

**BESTEMMINGSPLAN
HEUVEL 14 HOOGELOON
GEMEENTE BLADEL**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

M.J.M. Crijns & E. Cadée

Vastgesteld: 24 maart 2016

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Juridische status van het plangebied	7
1.4 Leeswijzer	7
2. HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Omgeving	9
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.1.2 Ondergrond	11
2.1.3 Functionele structuur	11
2.2 Plangebied	12
3. BEOOGDE SITUATIE	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Situering	15
3.3 Beeldkwaliteit	16
3.4 Landschappelijke inpassing	18
3.5 Ontsluiting en parkeren	20
4. BELEIDSKADER	21
4.1 Rijksbeleid	21
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.2 Provinciaal beleid	22
4.2.1 Transitie van stad en platteland	22
4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	22
4.2.3 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	23
4.3 Gemeentelijk beleid	26
4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'	26
4.3.2 Toekomstvisie 2030	27
4.3.3 Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel	28
4.3.4 Structuurvisie Bladel	30
4.3.5 Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentratie Gemeente Bladel	30
4.3.6 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte woningen 2014-2015	31
5. MILIEUASPECTEN	33
5.1 Geur	33
5.1.1 Inleiding	33
5.1.2 Wet geurhinder en veehouderij	33
5.1.3 Voorgrondbelasting	33
5.1.4 Achtergrondbelasting	35
5.1.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	36
5.2 Bodem	36
5.3 Geluid	36
5.4 Luchtkwaliteit	37
5.4.1 Inleiding	37
5.4.2 Invloed herontwikkeling op luchtkwaliteit	38
5.4.3 Luchtkwaliteit omgeving	38

5.5	Bedrijven en milieuzonering	39
5.6	Externe veiligheid	40
5.6.1	Inleiding	40
5.6.2	Risico's	40
5.6.3	Bedrijven	40
5.6.4	Vervoer van gevaarlijke stoffen	41
5.6.5	Hoogspanningslijnen	43
5.7	Archeologie	43
5.7.1	Verdrag van Valletta	43
5.7.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	43
5.7.3	Archeologiebeleid gemeente Bladel	43
5.8	Cultuurhistorie	44
5.9	Flora en fauna	45
5.9.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	45
5.9.2	Flora- en faunawet	46
5.10	Water	48
5.10.1	Inleiding	48
5.10.2	Relevant beleid	48
5.10.3	Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie	50
5.10.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	51
5.10.5	Ontwatering	51
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	53
6.1	Inleiding	53
6.2	Algemene toelichting verbeelding	53
6.3	Algemene toelichting regels	53
6.4	Toelichting bestemmingen	53
6.4.1	Agrarisch	53
6.4.2	Wonen	53
6.4.3	Waarde – Archeologie 4	54
6.4.4	Waarde – Archeologie 5	54
7.	UITVOERBAARHEID	55
7.1	Economische uitvoerbaarheid	55
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	55
7.4	Omgevingsdialoog	56

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
2. Quickscan flora en fauna
3. Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel
4. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
5. Advies Veiligheidsregio Brabant Zuidoost
6. Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de familie Van Selst is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend tot het opstellen van het bestemmingsplan 'Heuvel 14 Hoogeloon'. De familie Van Selst, hierna initiatiefnemer genoemd, is eigenaar van de locatie Heuvel 14 te Hoogeloon, gemeente Bladel, hierna plangebied genoemd.

Het plangebied kent thans een agrarische bestemming. Initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming ten behoeve van de oprichting van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De bestaande bedrijfswoning Heuvel 14 wordt daarbij omgezet in een reguliere woonbestemming. Initiatiefnemer heeft hiertoe een bouwtitel aangekocht op de particuliere markt, waarbij wordt voldaan aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Navolgende figuur betreft een luchtfoto met de ligging van het plangebied, waarbij het plangebied is uitgelicht.



Figuur 1: Ligging plangebied en omgeving

De beoogde ontwikkeling is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel heeft per brief d.d. 10 november 2014 aangegeven in principe bereid te zijn onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de wijziging van de agrarische bestemming ter plaatse van Heuvel 14 ten behoeve van de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning en de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning.

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

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Hoogeloon, aan de Heuvel 14 te Hoogeloon, in het buitengebied van de gemeente Bladel. Het plangebied betreft (delen van) de kadastrale percelen bekend als gemeente Hoogeloon, sectie M, nummers 512, 513 en 507. In navolgende figuur is de ligging van de kadastrale percelen weergegeven.



Figuur 2: Kadastrale kaart plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van 14.991 m². Navolgende figuur geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 3: Begrenzing plangebied

VASTGESTELD

1.3 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 maart 2014.

Het vigerende bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om de beoogde ontwikkelingen binnenplannen te regelen. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.4 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 relevante 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.

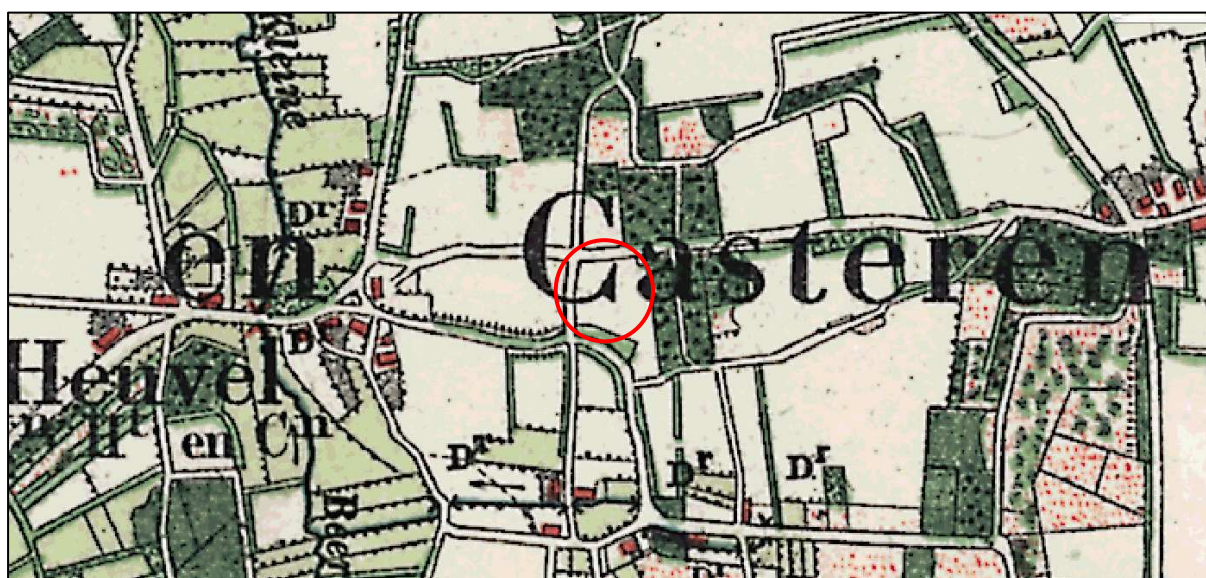
2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Omgeving

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het grootste deel van het grondgebied van gemeente Bladel bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden. Het dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. In het oosten van Hoogeloon, nabij het plangebied, ligt de bovenloop van de Kleine Beerze. Deze beek is recent in de oude staat hersteld waarbij hermeandering heeft plaats gevonden. Door de stabiele ondergrond kennen de hogere delen van de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt. De kern Hoogeloon is gelegen op een hoger gelegen dekzandkop te midden van laaggelegen gebieden.

De ontginningen van Hoogeloon zijn geïsoleerd gelegen ten opzichte van de band met nederzettingen (Eersel, Hapert en Bladel) op een lange zandrug meer zuidelijk. 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.



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

Op de kaart van de periode rond 1900 is duidelijk 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. De toe te voegen woning aan de Heuvel ligt in dit verlengde lint op de plaats waar thans stallen gesitueerd zijn. Navolgende figuur geeft een foto van het plangebied weer waarop duidelijk de lintstructuur herkenbaar is.



