Milieuzonering	35
4.9	Externe veiligheid	36
4.10	Economische uitvoerbaarheid	36
5	Wijze van bestemmen	37
5.1	Plansystematiek	37
5.2	Bestemmingen	38
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.1	Inspraakavond stedenbouwkundig ontwerp	39
6.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	39
6.3	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	39

Bijlagen

- Bijlage 1: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 2: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 3: Mitigatieplan
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

- Bijlage 5: Geurhinder onderzoek
- Bijlage 6: Eindverslag buurtoverleg
- Bijlage 7: Zienswijzennota
- Bijlage 8: Besluit Gedeputeerde Staten inzake wijziging bestaand stedelijk gebied

1 Inleiding

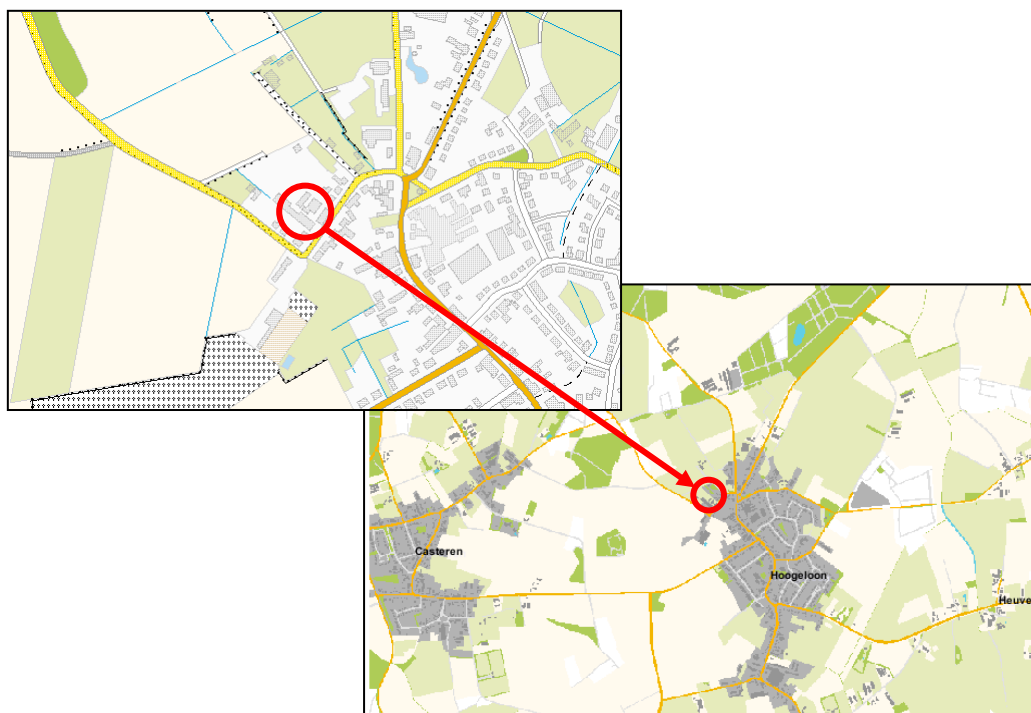
1.1 Aanleiding

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan “Meuleneind, Hoogeloon” heeft betrekking op de bouw van maximaal elf woningen op het perceel aan de Akkerstraat 10 te Hoogeloon, gemeente Bladel. Op dit perceel was voorheen een agrarisch bedrijf met een bijbehorende woning gevestigd. Dit agrarische bedrijf is in het kader van onderhavige ontwikkeling reeds gesloopt.

Het initiatief past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Door middel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan kan een planologisch juridische basis geschapt worden voor het project. Een project dat afwijkt van het vigerende bestemmingsplan, kan dan toch worden verwezenlijkt.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van Hoogeloon. Het gebied wordt aan de zuidoostzijde ontsloten door de Akkerstraat. Het gebied ten noorden en westen kent een sterk agrarisch en groen karakter. Direct ten oosten van het plangebied ligt de kern Hoogeloon.



Figuur 1: Situering plangebied met globale aanduiding plangebied

1.3 Leeswijzer

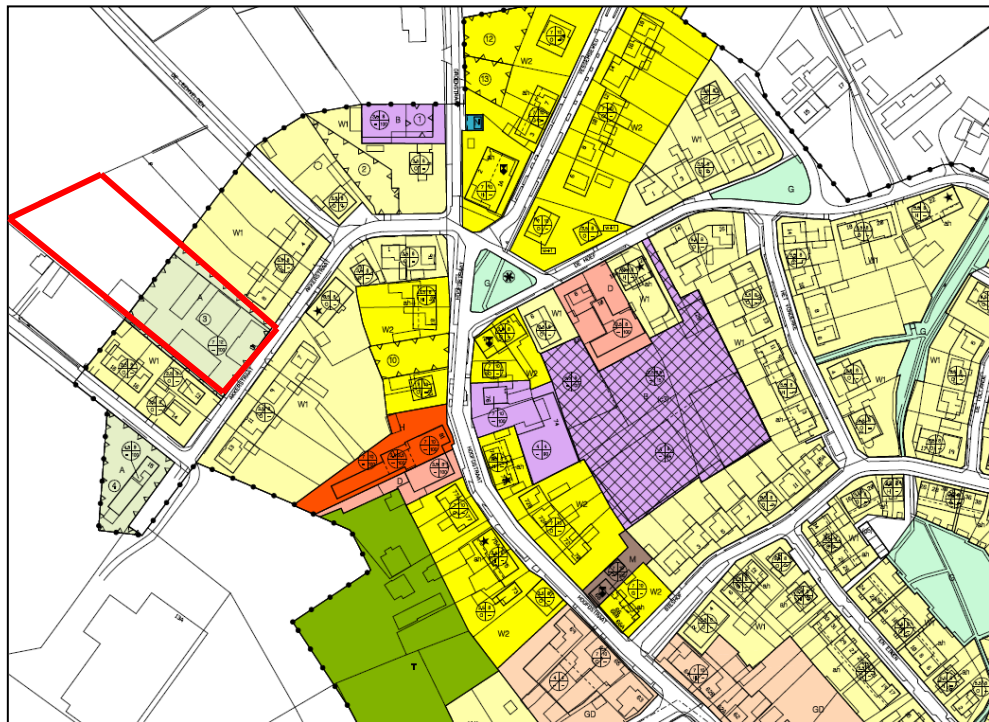
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk 1 is in hoofdstuk 2 de relatie met het vigerende bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 3 staat de planbeschrijving centraal. De beleidskaders komen aan bod in hoofdstuk 4. Daarnaast zijn in hoofdstuk 4 de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken opgenomen.

Hoofdstuk 5 vormt een toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels. Hoofdstuk 6 tenslotte is gereserveerd voor de toelichting op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en hier wordt de procedure van het bestemmingsplan toegelicht.

2 Vigerend bestemmingsplan

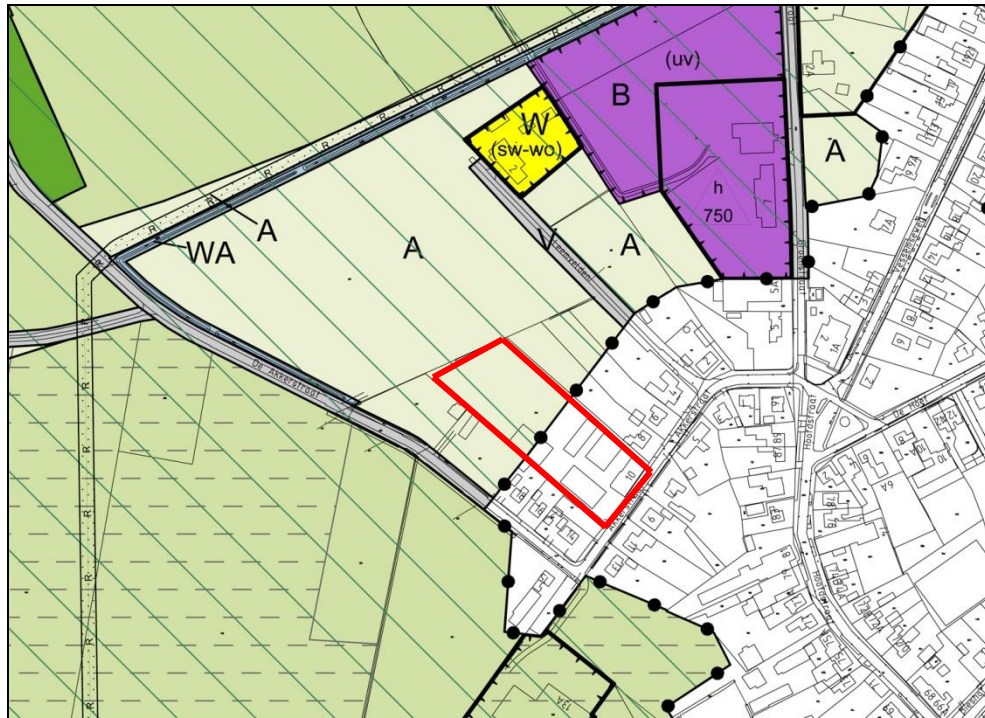
Voor het onderhavige plangebied gelden de bestemmingsplannen “Kern Hoogeloon” en “Buitengebied Bladel 2010” van de gemeente Bladel. Bestemmingsplan “Kern Hoogeloon” is vastgesteld bij raadsbesluit van 2 februari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 31 maart 2007. De gemeenteraad heeft op 22 februari 2010 het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” vastgesteld.

Het zuidelijke deel van het plangebied heeft ingevolge het bestemmingsplan “Kern Hoogeloon” de bestemming “Agrarische doeleinden”. De realisatie van elf woningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan biedt weliswaar een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming “Agrarische doeleinden” te wijzigen in de bestemming “Woondoeleinden 1” ten behoeve van de bouw van woningen, maar hieraan worden voorwaarden gesteld waar onderhavig plan niet aan voldoet. Zo mogen er bijvoorbeeld maximaal vier woningen gerealiseerd worden en moet de voorgevel van de woningen gesitueerd worden in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 9 meter daar achter.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan “Kern Hoogeloon” met globale aanduiding plangebied

In het bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2010” is het noordelijke deel van het plangebied bestemd als “Agrarisch” met de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied”. De nieuwe functie wonen past niet binnen dit vigerende bestemmingsplan. De aanduiding “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied” betekent dat grote uitbreidingen, hervestiging en nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is. Deze aanduiding staat de ontwikkeling van woningbouw niet in de weg.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2010" met globale aanduiding plangebied

De nieuwe ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplannen. Burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel zijn voornemens om een planologisch-juridische basis te bieden voor het plan door middel van een nieuw bestemmingsplan. Tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan blijven de vigerende bestemmingsplannen van toepassing.

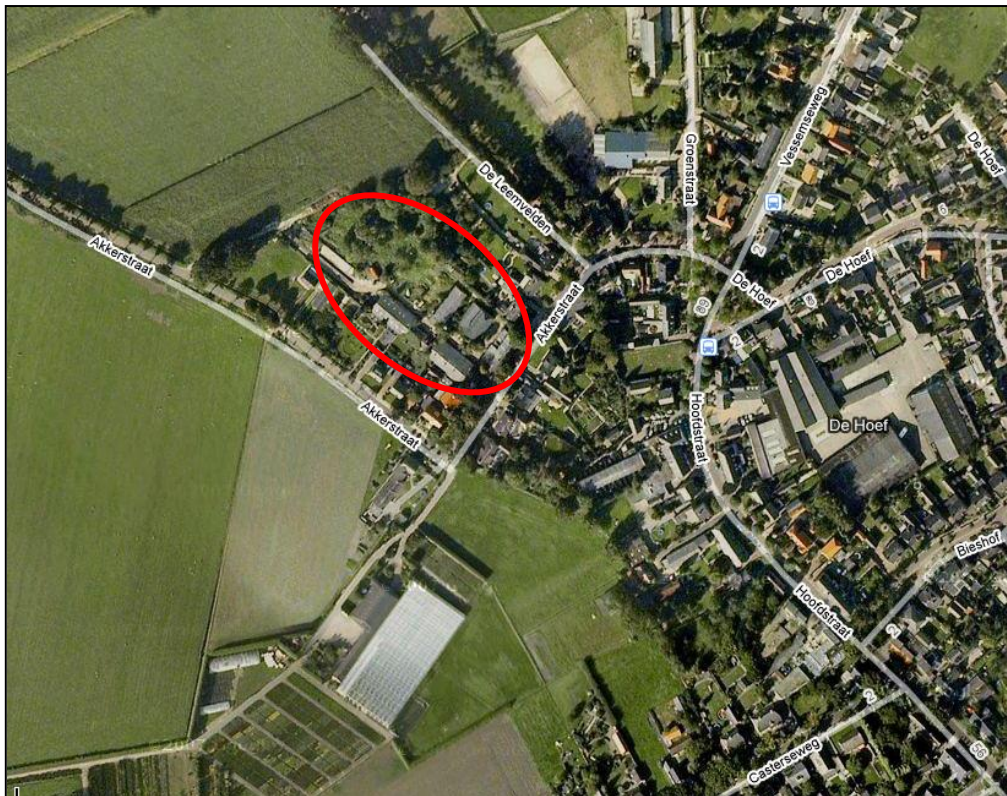
3 Planbeschrijving

3.1 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Akkerstraat te Hoogeloon. Hoogeloon ligt temidden van landbouwgebied en is onderdeel van de gemeente Bladel.

Het plangebied ligt in de noordwestrand van Hoogeloon op de overgang van dorp naar buitengebied. De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat veelal uit vrijstaande woningen. In de bestaande situatie is het plangebied een braakliggend terrein. Voorheen was hier een agrarisch bedrijf gelegen. Dit bedrijf is gesloopt in het kader van onderhavige ontwikkeling.

Het gesloopte agrarische bedrijf sloot qua schaal en functie niet aan op de omliggende bebouwing die voornamelijk bestaat uit woningen. Door het realiseren van onderhavig plan wordt het bestaande karakter versterkt doordat de nieuwe woonbebouwing een dorpse uitstraling krijgt die aansluit bij de directe omgeving.



Figuur 4: Luchtfoto van de omgeving met daarop globaal aangegeven het plangebied

3.2 Het plan

In de nieuwe situatie worden binnen het plangebied maximaal elf nieuwe woningen gevestigd. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal zes aaneengebouwde woningen, vier halfvrijstaande woningen en twee vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen.



Figuur 5: Globaal schetsontwerp nieuwe situatie

De Akkerstraat is een oud lint met woonbebouwing. De twee nieuwe volumes aan deze straat repareren het lint. Ongeveer op de plek van de voormalige boerderij komt een langgevelvolume met daarin twee woningen. Het nieuwe volume staat op iets grotere afstand tot de straat om ruimte te laten voor een trottoir. De bestaande bomen aan de Akkerstraat blijven behouden. Loodrecht op de Akkerstraat staat een vrijstaande woning die de entree van het nieuwe buurtje begeleidt.

Achter de bebouwing aan de Akkerstraat liggen twee halfvrijstaande woningen, een vrijstaande woning en twee langgevelvolumes met elk drie woningen aan een nieuw erf. In het midden van dit erf is ruimte voor een groene plek met bomen. Vanaf de entree ontstaat op deze manier een aantrekkelijk dorps beeld.

Aan de noordzijde van dit erf bestaat op basis van dit bestemmingsplan enige flexibiliteit met betrekking tot het aantal te realiseren woningen. Het is hier ofwel mogelijk om maximaal 2 vrijstaande woningen te realiseren ofwel om 1 vrijstaande woning en 2 halfvrijstaande woningen te realiseren. Ten noorden van deze woningen komt een paardenwei. Door deze opbouw ontstaat een soepele overgang van het dorp naar het buitengebied. De bestaande bomen in de smalle strook achterop het terrein (vanaf de Akkerstraat naar De Leemvelden) blijven bovendien behouden. Vanaf het erf loopt een pad door deze strook naar de Akkerstraat.

3.3 Beeldkwaliteit

In het kader van onderhavig plan is een separaat beeldkwaliteitplan opgesteld, Hierin staat de na te streven beeldkwaliteit beschreven.

3.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd vervoer ontsloten vanaf de Akkerstraat ten zuidoosten van het plangebied. Deze ontsluitingsstraat gaat over in een woonerf. Op het erf is het mogelijk in een lus rond te rijden. Vanaf het erf loopt een pad langs de paardenwei naar het noorden en buigt daar af richting de Akkerstraat. In combinatie met het doortrekken van het trottoir aan de zuidoostzijde van het plangebied, ter plaatse van de oude boerderij, ontstaat een meerwaarde voor het dorp. Voetgangers kunnen vanuit het dorp via het plangebied naar het buitengebied lopen. Hiermee hecht het nieuwe buurtje bovendien aan op het dorp.

De centrale ontsluitingsweg krijgt een bestrating van gebakken klinkers waardoor een dorps beeld ontstaat. Het pad wordt uitgevoerd in halfverharding en heeft groene bermen.

Openbare parkeerplaatsen zijn opgenomen langs de ontsluitingsweg en ten noorden van het erf. Bovendien hebben de meeste kavels de mogelijkheid op eigen terrein te parkeren. Uitgaande van een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per vrijstaande woning, 1,8 parkeerplaats per halfvrijstaande woning en 1,6 parkeerplaats per aaneengebouwde woning, zijn voor onderhavig plan in de maximale situatie (2 vrijstaande, 6 halfvrijstaande en 3 aaneengebouwde woningen) 19,8 parkeerplaatsen benodigd. In totaal worden 22,7 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. 12,7 hiervan zijn gesitueerd op eigen terrein en 10,0 parkeerplaatsen worden in openbaar gebied aangelegd. Op basis hiervan kan gesteld worden dat binnen het plangebied voldoende ruimte is om te parkeren en voldaan wordt aan de gestelde parkeernorm. De realisatie van de woningen zal derhalve geen parkeerdruk veroorzaken op bestaande omliggende infrastructuur.

Ten opzichte van de oude situatie zullen in de nieuwe situatie maximaal tien extra woningen gerealiseerd worden. Deze tien extra woningen genereren gemiddeld zes extra verkeersbewegingen per etmaal. Hierdoor zal de intensiteit op de Akkerstraat gemiddeld toenemen met 60 extra verkeersbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen zullen echter goed op de Akkerstraat afgewikkeld kunnen worden. 60 extra verkeersbewegingen betreft slechts een marginale toename. Op de Akkerstraat is voor 2009 namelijk een geprognosticeerde etmaalintensiteit van 1.116 voertuigen van toepassing.