Figuur 5: Een blik vanaf de Heuvel ter hoogte van het plangebied naar het oosten met een duidelijke lintbebouwing gericht met de lange gevel naar de weg

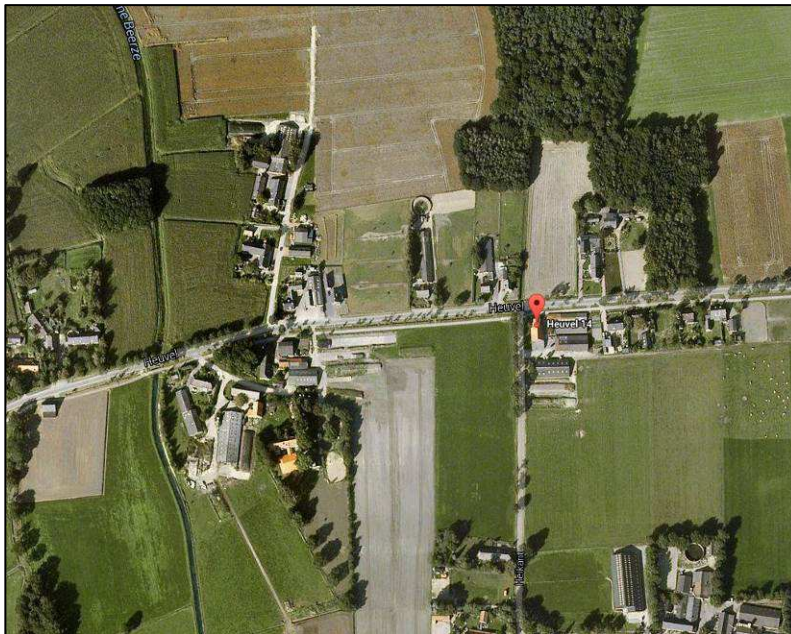
Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied en omgeving weer waarop tevens de lintstructuur duidelijk herkenbaar is.



Figuur 6: Luchtfoto plangebied en omgeving

2.1.2 Ondergrond

De specifieke ordening van ontgonnen gebieden (akkercomplexen en beekdalgronden) en woeste gronden (heivelden) is terug te voeren op de opbouw van de ondergrond. De ondergrond van Hoogeloon behoort tot het Brabants zandmassief. De geomorfologische structuur wordt gekenmerkt door ongeveer noord-zuid lopende beekdalen en laagtes die doorsneden worden door verstoven dekzandruggen. Hoogeloon zelf is gelegen op een hogere dekzandkop. Heuvel is eveneens gelegen op een dekzandkop. De bodem bestaat uit door de wind afgezette dekzanden bovenop een pakket van oudere leemhoudende afzettingen. Het dekzand bestaat voornamelijk uit fijn en matig fijn zand. Op de hoogtes tussen de waterlopen zijn de oude bouwlanden gelegen die te classificeren zijn als hoge enkeerdgronden. Aan de oostzijde van de Heuvel, aangrenzend aan het plangebied, zijn enkele oudere bouwlanden gelegen. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer waarop de ruimtelijke structuur van het plangebied en de omgeving herkenbaar is.



Figuur 7: Ruimtelijke structuur omgeving

Op de luchtfoto is de noord-zuid structuur van de Heuvel parallel aan het beekdal goed te herkennen. Het beekdal van de Kleine Beerze is weliswaar herkenbaar, maar er is veel van de historische landschapsstructuur verloren gegaan ten opzichte van de situatie rond 1920. De oude structuur van de beemden met houtsingels haaks op de beek is geheel verdwenen. In de ruimtelijke structuur is nog steeds de oude noord-zuid oriëntatie van het gehucht Heuvel te herkennen. De oudste boerderijen oriënteren zich op deze oude lijn.

2.1.3 Functionele structuur

In het verleden kenmerkte de Heuvel zich als een agrarisch lint met veelal gemengde bedrijven. In de laatste decennia zijn de agrarische bedrijven in dit gebied nagenoeg allemaal gesaneerd en kenmerkt de directe omgeving van het plangebied zich thans vooral als woonlint met nog enkele verspreide agrarische bedrijven. Het gebied kent geen intensieve landbouw meer. Het plangebied heeft een zeer beperkte toeristisch/recreatieve waarde. In de nabijheid van Hoogeloon zijn enkele grotere recreatieve objecten gelegen (Eurocamping Vessem, De Lemelvelden Hapert en Landgoed de Biestheuvel). Het plangebied is qua voorzieningen en verzorgingsstructuur gericht op de kern van Hoogeloon en Bladel.

2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Heuvel binnen de gelijknamige bebouwingsconcentratie. Het plangebied is thans in gebruik als agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfswoning (bouwjaar 1938) en is intensief bebouwd met agrarische bedrijfsgebouwen. De agrarische bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van circa 1.400 m², bestaande uit een ligboxenstal, een veldschuur, een zeugenstal en een dragende zeugenstal. Navolgende figuur geeft een overzicht van de locatie in de huidige situatie.



Figuur 8: Huidige situatie plangebied

Op de locatie is navolgende vergunning aanwezig:

5528 NJ, Heuvel 14, HOOGELOON

Beschikingsdatum: 02-09-2010
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	51	449	0	61	0	6
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	59	230	0	15	0	2
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.8		bedrijf	0,60	0	0	0	0	0	0
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.9		bedrijf	8,30	0	0	0	0	0	0
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.5		bedrijf	4,20	0	0	0	0	0	0
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2		bedrijf	5,50	0	0	0	0	0	0
Totalen						110	679	0	76	0	8

Sluit venster

Figuur 9: Vergunning Heuvel 14 Hoogeloon (bron: BVB)

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

De beoogde herontwikkeling van het plangebied omvat de omzetting van de huidige agrarische bedrijfslocatie in een tweetal woonbestemmingen ten behoeve van de omzetting van de huidige bedrijfswoning in een burgerwoning en de oprichting van één vrijstaande woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte met daarbij een oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m². Initiatiefnemer heeft ten behoeve van de oprichting van de woning een bouwtitel aangekocht op de particuliere markt, waarbij wordt voldaan aan de provinciale regeling. Bij de oprichting van de woning dient rekening te worden gehouden met de toetsingscriteria voor Ruimte voor Ruimte woningen, zoals de landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid. De op de locatie aanwezige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.400 m² worden in het kader van de herontwikkeling gesloopt en de vergunning wordt ingetrokken.

In dit hoofdstuk wordt de beoogde situatie van het plangebied nader toegelicht, waarbij aandacht is voor onder anderen de landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid.

3.2 Situering

De nieuwe bebouwing dient voor wat betreft situering aan te sluiten bij de thans aanwezige bebouwing in de omgeving. Bij de situering van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt rekening gehouden met de denkbeeldige voorgevellijn, waarmee een samenhangend geheel wordt beoogd in het bebouwingslint. Binnen de bebouwingsconcentratie Heuvel is ter plaatse van het plangebied, aan de zuidzijde van de Heuvel, sprake van een duidelijke lintbebouwing met woonhuizen in een landelijke stijl die overwegend met de lange gevel aan de weg gelegen zijn. De woningen staan allemaal op een afstand van circa 15 meter tot de as van de weg. Tussen de rijbaan en de voorzijde van de woonkavels is echter nog een berm met een bomenrij en een vrij liggend fietspad gelegen waardoor er maar smalle voortuinen aanwezig zijn. Het verdient aanbeveling om de nieuwe woning verder van de weg te situeren. Hierdoor ontstaat een rustiger beeld en blijft het zicht op de bestaande boerderij behouden. De kruising met de Heikant wordt hierdoor ook opvallender. De nieuwe woning wordt gerealiseerd ter plaatse van een bestaande varkensstal die nagenoeg tegen het fietspad gelegen is. In navolgende figuur is de beoogde situering van het hoofdgebouw met bijgebouw weergegeven.



Figuur 10: Beoogde situering Ruimte voor Ruimte woning

3.3 Beeldkwaliteit

De nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de huidige ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Heuvel in de gemeente Bladel. Binnen de bebouwingsconcentratie is sprake van voornamelijk (voormalige agrarische) bedrijfswoningen in landelijke stijl en recent gebouwde (Ruimte voor Ruimte) woningen, tevens in landelijke stijl. Navolgende figuur geeft enkele voorbeelden van woningen in de directe nabijheid van het plangebied.



Figuur 11: Huidige bebouwing in directe nabijheid van het plangebied

VASTGESTELD

De bebouwing in de omgeving van het plangebied is ruim van opzet en bestaat uit vrijstaande woningen. Bij de bebouwing in de omgeving overheerst een eenvoudig, rechthoekig grondplan. De woningen hebben allen een of anderhalve bouwlaag met een kap. Alle woningen zijn gedekt met een pannendak (donkere pan). In de kapvorm bestaat slechts geringe variatie. Het betreft voornamelijk zadeldaken met weinig dak openingen. De detaillering van de gevels is sober en landelijk. De gevelopeningen zijn traditioneel van aard. Verder wordt er nauwelijks gewerkt met gevel- of deurlijsten, erkers of afwijkend materiaal of kleurgebruik.

De beoogde woning zal voldoen aan de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden, afgeleid van de regels van het vigerende bestemmingsplan en de thans aanwezige woningen in de directe nabijheid van het plangebied. De woning is gelegen op een ruim perceel mag op onderdelen een wat uitgebreidere detaillering hebben dan de woningen in de omgeving.

- De woning mag een maximale inhoud hebben van 1.000 m³;
- De nokrichting parallel aan de weg;
- De woning dient te worden voorzien van een zadeldak. Wolfseinden zijn daarbij toegestaan;
- De detaillering van de woning mag luxer zijn dan de woningen in de directe omgeving. Dit kan zich uiten in een rijkere detaillering van de gevels (gevellijsten of deurlijsten, roedenverdeling van de ramen enz.);
- Dakbedekking bestaande uit gebakken pannen of riet.
- De nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- De afstand tot de as van de weg dient minimaal 18 meter te bedragen.
- De gezamenlijke oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- De nokhoogte van de aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- De goothoogte van de aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- De afstand van aan-, uit- en bijgebouwen tot de bestemmingsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 meter.

Genoemde voorwaarden worden tevens vastgelegd in de regels van onderhavige bestemmingsplan.

In navolgende figuur zijn enkele voorbeelden weergegeven van toe te passen beeldkwaliteit ter plaatse van het plangebied.



Figuur 12: Voorbeelden toe te passen beeldkwaliteit

3.4 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Heuvel. De concentratie heeft een afwisselend open en gesloten karakter. Aan de zuidzijde van de Heuvel is ter plaatse van het plangebied een nagenoeg gesloten lint gelegen met op enkele plaatsen een doorzicht. De Heuvel is ter plaatse voorzien van een bomenrij (eiken) tussen het fietspad en de rijbaan. De aanwezige bebouwing is ingepast door de eigen siertuin beplanting. Op de smalle voorerven zijn lage hagen of muurtjes aanwezig met een siertuin, waardoor het landelijk, maar verzorgd is. Op oude kavelgrenzen van de omliggende akkers zijn nog restanten van oude landschappelijke beplanting overgebleven in de vorm van kleine groepen bomen of fors uitgegroeide solitaire eiken. Tegenover de locatie ligt een eiken hakhoutbosje. Samen met de wegbeplanting en de omliggende bosschages en kavelbeplanting zorgt dit voor een groene uitstraling.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied dient aan de voorzijde landschappelijk te worden ingepast middels een lage haag, bestaande uit bijvoorbeeld beuken of meidoorn. Aan de voorzijde zal de haag een hoogte hebben van maximaal 1 meter. Deze haag kan worden afgewisseld met landschapsbomen. Aan de westzijde van de huidige bedrijfswoning staan thans enkele leilinden. Deze bomen zijn circa 70 jaar oud en dienen behouden te blijven.



Figuur 13: Leilinden aan westzijde huidige bedrijfswoning Heuvel 14

De boerderijkavel en de nieuwe woningbouwkavel worden in het nieuwe ontwerp voorzien van lage hagen op de perceelsgrenzen. Binnen het plangebied zullen eveneens verspreid enkele landschapsbomen worden geplant. Navolgende figuur geeft een sfeerbeeld van een passende landschappelijke inpassing binnen het plangebied.



Figuur 14: Voorbeelden van landschappelijke inpassing voor het plangebied

3.5 Ontsluiting en parkeren

De nieuw op te richten woning zal worden ontsloten op Heuvel. Als parkeernorm zal conform de CROW-richtlijn een minimum van twee parkeerplaatsen per woning, exclusief garage, te realiseren op eigen terrein, worden aangehouden. Het perceel biedt hiervoor voldoende ruimte.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

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

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van woningbouw vindt plaats met toepassing van de provinciale beleidsregeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze regeling is verankerd in de provinciale Verordening ruimte. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Transitie van stad en platteland

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling betreft een particulier initiatief.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

4.2.3 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

4.2.3.1 Inleiding

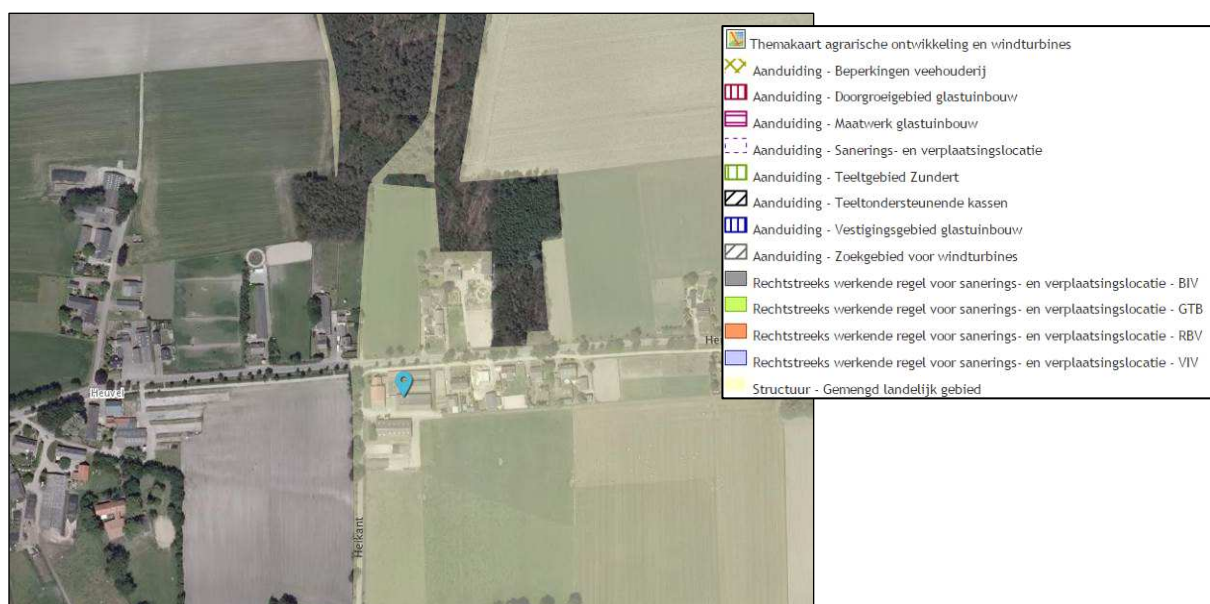
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

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

4.2.3.2 Aanduiding in Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015).



Figuur 15: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied aan Heuvel 14 is in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen een gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd.

4.2.3.3 Regels Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfslocatie aan Heuvel 14 te Hoogeloon te saneren en de locatie om te zetten in een tweetal burgerwoonlocatie waarbij de mogelijkheid voor het oprichten van een Ruimte voor Ruimte woning wordt toegekend en aan de huidige bedrijfswoning een woonbestemming zal worden toegekend. Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de regels van de Verordening ruimte.

Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Twee principes staan hierbij centraal. Dit betreft het principe van zuinig ruimtegebruik en het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik betekent dat bij er voor nieuwe ontwikkelingen eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied.

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling 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 het kader van artikel 3.2 van de Verordening ruimte. De Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen vallen buiten de reikwijdte van artikel 3.2 van de Verordening ruimte. Voor de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning is kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' weergegeven waarbij de gronden onder de Ruimte voor Ruimte woningen buiten beschouwing zijn gelaten.