4 Beschrijving planologisch relevante aspecten

4.1 Beleidskader

4.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal elf woningen mogelijk. Voorheen was binnen het plangebied een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze bebouwing is in het kader van onderhavige ontwikkeling geamoveerd gesloopt. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan bij de derde doelstelling aangezien de leefbaarheid in de omgeving van het plangebied wordt verbeterd. Woningen zijn op deze plek een beter passende functie dan een hindergevende functie als een agrarisch bedrijf. Daarnaast is in dit bestemmingsplan zorg gedragen voor een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstel-

ling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen. Dit deel van het besluit is momenteel alleen nog in ontwerp gereed.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte; deze zal in het eerste kwartaal van 2012 worden vastgesteld. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal elf nieuwe woningen mogelijk. Er zijn geen nationale belangen die direct doorwerken in dit bestemmingsplan. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor doorgang van dit plan.

4.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat de provincie nog een stap verder. De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn;

- de natuurlijke basis;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

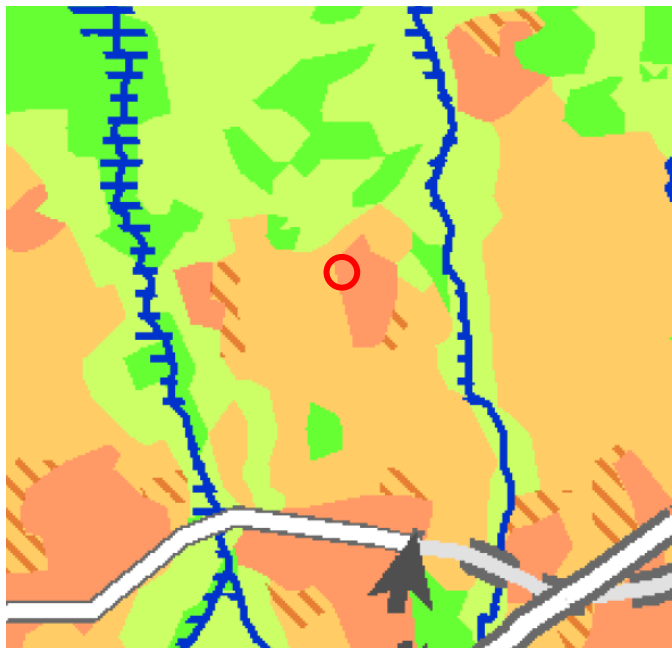
Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn:

- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.



Figuur 7: uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met globale aanduiding plangebied.

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in de stedelijke structuur, in de kernen in het landelijk gebied. In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- 1 concentratie van verstedelijking;
- 2 zorgvuldig ruimtegebruik;
- 3 meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- 4 betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- 5 versterking van de economische kennisclusters.

In het overig stedelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voor-

zeningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling aan de Akkerstraat past in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plan voldoet aan het principe van zorgvuldige ruimtegebruik. De Akkerstraat is een inbreidingslocatie in bestaand bebouwd gebied en de ontwikkeling past qua maat, schaal en functie in de bestaande woonomgeving.

Daarnaast blijkt uit paragraaf 4.1 van deze toelichting dat onderhavige ontwikkeling voorziet in woningen die aansluiten bij de 'eigen' woningbehoefte van de gemeente.

Verordening Ruimte 2012

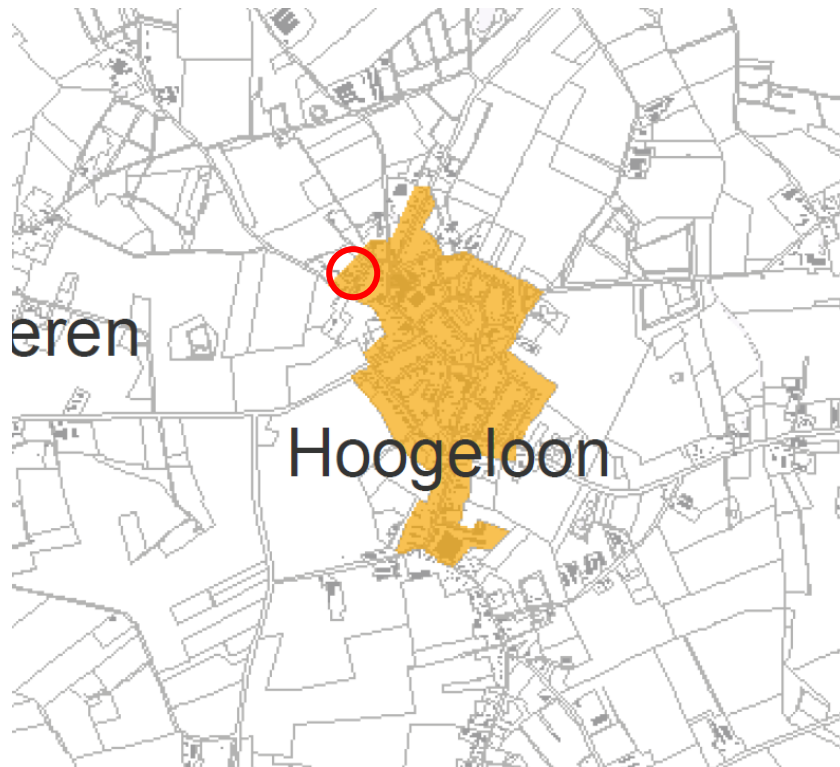
De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011' vastgesteld en deze vervolgens op 25 februari 2011 gewijzigd. De Verordening ruimte is met ingang van 1 maart 2011 in werking getreden. Uit eerste praktijkervaringen blijkt dat het noodzakelijk is om regelmatig te bezien of de regels die in de Verordening ruimte zijn opgenomen aanpassing behoeven. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de 'Verordening ruimte 2012'.

In de Verordening zijn regels opgenomen voor verschillende onderwerpen. Per onderwerp zijn vervolgens de gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.



Figuur 5: Uitsnede Verordening Ruimte met globale aanduiding plangebied

Op de verbeelding behorende bij de Verordening Ruimte is aangegeven dat het grootste gedeelte van het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen is in het bestaand stedelijk gebied. Een klein gedeelte van de nieuwe woningen ligt hier echter buiten, binnen het agrarische gebied.

Ten aanzien van de bouw van woningen buiten bestaand stedelijk gebied zijn de artikelen 11.1 tot en met 11.4 van de Verordening van toepassing. Binnen deze artikelen staat beschreven dat nieuwbouw van een of meer woningen in beginsel is uitgesloten. Tevens zijn binnen voornoemde artikelen een aantal uitzonderingen beschreven. In onderhavig geval kan geen beroep worden gedaan op één van die uitzonderingen om de woningen die buiten bestaand stedelijk gebied zijn geprojecteerd, te kunnen realiseren.

Artikel 3.1, lid 4 van de Verordening biedt echter het college van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om Gedeputeerde Staten te verzoeken om de begrenzing van bestaand stedelijk gebied te wijzigen ingeval van een beperkte afronding van een bepaald stedelijk gebied die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt.

Hierbij is eveneens van belang dat aangetoond wordt dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Allereerst moet bezien worden in hoeverre de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied opgeschoven dient te worden. In de Verordening Ruimte geeft de provincie aan waar de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied wat haar betreft ligt. Daar-

bij geeft de provincie aan dat de geometrische plaatsbepaling en de begrenzing met een nauwkeurigheid van 12,5 meter zijn vastgelegd. De begrenzing in de Verordening is derhalve niet in alle gevallen even 'hard'. Op basis van de Verordening bestaat een marge van 12,5 meter voor de ligging van deze grens, indien aannemelijk gemaakt kan worden dat afgeweken kan worden van de grens zoals die is bepaald door de provincie.

Op basis van een aantal redenen is de gemeente Bladel van mening dat de grens zoals die door de provincie is getrokken opgeschoven kan worden. Eén van die redenen heeft te maken met voorgaande bestemmingsplannen waarbinnen onderhavig plangebied heeft gelegen. Momenteel gelden voor het plangebied twee bestemmingsplannen, te weten de bestemmingsplannen "Kern Hoogeloon" en "Buitengebied Bladel 2010". Beide plannen zijn relatief recent en dateren van respectievelijk 2007 en 2010. Bij het opstellen van deze plannen was onderhavig initiatief reeds bekend en is hier destijd al op geanticipeerd. Voordat "Kern Hoogeloon" en "Buitengebied Bladel 2010" in werking traden, gold voor het plangebied het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" (vastgesteld 17 december 1998). Hierin was het gehele onderhavige plangebied aangeduid met een agrarisch bouwblok. In het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2010" is dit bouwblok volledig komen te vervallen omdat bekend was dat het agrarische bedrijf op termijn zou verdwijnen. Het volledige plangebied lag in de feitelijke ruimtelijke situatie en in de oude planologische situatie dan ook binnen bestaand bebouwd gebied.

In 2011 zijn alle gebouwen binnen het plangebied gesloopt, nadat de Verordening in werking is getreden. Deze gebouwen kunnen feitelijk gezien worden alsof ze binnen het bestaand stedelijk gebied lagen. Op basis van de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied door de provincie lag deze bebouwing er echter buiten. In totaal is binnen het plangebied 1.500 m² bebouwing gesloopt. 250 m² hiervan is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven in de Verordening.

De nieuwe woningen die op basis van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden liggen dichterbij de Akkerstraat (en het bestaand stedelijk gebied) dan de voormalige agrarische bebouwing in de oude situatie van het plangebied. Dit bestemmingsplan zal dan ook niet leiden tot een verstedelijking in het agrarische gebied. Realisatie van dit plan zorgt zelfs voor een kwaliteitsverbetering in de vorm van verbeterde landschappelijke aankleding en mooie overgang naar het landelijke gebied.

Al met al kan gesteld worden dat in dit geval de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied door de provincie niet aansluit bij de feitelijke ruimtelijke situatie. Er is voldoende grond om deze begrenzing 12,5 meter op te schuiven, op basis van de flexibiliteit die de Verordening biedt. Een klein gedeelte van de woningbouw valt dan echter nog buiten de 'nieuwe' begrenzing van het bestaand stedelijk gebied. Op basis van artikel 3.1, lid 4 van de Verordening heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bladel Gedeputeerde Staten verzocht om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen.

De nieuwe begrenzing van het bestaand stedelijk gebied is in de nieuwe situatie zodanig geprojecteerd dat alle nieuwe woningen binnen deze begrenzing vallen. Op basis van voorgaande redenering vindt het college van Burgemeester en Wethouders het van belang dat de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied opschuift: De

bestaande ruimtelijke situatie lag feitelijk al binnen het bestaand stedelijk gebied en realisatie van dit plan zorgt voor een kwaliteitverbetering.

In aanvulling op bovenstaande redenering vindt het college het belangrijk dat de begrenzing opschuift omdat middels dit plan de bouw van 9 starterswoningen mogelijk wordt gemaakt, waarmee een aantoonbaar algemeen belang is gediend (zie ook paragraaf 4.1.5). Daarnaast wordt met dit plan vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat winst geboekt ten opzichte van de eerdere situatie, waarbij een agrarisch bedrijf in de nabijheid van burgerwoningen kon worden geëxploiteerd. Tot slot krijgt het achterste gedeelte van het plangebied deels een openbare functie door de aanleg van een voetpad. Dit voetpad gaat deel uitmaken van een toeristische voetgangersnetwerk binnen de kern Hoogeloon.

Op basis van de Verordening en de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de Provincie moet het opschuiven van de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied gepaard gaan met een verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

In de Handreiking staat aangegeven dat een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht wordt. De waarde van de gronden buiten het bestaand stedelijk gebied in de bestaande is daarbij vastgesteld op € 17.040,-. De waarde van deze gronden in de nieuwe situatie heeft een waarde van € 136.628,-. Over het verschil tussen de waarde van het gebied waarmee het stedelijk gebied wordt uitgebreid in de huidige situatie en de waarde in de nieuwe situatie is een basisinspanning berekend.

Daar tegenover staat dat binnen het plangebied kwaliteitsverbetering wordt toegepast in de vorm van de aanleg van extensieve recreatie, inrichting van het openbaar groen en sloop van bebouwing en sleufsilo's. Daarnaast wordt een bedrag in het gemeentelijk groenfonds gestort.

Zowel de basisinspanning als de investeringen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering staan in de navolgende tabel. Uit de tabel blijkt dat de te realiseren kwaliteitsverbetering gelijk is aan de benodigde kwaliteitsverbetering (€ 23.917,60).

Waarde bestaande situatie	Agrarisch	3.408 m ²	€ 5,-	€ 17.040,-
TOTAAL				€ 17.040,-
Waarde nieuwe situatie	Agrarisch	2.429 m ²	€ 5,-	€ 12.145,-
	Wonen	496 m ²	€ 250,-	€ 124.000,-
	Groen	483 m ²	€ 1,-	€ 483,-
TOTAAL				€ 136.628,-
BESTEMMINGSWINST				€ 119.588,-
BASISINSPANNING			20%	€ 23.917,60
INVESTERINGEN				
Slopen stal		225 m ²	€ 25,-	€ 5.625,-
Saneren sleuvsilo		400 m ²	€ 10,-	€ 4.000,-
Aanleg extensieve recreatie				€ 10.000,-
Inrichting openbaar groen				€ 1.000,-
Bijdrage gemeentelijk groenfonds				€ 3.292,60
TOTAAL				€ 23.917,60
SALDO				€ 0,-

Tabel 1: berekening kwaliteitsverbetering

Conclusie

In het kader van onderhavig plan kan onderbouwd worden afgeweken van de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied zoals die is bepaald door de provincie. Daarnaast heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bladel op basis van artikel 3.1, lid 4 van de Verordening Gedeputeerde Staten verzocht om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen. Ter compensatie is hiervoor een kwaliteitsverbetering van € 23.917,60 benodigd. In het kader van dit plan wordt een investering gedaan die net zo groot is. Onderhavige ontwikkeling komt hiermee te liggen binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied is het toegestaan stedelijke ontwikkelingen te realiseren. Daarmee vormt de Verordening Ruimte geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bladel

Medio 2004 heeft de gemeenteraad van Bladel de StructuurvisiePlus (Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en Dorpenplan) vastgesteld. Dit plan is vanaf dat moment het beleidskader geweest voor ruimtelijke planvorming. In 2008 is deze StructuurvisiePlus geactualiseerd. Enerzijds was er namelijk behoefte aan vernieuwd beleid op het vlak van ruimtelijke ordening. Anderzijds heeft het instrument Structuurvisie in de Wet ruimtelijke ordening een versterkte status gekregen. De Wro verplicht gemeenten

om te beschikken over een gemeentedeekkende Structuurvisie, waarin zij de hoofdlijnen van beleid uiteenzet.

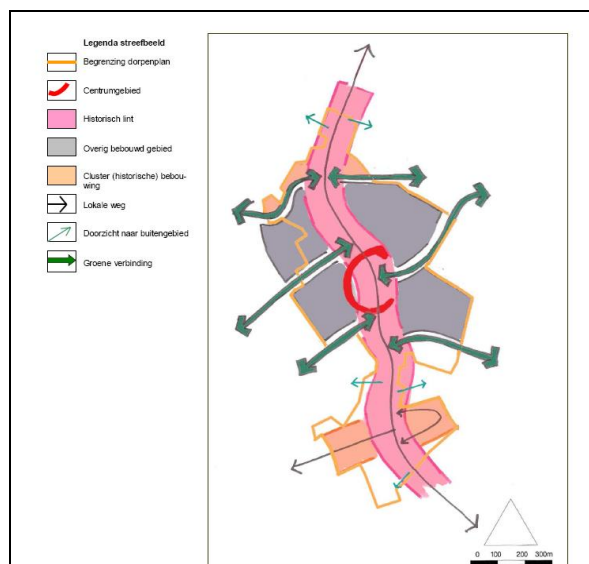
Voor de kern Hoogeloon is, net als voor de andere kernen binnen gemeente Bladel, een aparte visie opgesteld. Deze visie geeft aan dat het oude bebouwingslint (Vessemseweg, Hoofdstraat, Breestraat) de ruggengraat van Hoogeloon is. Vanaf het lint lopen, tussen de uitbreidingswijken door, zijwegen naar buiten. De Akkerstraat is zo'n zijweg. Langs deze verbindingen is in meer of mindere mate groen aanwezig. Door, waar nodig, dit groen structureel te versterken, wordt zorg gedragen voor een goede relatie tussen het centrale lint en het buitengebied. Op deze manier wordt het buitengebied in Hoogeloon duidelijker leefbaar. De zijstraten scheiden de verschillende uitbreidingswijken van elkaar. Door versterking van het structureel groen langs deze straten wordt de opbouw van het dorp derhalve verduidelijkt. Op die plaatsen waar Hoogeloon enkel uit Lintbebouwing bestaat (Vessemseweg, Breestraat en Hoofdstraat ten zuiden en Heuvelseweg), is het van belang dat de groene doorzichten behouden blijven.

Conclusie

De huidige karakteristieke bomen aan de Akkerstraat blijven behouden. De groenstructuur langs de Akkerstraat blijft daarmee in stand. De nieuw aan te leggen centrale ontsluitingsweg gaat over in een pad van halfverharding. Aan het einde van de plangebied buigt dit pad af richting het deel van de Akkerstraat dat in het buitengebied ligt. Hierdoor wordt het mogelijk een 'ommetje' te maken via dit nieuwe woongebied naar het buitengebied. Dit zorgt voor een versterking van de relatie tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Het realiseren van dorpse ommetjes wordt in de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie genoemd als concrete ruimtelijke ontwikkeling.

Doordat de centrale ontsluitingsweg in dit nieuwe woongebied haaks op de Akkerstraat ligt, ontstaat er vanaf de Akkerstraat een nieuw doorzicht naar het buitengebied. Dit doorzicht zorgt eveneens voor een versterkte relatie tussen het bebouwd gebied en het buitengebied.

De woningbouw aan de Akkerstraat sluit aan bij de Structuurvisie Bladel omdat het wenselijk is om bedrijven die niet binnen de schaal van het dorp passen te verplaatsen. Dergelijke locaties zijn potentiële inbreidingslocaties. In onderhavig plan is sprake van een agrarisch bedrijf dat niet past binnen de schaal van de kern Hoogeloon. Op deze locatie worden maximaal elf woningen gerealiseerd en wordt er rekening gehouden met het behoud van de groenstructuur aan de Akkerstraat.