BEREKENING INVESTERING IN HET LANDSCHAP					
Huidige waarde	m ²	Waarde per m ²	Waarde	Bestemmingswinst	
Waarde agrarisch bouwvlak	14991	€ 25	€ 374,775.00	€ -10,971.00	
Totaal	14991		€ 374,775.00		
Toekomstige waarde	m ²	Waarde per m ²	Waarde		
Woonbestemming Ruimte voor Ruimte woning	1651	€ 0	€ 0		
Woonbestemming voormalige bedrijfswoning < 1.000 m ²	1000	€ 270	€ 270,000		
Woonbestemming voormalige bedrijfswoning > 1.000 m ²	366	€ 60	€ 21,960		
Agrarisch	11974	€ 6	€ 71,844		
Totaal	14991		€ 363,804.00		
	%	Bestemmingswinst			Investering in het landschap
<i>Minimale basisinspanning</i>	20	€ -10,971.00			€ -2,194.20

Figuur 16: Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering

Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van een bestemmingsplanverlies als gevolg van bestemmingsplanherziening van € 10.971,00.

Binnen het plangebied aan de Heuvel wordt desalniettemin een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en erfverharding en landschappelijke inpassing van de langgevelboerderij en de Ruimte voor Ruimte woning.

Met de beoogde herontwikkeling zal initiatiefnemer 1.400 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen saneren. Sloop van bebouwing kost circa € 25,00/m². De sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen brengt daarmee een investering met zich mee van € 35.000,00.

Met de beoogde herontwikkeling zal initiatiefnemer eveneens 550 m² aan erfverharding saneren. Het verwijderen van erfverharding kost circa € 5,00/m² en brengt daarmee een investering met zich mee van € 2.750,00.

De beoogde woningen zullen landschappelijk worden ingepast, wat eveneens bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het plangebied en het omliggende landschap. Ter plaatse zullen knip- en scheerhagen worden aangeplant. Binnen het plangebied zullen eveneens verspreid enkele landschapsbomen worden geplant. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde landschappelijke inpassing.



Figuur 17: Landschappelijke inpassing plangebied

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

In artikel 7 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot de structuur 'gemengd landelijk gebied'.

Artikel 7.7 bevat regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen'. In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden voor splitsing van de woningen opgenomen. Overtollige bebouwing in de vorm voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Artikel 7.8 bevat regels met betrekking tot Ruimte voor Ruimte. In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied kan voorzien in de bouw van één of meer Ruimte voor Ruimte woningen. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Heuvel' en op basis van de Verordening ruimte in gemengd landelijk gebied. De ontwikkeling dient daarnaast te voldoen aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Door initiatiefnemer is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangeleverd welke getoetst is door de provincie Noord-Brabant aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 en als zodanig akkoord is bevonden.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal conform subparagraaf 3.4 landschappelijk worden ingepast. De ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied betreft geen (aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

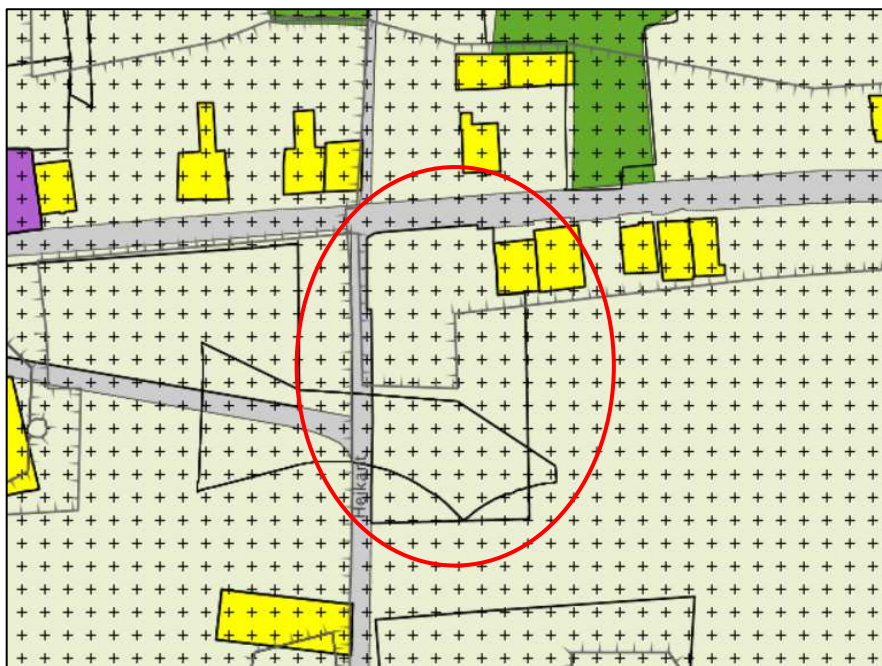
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'

Ter plaatse van het plangebied aan Heuvel 14 te Hoogeloon is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' van de gemeente Bladel het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 maart 2014.

Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch – bedrijf 1' met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en gedeeltelijk 'Waarde – Archeologie 5'. Daarnaast is aan het plangebied gedeeltelijk de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' toegekend. Aan de gehele locatie is de gebiedsaanduiding 'overige zone – terreinen met esdek' toegekend.

Navolgende figuur geeft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 18: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'

Het vigerende bestemmingsplan biedt voor de locatie aan Heuvel 14 te Hoogeloon geen mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling binnenplannen mogelijk te maken. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

4.3.2 Toekomstvisie 2030

De 'Toekomstvisie 2030', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009, beschrijft hoe de gemeente Bladel er in 2030 uitziet. Wat betreft het buitengebied wordt als belangrijkste uitgangspunt voor het buitengebied genoemd het behouden en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt gestreefd naar het behouden en ontwikkelen van de landbouw, met behoud van waardevolle landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische elementen.

De beoogde herontwikkeling past binnen het uitgangspunt van het behouden en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit. Als gevolg van de herontwikkeling zal een agrarisch bedrijf met circa 1.400 m² bedrijfsgebouwen worden gesaneerd in samenhang met het bestemmen van de huidige bedrijfswoning als burgerwoning en de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning. De herontwikkeling gaat gepaard met een investering in de landschappelijke kwaliteit.

4.3.3 Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel

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

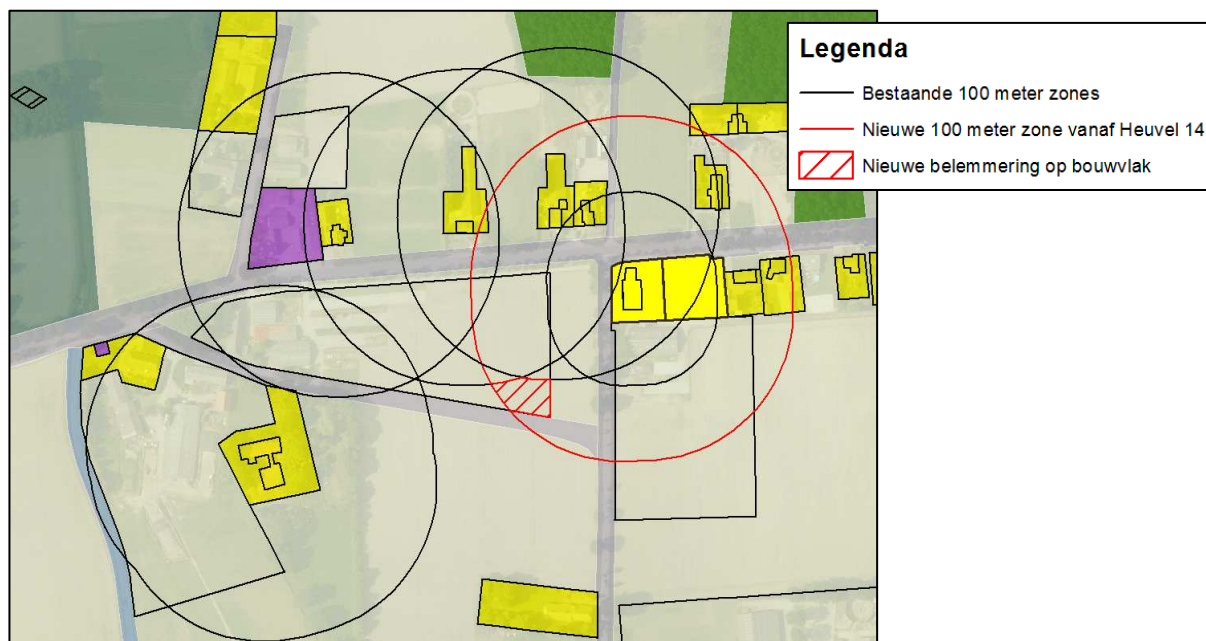
Het plangebied is gelegen in 'gemengd gebied'. Het gemengd gebied omvat de percelen die niet behoren tot natuur, invloedssfeer natuur, invloedssfeer kernen en invloedssfeer bedrijventerreinen. In het gemengd gebied bestaat meer ontwikkelingsruimte voor diverse activiteiten naast elkaar, zowel voor veehouderijbedrijven, recreatieve bedrijven, wonen als overige functies.