Figuur 7: Streefbeeld Hoogeloon

Toekomstvisie 2030

In 2030 is de gemeente Bladel het economische hart van de Kempen. De gemeente zet actief in op het stimuleren van de lokale en regionale economie met als grootste spelers de industrie en de detailhandel in de kernen Bladel en Hapert. Daarnaast spelen recreatie, toerisme en de agrarische sector een relevante rol. Het behoud en de versterking van de gemeentelijke economie is een belangrijke stimulans voor deze keuze. Dat leidt tot het behoud en zelfs groei van de bevolking in de kernen. Zo ontstaat er voldoende draagvlak voor een goed voorzieningsniveau en de leefbaarheid. Dankzij duidelijke keuzes ten aanzien van ruimtegebruik binnen de kernen en de ontwikkeling van het buitengebied blijft de kwaliteit van natuur en landschap, agrarisch gebruik en recreatie op peil en wordt deze waar nodig verder versterkt.

De gemeente Bladel heeft haar ambities voor 2030 vertaald in een elftal speerpunten:

- 1 een geliefde woonplaats voor iedereen;
- 2 jongeren voelen zich er thuis;
- 3 alle inwoners doen mee;
- 4 veilig in ieder opzicht;
- 5 gemeentelijke organisatie: daadkracht, maatwerk en samenwerking;
- 6 gemeentelijke organisatie: een servicegerichte instelling;
- 7 vanzelfsprekend duurzaam;
- 8 groen (natuur), blauw (water), rood (bebouwing) en grijs (infrastructuur) in balans;
- 9 elk dorp en het buitengebied een eigen karakter;
- 10 economie: durven kiezen en daarop inzetten;
- 11 optimaal vestigingsklimaat voor ondernemers.

Voor Hoogeloon bestaat de visie uit de volgende uitgangspunten:

- 1 compleet dorp met alle primaire voorzieningen;
- 2 groeien: organisch met een 'plus';
- 3 samenwerken, creatief denken en innovatief zijn om voorzieningen op peil te houden;
- 4 (24-uurs)zorg in de kern;

- 5 multifunctionele accommodatie, zorgvoorziening en school als spil in het dorp;
- 6 hechte gemeenschap met behoud van eigen karakter en uitstraling;
- 7 kleinschalige bedrijvigheid.

De identiteit van Hoogeloon en het dorpse karakter (onder andere lintbebouwing, relatie met het buitengebied en historisch groen) worden gekoesterd en waar mogelijk versterkt.

Conclusie

Realisatie van dit plan past binnen de uitgangspunten uit de Toekomstvisie 2030. De nieuwe woningen sluiten namelijk aan bij het dorpse karakter van Hoogeloon. Daarnaast wordt middels dit plan de relatie met het buitengebied versterkt doordat een langzaam verkeer route van de kern naar het buitengebied wordt gerealiseerd door het plangebied van dit bestemmingsplan. De Toekomstvisie 2030 vormt geen belemmering voor doorgang van dit plan.

Dorpenplan

In een dorpenplan geeft de gemeente een visie op de kernen welke richting geeft aan de toekomstige ontwikkelingen. Vanuit de visie komen concrete bouwlocaties in beeld, inclusief een beschrijving van de meest wenselijke invulling wat betreft functie en typologie. De in het dorpenplan neergelegde visie is daarnaast ook een hulpmiddel voor de invulling van eventuele toekomstige locaties. Aan de hand van een beschrijving van ruimtelijke randvoorwaarden per gebiedstype kunnen toekomstige initiatieven op een verantwoorde manier worden beoordeeld. Voor de kern Hoogeloon zijn de gebiedstypen centrumgebied, historisch lint, cluster (historische) bebouwing en overig bebouwd gebied onderscheiden.

De Akkerstraat en het plangebied zijn aangeduid als 'Historische bebouwingslinten'. Daarbinnen gelden de volgende randvoorwaarden:

- 1 doorzichten naar buitengebied handhaven;
- 2 in principe alleen vervangende nieuwbouw. Geen verdere verdichting tenzij dit tot een ruimtelijke verbetering leidt;
- 3 samenhang in het beeld zal tot stand worden gebracht door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte;
- 4 landelijk en dorps karakter;
- 5 variatie in bebouwing handhaven en/of verbeteren. Hierbij aandacht voor harmonie: geen elementen die het rustige dorpsbeeld verstoren (elementen die in typologie, situering en verschijning sterk afwijken van de omgeving, zonder dat daarvoor een afleesbare aanleiding bestaat);
- 6 nieuwbouw moet historisch karakter respecteren;
- 7 in principe alleen laagbouw mogelijk, één of twee lagen met kap;
- 8 geen projectmatige inbreidingen mogelijk, alleen individuele projecten;
- 9 ook andere functies dan wonen;
- 10 transformatie van niet-woonfuncties naar wonen mag geen belemmeringen opleveren voor bestaande functies en kan alleen als de te transformeren niet-woonfunctie overbodig is geworden.

Conclusie

Het bestemmingsplan sluit aan bij de randvoorwaarden 1 en 2. Op dit moment is er geen doorzicht naar het buitengebied. Bij het nieuwe plan is er wel sprake van door-

zicht. Naast vervangende nieuwbouw is er ook een toevoeging van extra woningen. Maar hierbij is sprake van ruimtelijke verbetering. De woningen begeleiden de verbinding met het buitengebied. Aan de achterzijde van het plangebied wordt een pad aangelegd waardoor het plangebied direct verbonden wordt met het buitengebied, dit bevordert de samenhang en een doorkijk naar het buitengebied.

Woonvisie 'Wonen is meer dan alleen een woning'

De Pilot Wonen heeft in de jaren 2003 t/m 2008 geresulteerd in een stijging van de netto woningvoorraad met bijna 600 woonruimten, terwijl de totale bevolking maar marginaal is toegenomen. De ambitie van de gemeente Bladel is nu om minimaal te kunnen voorzien in de opvang van de natuurlijke groei per kern. Verder streeft de gemeente ernaar dat het aantal personen, dat door welke omstandigheden dan ook uit de gemeente vertrekken, gecompenseerd wordt door minimaal eenzelfde aantal personen welke zich in Bladel graag willen vestigen, waaronder spijtoptanten. Bladel wil daarbij voorzien in de (woon)behoefte en dus vraag gestuurd en naast kwantiteit vooral oog voor kwaliteit zowel bij nieuwbouw als in de bestaande voorraad.

Voor de kern Hoogeloon komen uit de resultaten van de woonconsumentenenquête Toekomstvisie 2008/2009 en de kernavonden voor Hoogeloon de volgende aandachtspunten:

- a er is een relatief omvangrijke groep starters die zich oriënteren op de goedkopere koopwoningen;
- b in beginsel zijn er voldoende huurwoningen aanwezig. Tekorten doen zich voor in de goedkope appartementen, bestemd voor starters;
- c er is behoefte aan halfvrijstaande koopwoningen tot ca. € 250.000 en vrijstaande woningen tot ca. € 320.000 vanuit jonge doorstromers en gezinnen.
- d er is behoefte aan ouderenhuisvesting, geuit door gezinnen en kleine huishoudens tot 55 jaar. 55-plussers manifesteren zich nauwelijks;
- e 50% van de verhuigeneigden kiest voor Hoogeloon, de eigen kern, 20% voor de kern Bladel en 20% wil de gemeente verlaten.

Uitgangspunt is migratiesaldo = 0, maar door een grote voorraadkast van de pilot Wonen kunnen mogelijk meer woningen worden gebouwd als blijkt dat daar in de kern behoefte aan is. De behoefte ligt in kwantitatieve zin op ongeveer 110 woningen in de periode 2009-2019. De plancapaciteit lijkt in kwantitatieve zin toereikend.

Formeel is de Pilot Wonen per mei 2009 beëindigd. Op grond van het gesloten convenant moeten voor deze datum de projecten in procedure zijn gebracht. De 7 pilot gemeenten hebben met de provincie afspraken gemaakt dat projecten die voldoen aan de criteria van "inbreiding" en om verklaarbare redenen nog niet in procedure zijn gebracht alsnog onder de werking van de pilot vallen.

In overleg met de provincie is voor een aantal lopende en nog te starten projecten overeenstemming bereikt over de verlengde werking van de Pilot Wonen. De belangrijkste projecten die zijn veilig gesteld zijn: Posthof Bladel, Wijer-de Kuil Hapert, Kerkeneind Casteren en Akkerstraat 10 Hoogeloon. Een aantal van die projecten worden in 2010 voorbereid en uitgewerkt.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling aan de Akkerstraat sluit aan op de Woonvisie, omdat het een inbreidingslocatie is waar vrijstaande woningen en starterswoningen worden ge-

realiseerd. Een uitkomst uit de woonconsumentenenquête is dat er in Hoogeloon behoefte is aan vrijstaande woningen. Daarnaast is er behoefte aan relatief goedkope starterswoningen.

4.2 Water

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

4.2.1 Europees en nationaal beleid

4.2.1.1 Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de water*kwaliteit*, al speelt de water*kwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- a aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- b duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- c verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritare stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair *gevaarlijke* stoffen;
- d terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- e bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems,Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

4.2.1.2 Waterwet

De Waterwet (22 december 2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

4.2.1.3 Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

4.2.2 Provinciaal beleid

4.2.2.1 Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Het Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- a schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
 - b adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
 - c Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).
- In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening inwerking getreden.

4.2.3 Waterschapsbeleid (Waterschap De Dommel)

4.2.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig Water'

Het waterbeheerplan (22 december 2009) beschrijft hoe Waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van De Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het Waterschap en hoe de doelen gerealiseerd worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in thema's:

- a droge voeten;
- b voldoende water;
- c natuurlijk water;
- d schoon water;
- e schone waterbodems;
- f mooi water.

Binnen de kerntaken van het Waterschap is daarnaast gekozen voor 2 prioriteiten:

- 1 Waterberging: in 2015 dient het bebouwd gebied, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water voldoende beschermd zijn
- 2 Natura 2000: De Natura 2000-gebieden hebben zeer hoge natuurwaarden en veel potenties voor het vergroten hiervan. Deze gebieden maken deel uit van de 'beschermd gebieden' van de KRW, waarvoor herstel en bescherming urgent is.

Om de doelen te behalen zal worden samengewerkt met andere organisaties. Samenhangende projecten worden uitgewerkt in concrete gebiedsplannen.

4.2.3.2 Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Voor de toetsing zijn drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallen methode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modellering.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft.

Concreet betekent dit dat:

- a De afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- b De omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- c De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- d De (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- e Het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

4.2.3.3 Waterbergingsvisie

In de waterbergingsvisie geeft Waterschap De Dommel aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd. Naast het benoemen van voorkeurslocaties voor gestuurde waterberging wordt beekherstel als bijdrage aan meestromende waterberging beschouwd. Vanuit de vrachtenbenadering volgt dat de totale hoeveelheid afgezet sediment/slib binnen een watersysteem (op termijn) niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

4.2.3.4 Keur oppervlaktewateren

In het plangebied is Waterschap De Dommel de waterbeheerder. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied.

Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur (zie ook bijlage 3). De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen (binnen 5 meter uit de insteek) of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij Waterschap De Dommel moet worden aangevraagd.

4.2.4 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

4.2.4.1 Huidige situatie

Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap de Dommel. Binnen het plangebied was voorheen een agrarisch bedrijf gelegen. Dit bedrijf is in het kader van onderhavige ontwikkeling gesloopt. In totaal was voorheen een oppervlakte van 3.350 m² bebouwd (inclusief erfverharding). Binnen het plangebied geldt een afvoercoëfficiënt van 1,67 l/s/ha. Hierbij hoort een te realiseren buffering van 44 mm bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10+10%). Voor een bui die eens in de 100 jaar voorkomt (T=100+10%) moet een buffering van 67 mm gerealiseerd worden. Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat voor onderhavig plangebied een indicatieve Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van circa 1 meter beneden maaiveldniveau van toepassing is.

In de bestaande situatie zijn het afval- en hemelwater op hetzelfde rioolstelsel aangesloten.

4.2.4.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie bedraagt het bebouwde oppervlak circa 1.500 m² (inclusief verharding). In de toekomstige situatie zal het hemelwater afgekoppeld worden van het afvalwater.

4.2.4.3 Hemelwater

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Voor de toetsing van ruimtelijke plannen hanteert het waterschap als beleidsuitgangspunt "hydrologisch neutraal ontwikkelen".

In vergelijking met de huidige situatie zal sprake zijn van een afname van afvloeiend hemelwater. Derhalve is sprake van een positieve hydrologische ontwikkeling. In het kader van onderhavig plan wordt voor het nieuwe bebouwde oppervlak een berging voor hemelwater gerealiseerd in de vorm van een infiltratierool.

De hoeveelheid te bergen hemelwater bedraagt $1.500 \times 0,044 = 66 \text{ m}^3$. In extreme situaties is een berging benodigd van $1.500 \times 0,067 = 100,5 \text{ m}^3$. Het infiltratierool zal een capaciteit krijgen van 66 m³. Gezien de GHG van 1 meter beneden maaiveldniveau kan in onderhavig plan een infiltratierool gerealiseerd worden met een doorsnede van 80 cm. Het infiltratierool zal derhalve een lengte moeten krijgen van 132 meter. Daarnaast wordt een overloopbeveiliging gerealiseerd.

4.2.4.4 Afvalwater

Voor de afvoer van het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel.

4.2.4.5 Materiaalgebruik

Ten aanzien van het materiaalgebruik wordt gebouwd conform de Bouwverordening. Aangezien het hemelwater afgekoppeld wordt van het afvalwater, mogen in de bebouwing geen materialen gebruikt worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlogende materialen zoals koper, zink en lood. Dit is met name van belang voor de dakbedekking.

4.2.5 Overleg met waterschap

Bij schrijven van 8 september 2010 heeft Waterschap De Dommel twee wijzigingen voorgesteld voor de toelichting van dit bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn in deze toelichting verwerkt.

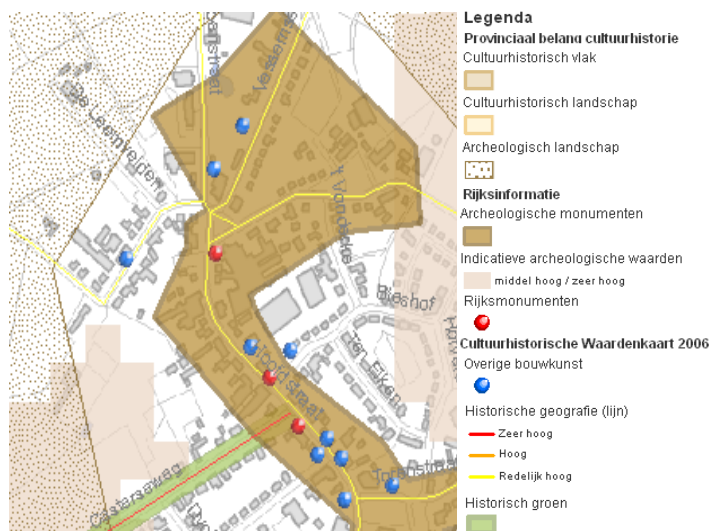
4.3 Cultuurhistorische structuur en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is weergegeven dat het plangebied in een redelijk cultuurhistorisch waardevol gebied ligt. In het plangebied is een 'overig bouwkunst' met cultuurhistorische waarde gelegen. Het betreft hier de langgevelboerderij aan de Akkerstraat 10. De voormalige langgevelboerderij heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de sociaal-economische ontwikkeling van de landbouw in de Kempen en als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de langgevelboerderij.

Daarnaast is de Akkerstraat een historische geografische lijn met een redelijk hoge Cultuurhistorische waarde.

De dorpskern van Hoogeloon, ten zuiden van het plangebied, is een gebied met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde en veel archeologische monumenten. Ook zijn er een aantal Rijksmonumenten in het dorp zoals verschillende boerderijen en de St. Pancratiuskerk.



Figuur 8: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant.

Conclusie

De ontwikkeling van de elf woningen aan de Akkerstraat 10 is niet van invloed op de bestaande structuren die van cultuurhistorisch belang zijn. De bestaande langgevelboerderij in het plangebied is aangemerkt als overige bouwkunst en van hoge cultuurhistorische waarde. Deze boerderij heeft echter een uitermate slechte bouwkundige staat van onderhoud en voldoet daarmee niet meer aan de huidige eisen van een woning en zal daarom worden gesloopt. De woningbouw in het nieuwe plan zal wel aan de langgevelboerderij refereren middels de brede voorgevel en de lage goothoogtes. Ook blijven de karakteristieke bestaande bomen aan de voorzijde van het perceel Akkerstraat 10 in de nieuwe situatie gehandhaafd.

4.3.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit Verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ¹ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ² worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van

¹ in situ = in de bodem [bewaren]

² ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]

september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant, figuur 8, is weergegeven dat het plangebied ongekarteerd is en dus is archeologisch onderzoek voor dit plangebied van belang.

Om voor deze locatie een gespecificeerde archeologische verwachting vast te stellen is een archeologisch bureauonderzoek verricht door Synthegra BV³.

Op grond van de resultaten van dit onderzoek wordt er voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. Gezien het feit dat de nieuw te realiseren bebouwing nagenoeg helemaal plaats vindt op de plek waar nu stallen met kelders staan, luidt het advies van het SRE conform het advies van Synthegra. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft conform beide adviezen besloten geen nader onderzoek noodzakelijk te achten. Derhalve vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavig initiatief.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Wanneer tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Bladel.

4.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor geluidsgevoelige bestemmingen zoals een woning, akoestisch onderzoek te worden verricht indien deze gelegen zijn binnen onderzoekszones van wegen. Op grond van artikel 74 van de Wgh heeft elke weg een onderzoekszone, behoudens (onder andere) wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

De Akkerstraat heeft deels (wegvak aan de zuidoostzijde van het plangebied) een 30 km/uur regime en kent als gevolg daarvan geen onderzoekszone in de zin van de Wet geluidhinder. Aan de westzijde van het plangebied ligt deze weg in het buitengebied en heeft deze weg een onderzoekszone van 250 meter.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is berekend waar de 48 dB-contour van de Akkerstraat is gelegen. Uit deze berekening, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, blijkt dat deze contour op 14 meter van het hart van de Akkerstraat is gelegen. Onderhavig plangebied is op circa 40 meter van de Akkerstraat gelegen. Derhalve kan gesteld worden dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden bij de woningen in het plangebied.