Naast de zonering van het buitengebied is onderscheid gemaakt in een viertal hoofdactiviteiten in het buitengebied, te weten toerisme en recreatie, agrarische activiteiten, overige economische activiteiten en wonen. De beoogde ontwikkeling valt binnen de hoofdactiviteit 'wonen'. Ten aanzien van wonen is onder andere aangegeven dat nieuwe burgerwoningen niet zijn toegestaan. In de plattelandsnota is echter aangegeven dat er een uitzondering geldt voor Ruimte voor Ruimte woningen.

Ook voor nieuwe burgerwoningen welke voortkomen uit functieverandering van bestaande bedrijfswoningen wordt een uitzondering gemaakt. Daarbij is aangegeven dat het omvormen van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning niet mogelijk is binnen de invloedssfeer van veehouderijbedrijven. Deze keuze is gemaakt om te voorkomen dat de bestemmingswijziging naar een burgerwoning de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven belemmert. Anderzijds wordt voorkomen dat, vanwege de nadelige effecten van veehouderijbedrijven, binnen 100 meter rondom veehouderijbedrijven gevoelige functies gerealiseerd worden. Nadelige effecten ofwel gezondheidsrisico's hebben betrekking op onder andere fijnstof, endotoxinen, zoönosen en geur. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' is de invloedssfeer van veehouderijbedrijven vertaald in een zone van 100 meter. Binnen deze zones is geen plaats voor de ontwikkeling van gevoelige functies. Er moet een minimale afstand van 100 meter aangehouden worden tussen een nieuw op te richten of een in bestemming gewijzigd gevoelig bouwwerk en aanwezige intensieve veehouderijbedrijven in de omgeving.

Het bouwvlak van de veehouderij aan Heuvel 12 is op kortere afstand dan 100 meter van het plangebied gelegen. De feitelijke bedrijfsvoorzieningen zijn echter op een afstand van 130 meter van de bestaande bedrijfswoning aan Heuvel 14 gelegen (sleufsilos). Van gezondheidsrisico's ter plaatse van het plangebied is dan ook, op basis van een zonering van 100 meter, geen sprake.

Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen aan Heuvel 14 wordt het benutbaar bouwvlak van de locatie Heuvel 12 wel ingeperkt. Navolgende figuur geeft een overzicht van de bestaande 100 meter zones rondom woningen in de omgeving van het plangebied en de nieuwe 100 meter zone, welke als gevolg van de beoogde ontwikkelingen ontstaat.



Figuur 19: Overzicht bestaande 100 meter zones en nieuwe 100 meter zone

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling komt een gedeelte van het benutbaar bouwvlak van de locatie Heuvel 12, met een oppervlakte van 748 m², te vervallen. Daar staat tegenover dat de 100 meter zone, waarbinnen gezondheidsrisico's aanwezig zijn, van het bedrijf aan Heuvel 14 komt te vervallen. Navolgende figuur geeft de ligging van deze 100 meter zone aan, waarbij uitgegaan is van de feitelijke ligging van de bedrijfsvoorzieningen.

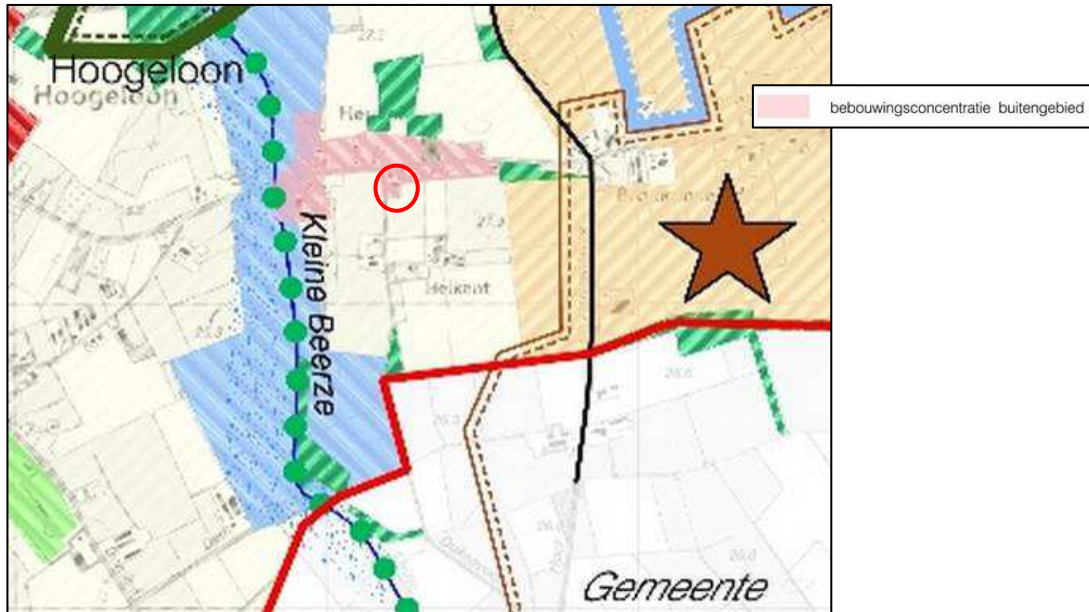


Figuur 20: Te vervallen 100 meter zone rondom Heuvel 14

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling komen nadelige effecten als gevolg van de veehouderij op een achttal woningen te vervallen.

4.3.4 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'. Navolgend figuur betreft een uitsnede van het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco.



Figuur 21: Uitsnede Structuurvisiekaart Bladel 2014

De zone 'bebouwingsconcentratie buitengebied' betreft de linten, bebouwingsclusters en kernrandzones in het buitengebied. In de structuurvisie wordt beschreven dat verdichting mogelijk is indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. Als voorbeelden voor ruimtelijke verbetering worden onder andere de sloop van bebouwing en de versterking van natuur- en landschapswaarden genoemd. De toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning in samenhang met de sanering van de stallen die dienst doen voor de melkveehouderij en intensieve veehouderij ter plaatse is op deze locatie passend volgens de Structuurvisie Bladel.

4.3.5 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'.



Figuur 22: 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 woonfunctie. 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 is passend binnen de betreffende bebouwingsconcentratie.



Figuur 23: Uitsnede uit de visiekaart van bebouwingsconcentratie 'De Heuvel'

4.3.6 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte woningen 2014-2015

Op 5 maart 2014 heeft de gemeente Bladel bekend gemaakt dat zij in principe geen medewerking meer verlenen aan de realisatie van nieuwe Ruimte voor Ruimte initiatieven, met uitzondering van verzoeken voor nieuwe landgoederen en verzoeken waar sprake is van sanering van een intensieve veehouderij binnen de gemeente Bladel. De voornaamste reden hiervoor is dat de realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen volgens de gemeente Bladel in het algemeen geen meerwaarde oplevert voor de volkshuisvesting en een verdere verdichting van het open landelijke karakter uit

ruimtelijk oogpunt ongewenst is. Ook wordt gesteld dat er sprake is van een overaanbod van woningen in dit marktsegment.

Onderhavig bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk waarbij de aanwezige stallen met een oppervlakte van 1.400 m² in het plangebied gesloopt zullen worden, waarmee de verdichting van het landschap ter plaatse wordt opgeheven. Het betreft varkensstallen en rundveestallen. De milieuvergunning voor het bedrijf (verleend op 2 september 2010) wordt ingetrokken. Daar wordt één landschappelijk en stedenbouwkundig ingepaste Ruimte voor Ruimte woning op een ruime kavel voor teruggeplaatst. Daarnaast zal de in de huidige situatie aanwezige bedrijfswoning landschappelijk worden ingepast. In navolgende tabel is uiteengezet hoeveel vierkante meters aan stallen gesloopt zullen worden.