³ Synthegra, Bureauonderzoek Akkerstraat 10 te Hoogeloon gemeente Bladel, rapportnummer S083405, 6 oktober 2010

4.5 Flora en fauna

Om het gewenste bouwplan te kunnen realiseren, zullen grondwerkzaamheden plaats moeten vinden. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

In het kader van de beoogde ontwikkeling, heeft IJzerman Advies een quick scan flora en fauna uitgevoerd⁴. Op basis daarvan kunnen een aantal conclusies getrokken worden.

4.5.1 Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur of in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied ligt zodanig ver verwijderd van Natura-2000 gebieden dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Vanuit het bestaande provinciale of rijksnatuurbeleid rust er geen planologische gebiedsbescherming op de locatie. Een vergunning op de Natuurbeschermingswet is voor ruimtelijke ontwikkelingen niet vereist.

4.5.2 Soortenbescherming

Bij de veldinspectie zijn geen strikt beschermde of bedreigde plantensoorten of resten hiervan aangetroffen. Het gebied is onderzocht op het voorkomen van strikt beschermde soorten.

Op basis van bekende verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen (voedselrijke gebruiksruimte in agrarisch gebied) kan worden gesteld dat het plangebied geen strikt beschermde soorten herbergt.

Natuurloket maakt melding van het voorkomen van een tweetal soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet. Hoewel soorten van categorie FF beschermd zijn, worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld in tabel 1 (AMvB artikel 75, tabel 1) van de toelichting tabellen soorten Flora- en faunawet. Hiervoor geldt een vrijstelling op de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn verder geen eisen verbonden.

Op het plangebied zelf bevinden zich geen waterstructuren die geschikt zijn als voortplantingslocatie voor amfibieën of vissen.

Mogelijk komen er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten zoals bruine kikker of gewone pad in landfase voor. Hoewel deze soorten beschermd zijn, worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld in tabel 1 van de toelichting tabellen soorten Flora- en faunawet. Hiervoor geldt een vrijstelling op de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen (AMvB artikel 75, tabel 1). Aan deze vrijstelling zijn verder geen eisen verbonden.

Bij de inspectie zijn enkele merels, huismussen en koolmezen aangetroffen in de tuin om het huis en op het huis.

⁴ IJzerman Advies, Quick scan flora en fauna, locatie Akkerweg 10 Hoogeloon, rapportnummer 2008125, 26 november 2008

Op de locatie zullen zeker vogels tot broeden komen. Bij sloop en kap dient men rekening te houden met broedvogels.

Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de reikwijdte van artikel 11 van de Flora- en faunawet en zijn beschermd. Daarom dient gedurende de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Flora- en faunawet wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde.

De meeste vogels broeden tussen 15 maart en 15 juli. De eventuele kapwerkzaamheden worden buiten deze periode uitgevoerd. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

De aanwezige bebouwing is niet aan de binnenzijde gecontroleerd op de aanwezigheid van nesten van uilen of overige broedvogels. Aan de buitenzijde zijn veel kieren en openingen zichtbaar, die mogelijk voor uilen geschikte toegang zouden kunnen zijn tot potentiële nestlocaties. Op basis van de veldinspectie is geen uitspraak te doen over de mogelijke aanwezigheid van permanente verblijfslocaties van streng beschermde vogelsoorten zoals uilen, spechten of roofvogels. Hiervoor is een uitgebreide inspectie aan de binnenzijde van de bebouwing noodzakelijk. Indien er uilen of overige strikt beschermde soorten worden aangetroffen is een ontheffing op de Flora- en faunawet noodzakelijk alvorens de sloop kan aanvangen.

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locatie kan worden aangetroffen zoals egel, bunzing, mol, konijn, veldmuis en spitsmuis. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, tabel 1), waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd. Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermde soorten. Foeragerende vleermuizen in de omgeving van het plangebied zijn zeker niet ongewoon. In de omgeving zullen vooral algemene soorten zoals gewone en ruige dwergvleermuis en laatvlieger voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting.

Tijdens de quick scan is geconcludeerd dat de bebouwing sterk vervallen was, met veel kieren en spleten, die geschikt zouden kunnen zijn als invliegopening voor vleermuizen. De aanwezige zolder- en tussenruimtes zouden vaste verblijfslocaties voor vleermuizen kunnen huisvesten. Derhalve is een nader onderzoek van de bebouwing (inclusief de schuren) uitgevoerd.

4.5.3 Nader onderzoek

In 2010 heeft het nader ecologisch onderzoek plaats gevonden⁵. Het plangebied is gedurende de nachten van 26 op 27 juni, 15 op 16 juli, 27 op 28 augustus en 17 op 18

⁵ ECOworks, Aanvullend onderzoek naar vleermuizen, uilen en huismus op planlocatie Akkerstraat 10 te Hoogeloon, september 2010

september 2010 geïnventariseerd op het voorkomen van vleermuizen, uilen en huismussen. Hierbij zijn drie avondonderzoeken (15 juni, 27 augustus en 17 september) en drie ochtendonderzoeken (27 juli, 16 juni en 28 augustus) uitgevoerd.

In het nader onderzoek is het volgende geconcludeerd:

4.5.3.1 Conclusies vleermuizen

Gedurende de veldbezoeken van 28 juni, 15 op 16 juli en 27 op 28 augustus is in de schuur op locatie A een zwermende gewone dwergvleermuis waargenomen. Het gaat hier hoogstwaarschijnlijk om een solitair levend mannetje. Deze zwermactiviteit alsmede het tijdstip van de waarnemingen (vlak na zonsondergang en vlak voor zonsopkomst) duidt erop dat de dagrustplaats van dit dier zich in de schuur op locatie A bevindt, de exacte hangplek is echter niet vastgesteld.

Het onderzoek van 27 op 28 augustus valt binnen de paartijd van de gewone dwergvleermuis, tijdens dit onderzoek vertoonde het dier echter geen baltsgedrag. In het plangebied bevinden zich verder geen paarterritoria van de gewone dwergvleermuis. Gedurende het laatste veldbezoek is de solitaire gewone dwergvleermuis niet meer in het plangebied waargenomen, wat erop duidt dat de schuur niet in gebruik is als winterverblijf. Ten tijde van het laatste onderzoek had dit dier het plangebied waarschijnlijk reeds verlaten op zoek naar een geschikte winterverblijfplaats of paarverblijfplaats. De betreffende schuur was ongeschikt als winterverblijfplaats voor vleermuizen.

Gedurende de diverse veldbezoeken zijn foeragerende gewone dwergvleermuizen en foeragerende laatvliegers in het plangebied waargenomen. Het plangebied fungeert dan ook als foerageergebied voor diverse in de omgeving voorkomende vleermuizen. De directe omgeving van het plangebied bevat echter voldoende alternatieve foerageerlocaties van gelijkwaardige kwaliteit. De voorgenomen herinrichting van het plangebied heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van in de omgeving voorkomende laatvlieger populaties.

In het nader onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied een belangrijke functie vervult voor de gewone dwergvleermuis. Aangezien deze soort in Nederland niet bedreigd is, en omdat er voldoende alternatieve dagrustplaatsen en foerageerlocaties in de omgeving van het plangebied voorkomen, vormt de voorgenomen herinrichting van het plangebied geen belemmering voor de (lokale) gunstige staat van instandhouding van deze soort. Bij de uiteindelijke herinrichting van het plangebied dienen echter mitigerende maatregelen te worden getroffen die resulteren in het behoud van ten minste één dagrustplaats voor de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied.

4.5.3.2 Conclusies uilen en huismus

In het plangebied is tijdens twee veldbezoeken een kerkuil waargenomen, in totaliteit is het dier vier keer waargenomen. Daarnaast zijn op een aantal locaties in het plangebied roestplekken van een kerkuil aangetroffen. Tijdens het nader onderzoek is geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het functionele leefgebied van dit dier, en het is zeer waarschijnlijk dat zich binnen het plangebied of de directe omgeving hiervan een nestlocatie van de kerkuil bevindt. De bovenverdieping van het bestaande woonhuis vormt een zeer geschikte plek voor deze nestlocatie, deze is echter niet geïnspecteerd. Gezien de diverse waarnemingen van de kerkuil binnen het plangebied, en vanwege het gegeven dat de bovenverdieping de enige resterende geschikte nestlocatie binnen, of in de directe omgeving van, het plangebied vormt, kan met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden aangenomen dat zich op de bovenverdieping van het woonhuis een nestlocatie van de kerkuil bevindt.

In de steenuilenkast in het plangebied is de afgelopen jaren geen broedgeval van steenuilen aangetroffen. Enkele jaren geleden is er echter door steenuilen in de kast gebroed. Verder is tijdens de veldbezoeken twee keer een steenuil waargenomen. Het is dan ook aannemelijk dat zich op korte afstand van het plangebied een nestlocatie van de steenuil bevindt. Het plangebied maakt deel uit van het functionele leefgebied van dit dier. Gezien het bovenstaande dienen bij de uiteindelijke herinrichting van het plangebied mitigerende/compenserende maatregelen te worden getroffen die resulteren in het behoud van een nestlocatie voor de kerkuil in het plangebied alsmede voldoende functioneel leefgebied voor zowel de kerkuil als de steenuil binnen, of in de directe omgeving van het plangebied.