Bedrijfsgebouw	Opmerking	Sloop in m²
Ligboxenstal		521
Veldschuur		451
Zeugenstal	Voorheen in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij	277
Dragende zeugenstal	Voorheen in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij	156
Totaal		1.405 m²

In de tabel is te zien dat in totaal 1.405 m² aan stallen gesloopt zullen worden waarvan 433 m² aan stallen die voorheen in gebruik waren voor de intensieve veehouderij. Tevens worden de bestaande voersilo's met een oppervlakte van circa 450 m² gesaneerd. De intensieve veehouderij is reeds meerdere jaren niet meer aanwezig op de locatie. Wel zijn er recent nog melkkoeien gehouden.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Geur

5.1.1 Inleiding

In de directe nabijheid van de locatie (350 meter) is een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Deze omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling.

5.1.2 Wet geurhinder en veehouderij

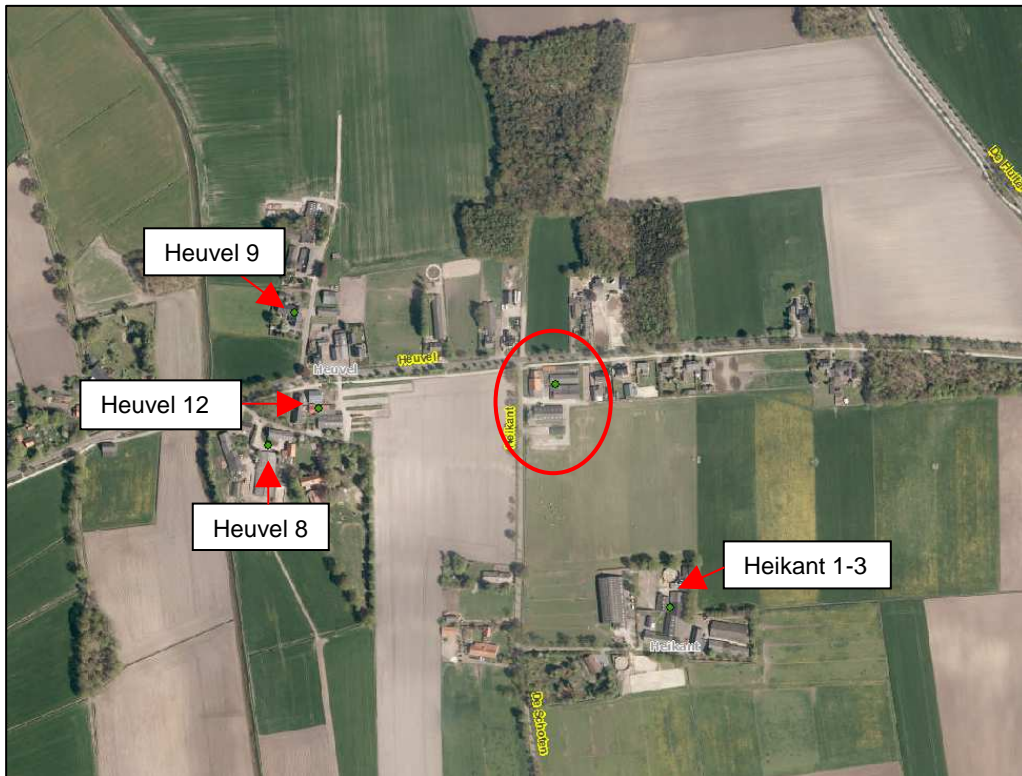
De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het 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. De gemeente Bladel heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening vastgesteld. De 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bladel 2014' stelt een norm van 10 oue/m³ als de maximale voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied.

5.1.3 Voorgrondbelasting

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

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere veehouderijen gelegen. In navolgende figuur is de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 24: Locatie omliggende veehouderijbedrijven ten opzichte van plangebied

Op deze veehouderijen zijn de volgende aantallen vergund:

5528 NJ, Heuvel 8, HOOGELOON

Beschikingsdatum: 27-02-2007
RAV-tabelversie: RAV 2006-1

Stalgroepen		RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	79	751	0	95	0	9
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	43	168	0	11	0	2
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf		5	15	0	4	0	0
Totalen						125	934	0	110	0	11

Sluit venster

Figuur 25: Milieuvergunning Heuvel 8 (Bron: Web BVB)

5528 NH, Heuvel 9, HOOGELOON

Beschikingsdatum: 01-01-1986
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen		RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	83	730	0	100	0	10
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	15	59	0	4	0	1
Totalen						98	789	0	104	0	11

Sluit venster

Figuur 26: Milieuvergunning Heuvel 9 (Bron: Web BVB)

5528 NJ, Heuvel 12, HOOGELOON

Beschikingsdatum: 27-02-2007
RAV-tabelversie: RAV 2006-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.2		bedrijf	11	59	649	0	71	0	9
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	48	187	0	12	0	2
Totalen						107	836	0	83	0	11

Sluit venster

Figuur 27: Milieuvergunning Heuvel 12 (Bron: Web BVB)

5528 NK, Heikant 1-3, HOOGELOON

Beschikingsdatum: 06-03-2009
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	50	250	0	73	0	0
Totalen						50	250	0	73	0	0

Sluit venster

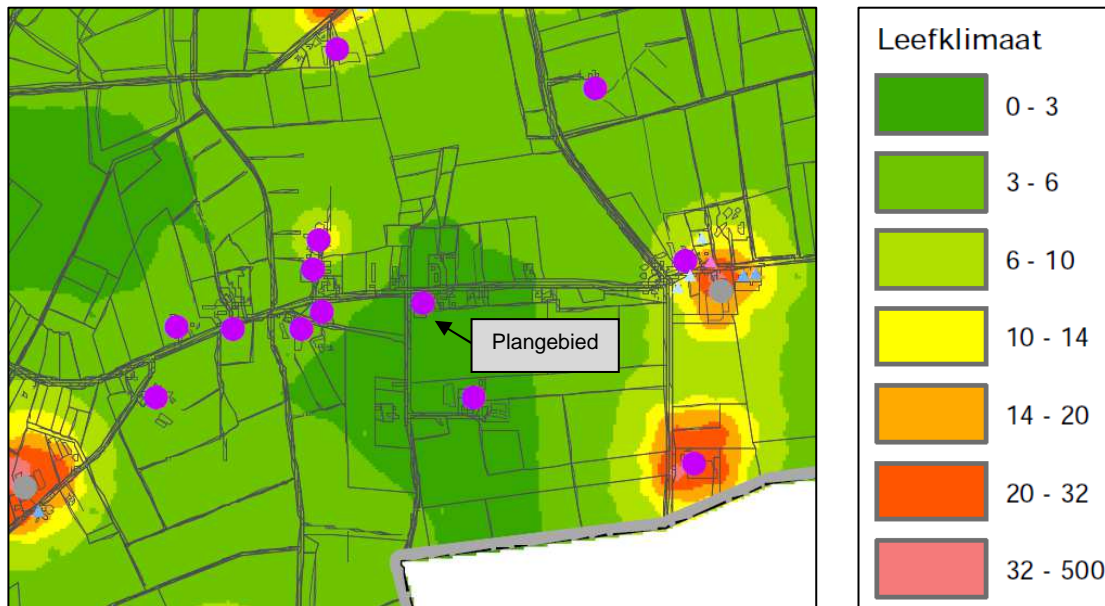
Figuur 28: Milieuvergunning Heikant 1-3

Op de omliggende veehouderijen worden enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient voor deze veehouderijen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand van 50 meter aangehouden te worden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De afstand tussen het bouwvlak van de veehouderij aan Heuvel 12 tot de huidige bedrijfswoning op de locatie Heuvel 14 bedraagt 47 meter. Op basis van het Activiteitenbesluit dient het bedrijf aan Heuvel 12 echter reeds een afstand van 50 meter tot de bedrijfswoning (een geurgevoelig object dat deel uitmaakt van een andere veehouderij) aan Heuvel 14 aan te houden (artikel 3.116). Op grond van de Wet geurhinder krijgt de bedrijfswoning aan Heuvel 14 derhalve dezelfde bescherming als ware de woning nog onderdeel van de huidige veehouderij zou zijn. Met de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning ontstaan derhalve geen belemmeringen voor veehouderijbedrijven in de omgeving anders dan deze in de huidige situatie al aanwezig zijn. De Ruimte voor Ruimte woning is op grotere afstand van deze veehouderij gelegen.

5.1.4 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.

Als bijlage bij de 'Gebiedsvisie bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2013' is een kaart van de achtergrondbelasting d.d. november 2012 gevoegd. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart.



Figuur 29: Uitsnede kaart achtergrondbelasting november 2012

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van maximaal 0-6 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 2% - 8%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 2% - 8% sprake is van een 'zeer goed' tot 'goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.1.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van de locatie mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. De bedrijfswoning welke omgezet wordt in een burgerwoning geniet in de toekomstige situatie dezelfde bescherming als in de huidige situatie. De veehouderij aan Heuvel 12 wordt derhalve reeds belemmerd door de huidige bedrijfswoning op de locatie Heuvel 14. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet verder dan reeds al het geval is.

5.2 Bodem

Een bodemonderzoek conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van de woning. Het aanleveren van een bodemonderzoek is niet mogelijk omdat ter plaatse van de nieuw te bouwen woning thans varkensstallen zijn gesitueerd. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de woning zal een bodemonderzoek aangeleverd worden.

5.3 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over het plangebied, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen. In het kader van onderhavige ontwikkeling is derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

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

Voor de gezoneerde weg Heikant geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de weg Heuvel geldt dat de geluidbelasting op de voorgevel van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarden te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woning beschikt over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte.”

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Tritium Advies BV, documentnummer 1504/106/RV-01 d.d. 27 mei 2015) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe 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.

5.4.2 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 bouw van maximaal één woning 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.

5.4.3 Luchtkwaliteit omgeving

Vanaf mei 2008 is de Europese richtlijn luchtkwaliteit (2008/50/EG) van kracht. De richtlijn geeft onder andere de grenswaarden voor fijn stof, zowel PM_{10} als $PM_{2,5}$. Vanaf 1 januari 2015 moet het bevoegd gezag de luchtkwaliteit toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Dit geldt bijvoorbeeld voor het nemen van een besluit op een aanvraag voor een omgevingsvergunning of bij het opstellen van een bestemmingsplan. Daarbij is alleen de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ van belang. De grenswaarde bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (microgram per kubieke meter), bepaald als jaargemiddelde concentratie. Navolgende figuur geeft een uitsnede van Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland met betrekking tot $PM_{2,5}$. De kaart kent een grove schaal waardoor het plangebied binnen de grenzen van de gemeente Eersel geprojecteerd wordt.



Figuur 30: Jaargemiddelde concentratie fijnstof PM_{2,5} 2014 (bron: RIVM)

Ter plaatse van het plangebied bedraagt de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{2,5}) 14,05 µg/m³. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van 25 µg/m³ en kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat op basis van luchtkwaliteit. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijn stof geen bezwaar.

5.5 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'. Het plangebied aan Heuvel 14 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 afstandsstap verlaagd worden.

Ter plaatse van het plangebied aan Heuvel 14 te Hoogeloon wordt met de beoogde herontwikkeling een nieuw milieugevoelig object toegevoegd.

In de nabijheid van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf gevestigd, namelijk een aannemersbedrijf aan Heuvel 11. Ter plaatse van dit bedrijf is conform het vigerende bestemmingsplan een timmerbedrijf met een oppervlakte van maximaal 550 m² toegestaan. Op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG kan het betreffende bedrijf worden geschaard onder de categorie 'timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout'. Deze bedrijven

vallen in de milieucategorie 3.2. Bij een milieucategorie 3.2 dient in een gemengd gebied een richtafstand van 50 meter te worden gehanteerd. Het plangebied is op een afstand van 205 meter van het bedrijf gelegen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering is dan ook niet belemmerend voor de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning en het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 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.

5.6.2 Risico's

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

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.

Groepsrisico

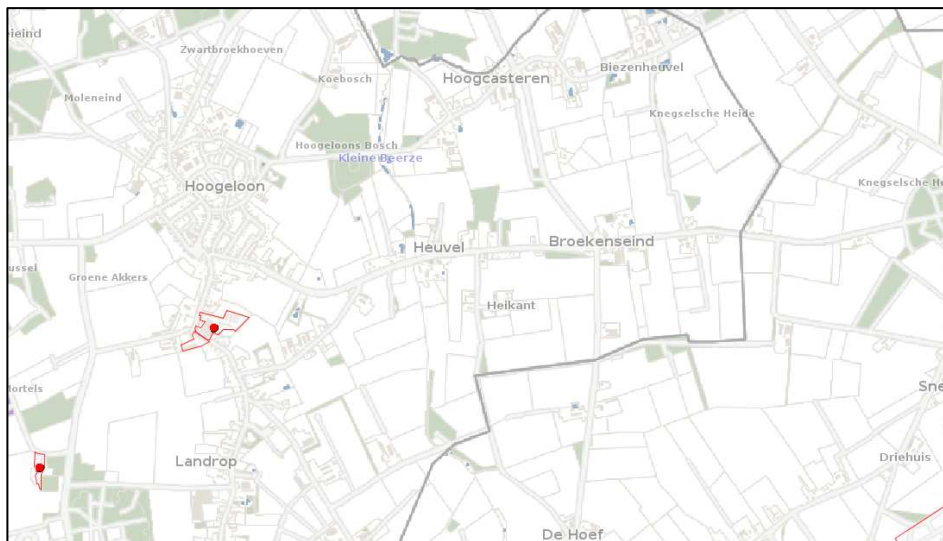
Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle 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.

5.6.3 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 spoorwegemplacementen. 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.



Figuur 31: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

5.6.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

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 rechterijstrook 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 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.

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. Het gehele plangebied ligt op 3,3 kilometer van de A67.

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 3,3 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. De toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico. 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. Binnen het plangebied vindt nieuwbouw van een woning plaats en kunnen derhalve in zeer beperkte mate minder zelfredzame personen aanwezig zijn (alleen in geval er kinderen in de nieuw te bouwen woning gaan wonen).. 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.

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

Circa 600 meter ten zuiden van het plangebied is een buisleiding van de Gasunie gelegen. Voor deze buisleiding geldt een belemmeringenstrook van 4 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze belemmeringenstrook.

5.6.5 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Ten noorden van de kernen Hapert en Duizel 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.

5.7 Archeologie

5.7.1 Verdrag van Valletta

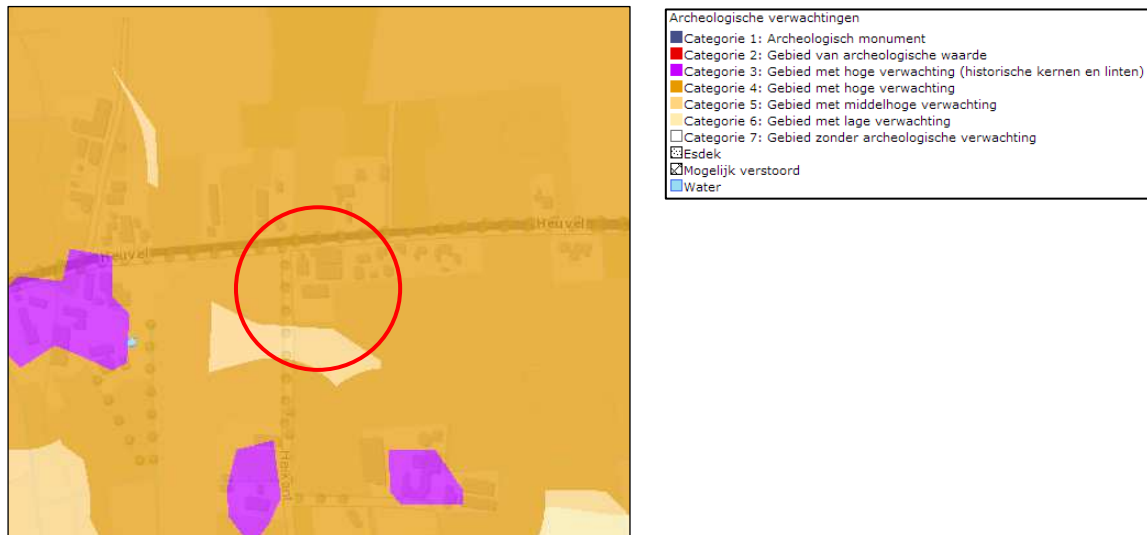
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.7.2 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 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.