Huismussen en nesten van huismussen zijn tijdens de diverse veldbezoeken niet aangetroffen. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat deze zich in het plangebied bevinden. De voorgenomen herinrichting van het plangebied heeft geen invloed op de lokale staat van instandhouding van de huismus.

4.5.4 Mitigerende maatregelen

Op basis van het nader ecologisch onderzoek zijn mitigerende maatregelen opgesteld welke als bijlage bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd⁶. Inmiddels is de bebouwing binnen het plangebied gesloopt. Op basis van het mitigatieplan zijn in de directe omgeving van het plangebied mitigerende maatregelen getroffen. Daarmee vindt geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats wat betreft de Gewone dwergvleermuis, Kerkuil en Steenuil. Het aspect flora en fauna vormt in dit geval geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Bodem

Teneinde te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor de beoogde functie, dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Op 15 december 2008 is door Tritium advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁷.

Uit de resultaten van vooronderzoek, veldwerkzaamheden en uitgevoerde analyses kunnen een aantal conclusies getrokken worden.

De bovengrond en het grondwater ter plaatse van een bovengrondse 3.000 liter dieseltank zijn niet verontreinigd met verdachte parameters.

De lichte verontreinigingen met kobalt, koper en minerale olie in de grond en de lichte verontreinigingen met barium en zink in het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen derhalve geen belemmering voor de planologische wijzigingen.

⁶ SAB, Mitigatieplan Meuleneind, Hoogeloon, projectnummer 60268, 3 januari 2011

⁷ Tritium, Verkennend bodemonderzoek Akkerstraat 10 Hogeloon, projectnummer 0811/021/RS, 13 januari 2009

4.7 Luchtkwaliteit

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van 500 woningen met één ontsluitingsweg.

Met het voorliggend plan wordt de bouw van 11 woningen mogelijk gemaakt. Ten opzichte van de oude situatie is sprake van 10 extra woningen. Dit past ruim binnen de grens van 500 woningen waardoor dit plan aangemerkt kan worden als 'niet in betekenende mate'. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de doorgang van dit plan.

4.8 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven.

Door Van Dun Advies is een onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij⁸. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de nieuw te bouwen woningen van het project aan de Akkerstraat 10 niet binnen de geurcontouren van de omliggende agrarische bedrijven zijn gelegen. Hierbij worden de vergunde rechten van de betreffende ondernemers gerespecteerd en wordt er geen onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van deze veehouderijen.

Vervolgens kan worden gesteld dat de nieuw te bouwen woningen gerealiseerd worden in een gebied waar een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Het percentage geurgehinderde is dermate laag dat de milieukwaliteit als redelijk goed aangemerkt kan worden.

⁸ Van Dun Advies BV, Onderzoek 'omgekeerde werking' in het kader van de wet geurhinder en veehouderij, projectlocatie Akkerstraat 10 Hoogeloon, Projectnummer 08320-1, december 2008

Bovenstaande conclusies zijn gebaseerd op de Handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij', mei 2007 SenterNovem.

Daarnaast is in het kader van onderhavige ontwikkeling de agrarische bedrijvigheid binnen het plangebied beëindigd. Dit komt ten goede aan de woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied.

De realisatie van elf woningen ondervindt, vanuit het oogpunt van geurhinder, geen beperkingen en voldoet dus aan de bestaande wetgeving.

4.9 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.

Op basis van de risicokaart van provincie Noord-Brabant blijkt dat in de nabijheid van het plangebied zich geen risicovolle activiteiten bevinden die zich met hindercirkels uitstrekken over het plangebied. Uit oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor het ontwikkelen van de locatie.

In de nabijheid van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen getransporteerd, niet over de weg, noch over water of door buisleidingen.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de realisering van dit plan komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Aan dit project zijn voor de gemeente Bladel geen kosten verbonden. Derhalve wordt gesteld dat de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Plansystematiek

5.1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal elf woningen in het plangebied aan de Akkerstraat 10, zoals beschreven in hoofdstuk 3, mogelijk. Het plan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden en sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Kom Hoogeloon 2010'.

5.1.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.1.3 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- a hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen;
- b hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk materiële regels, welke specifiek voor die bestemming gelden;
- c hoofdstuk 3 bevat algemene regels. Het gaat daarbij om materiële regels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in een algemeen hoofdstuk;
- d hoofdstuk 4 bevat de slotregels van het plan. In deze regels is een aantal specifieke regels opgenomen, dit betreft het overgangsrecht ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan en een titelbepaling.

5.1.4 Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allen eenzelfde opbouw met de volgende leden:

- a Lid 1: bestemmingsomschrijving;
- b Lid 2: bouwregels;
- c Lid 3: ontheffing van de bouwregels.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

5.1.5 Inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en slotbepalingen (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht.

5.2 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen “Groen”, “Tuin”, “Verkeer” en “Wonen-1”.

5.2.1 Bestemming “Agrarisch”

De voor “Agrarisch” aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, parken, hobbymatig agrarisch gebruik, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming “Agrarisch” is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.2 Bestemming “Tuin”

De bestemming “Tuin” is toegekend aan de gronden die zijn aangewezen voor tuinen horende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

5.2.3 Bestemming “Verkeer”

De gronden met de bestemming “Verkeer” zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Met uitzondering van nutsgebouwen zijn geen gebouwen toegestaan. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 4 meter, en erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1 meter, toegestaan.

5.2.4 Bestemming “Wonen - 1”

De bestemming “Wonen - 1” is toegekend aan de gronden, waar de te bouwen woningen gepland zijn. Het hoofdgebouw mag enkel binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden. Doordat in de verbeelding maximale goot- en bouwhoogten worden gegeven, worden de bouwmogelijkheden ingekaderd. Tevens is het maximaal te bouwen aantal wooneenheden en de typologie op de verbeelding aangegeven. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. In de regels worden maatvoerings- en situeringseisen aangegeven. Met een ontheffing zijn, onder voorwaarden, bedrijf-/beroepsmatige activiteiten aan huis toegelaten.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inspraakavond stedenbouwkundig ontwerp

Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan 'herbestemming pand Akkerstraat 10' heeft ter visie gelgen van 27 maart 2006 tot en met 8 mei 2006. Op 15 maart 2006 zijn de buurtbewoners actief geïnformeerd. Tijdens deze avond waren 30 belangstellenden aanwezig. Tijdens deze inspraakperiode zijn 4 inspraakreacties ingekomen.

Ten aanzien van het plan zijn er 4 inspraakreacties ingekomen. Deze inspraakreacties zijn samengevat in het 'Eindverslag Inspraakprocedure ruimtelijke invulling perceel Akkerstraat 10 Hoogeloon'⁹ wat als bijlage bij dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Na aanpassing van de plannen, heeft opnieuw buurtoverleg plaatsgevonden op 27 maart 2012 en daarvan is een verslag opgesteld. Op 17 april 2012 heeft het college van burgemeester ingestemd met dit verslag.¹⁰

6.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1 Bro juncto artikel 3.6 Awb hebben burgemeester en wethouders overleg gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van dit vooroverleg is door de provincie Noord-Brabant een reactie gegeven op dit bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast.

6.3 Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb hebben burgemeester en wethouders kennis gegeven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan "Meuleneind, Hoogeloon" ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Meuleneind, Hoogeloon" is vervolgens op basis van artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb ter visie gelegd van 19 februari 2013 tot en met 1 april 2013. Gedurende deze periode zijn 16 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot geringe aanpassing van dit bestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een zienswijzennota die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Naar aanleiding van een zienswijze van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het verzoek tot wijziging van de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied expliciet aan de provincie moet worden gericht en dat dit ook expliciet in de publicatie van het bestemmingsplan had moeten worden opgenomen. Deze publicatie heeft alsnog plaatsgevonden. Het verzoek tot wijziging van de begrenzing van het gebied is gepubliceerd in de Lantaarn en Staatscourant en heeft, samen met het ontwerp bestemmingsplan alsnog, gedurende 4 weken ter inzage van 9 april 2013 tot en met 6 mei 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft iedereen hiertegen nog een zienswijze

⁹ Eindverslag Inspraakprocedure Akkerstraat 10 Hoogeloon, 11 september 2006.

¹⁰ Verslag buurtoverleg vernieuwd plan Meuleneind Hoogeloon d.d. 27 maart 2012.

kenbaar kunnen maken. De reeds op dit onderdeel ingediende zienswijzen in het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn bij het in te dienen verzoek gevoegd.

Naar aanleiding van het expliciete verzoek aan de provincie hebben Gedeputeerde Staten (GS) besloten om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen. Het besluit van GS is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Bijlage 1: Archeologisch onderzoek

Bijlage 2: Quick scan flora en fauna

Bijlage 3: Mitigatieplan

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Geurhinder onderzoek

Bijlage 6: Eindverslag buurtoverleg

Bijlage 7: Zienswijzennota

**Bijlage 8: Besluit Gedeputeerde Staten inzake wijziging
bestaand stedelijk gebied**