5.7.3 Archeologiebeleid gemeente Bladel

De vijf Kempengemeenten Bladel, 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 32: Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied is op de beleidskaart deels aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting' en deels als 'Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting'.

In categorie 4 gebieden is de kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 m onder maaiveld.

In categorie 5 gebieden geldt een middelhoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,5 m onder maaiveld.

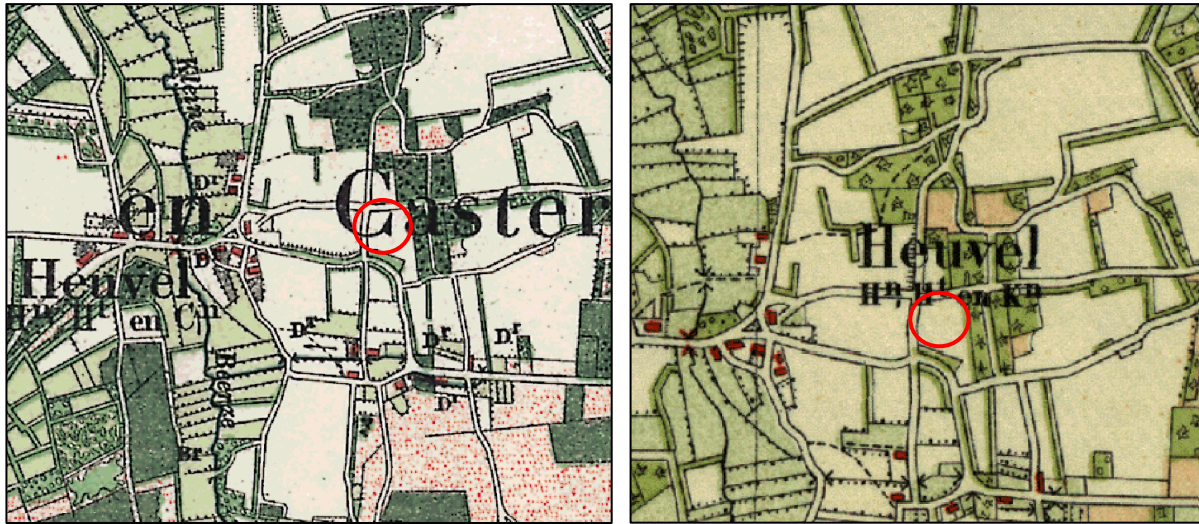
De nieuw te bouwen woning wordt gerealiseerd binnen categorie 4 gebied ter plaatse van huidige bedrijfsgebouwen. Eventuele archeologische waarden zijn ter plaatse dan ook al verstoord bij het uitgraven van deze putten. Desalniettemin zullen aan het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' worden toegekend. In de regels van deze dubbelbestemmingen is het archeologiebeleid van de gemeente Bladel doorvertaald.

5.8 Cultuurhistorie

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 landbouwtgunningen 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 ontgunningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

Navolgend is een tweetal historische topografische kaarten weergegeven van Hoogeloon, waarbij het plangebied is omcirkeld.

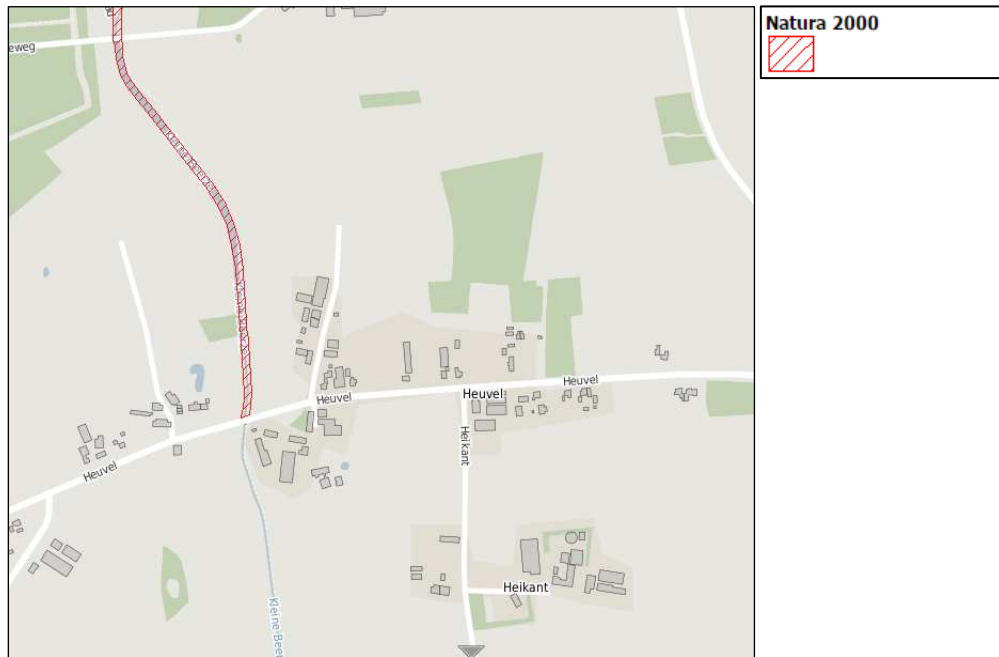


Figuur 33: Historische topografische kaarten met links 1900 – 1909 en rechts 1920 - 1929

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrictlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrictlijngebieden. De Vogel- en Habitatrictlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrictlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. 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 deze Vogel- en Habitatrictlijngebieden. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kempenland West'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 350 meter tot het plangebied aan Heuvel 14 te Hoogeloon. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van het Natura 2000-gebied.



Figuur 34: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'

Het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' omvat restanten van het eertijds uitgestrekte heidelandschap in Midden-Brabant. Van west naar oost gaat het om de Roversheide en het ven Papenschot, een aaneengesloten gebied vanaf de Reusel bij de landgoederen Wellenseind en De Utrecht via de Mispelensche en Neterselsche Heide tot en met de Landschotsche Heide, en ten slotte het Klein en Groot Meer bij Vessem. De terreinen zijn van belang vanwege de natte en droge heide met daarin een aantal vennen. Tussen de heideterreinen stromen de laaglandbeken Reusel, Grootte Beerze en Kleine Beerze, waarvan grote delen van de middenlopen eveneens tot het Natura 2000-gebied behoren. Deze beken bevatten de grootste populatie van de Drijvende waterweegbree (*Lurionium natans*) in Nederland. Vooral in de Kleine Beerze groeit de soort in vrijwel het gehele begrenste beektraject, plaatselijk met hoge bedekkingen van de onderwatervorm.

Het plangebied aan Heuvel 14 te Hoogeloon is op een dusdanige afstand gelegen van het Natura 2000-gebied dat oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning geen invloed heeft op dit gebied. Wel verdwijnt de ammoniakemissie van het bedrijf waardoor er een positieve invloed op het Natura 2000 gebied is te verwachten.

5.9.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Conclusies:

Het plangebied ligt op circa 350 meter afstand van een beektraject die behoort tot een Natura 2000-gebied. Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (EHS). De herontwikkeling zal gezien de afstand en de aard van de ontwikkelingen, geen nadelig effect hebben op beschermde gebieden.

Beschermde soorten

Soorten van Tabel 1 (Licht beschermde soorten)

De mogelijke aanwezigheid van licht beschermde diersoorten zal niet leiden tot vernietiging van de hele populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht.

Soorten van Tabel 2/3 (Strikt beschermde soorten)

Vogels

Met de beoogde herontwikkeling in het plangebied gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels of (jaarrond) beschermde nesten verloren.

Vleermuizen

Vliegroutes zijn niet aanwezig in het plangebied. Er zijn weinig foerageermogelijkheden, echter deze zullen door de landschappelijke inpassing in het nieuwe plan beduidend verbeteren. Vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing kunnen op basis van deze quickscan uitgesloten worden.

Overige soortgroepen

Het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroep vlinders, libellen, reptielen, vissen, kevers en mieren kan redelijkerwijs uitgesloten worden. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten uit te sluiten. De herontwikkeling zal niet leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soorten.

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling in het kader van Flora en fauna en is het onderzoek afgerond. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag zijn niet aan de orde.

Aanbevelingen:

Er kunnen diverse vogelsoorten tot broeden komen in het plangebied en directe omgeving. Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met mogelijk broedende vogels. Broedgevallen in of nabij het plangebied mogen niet worden verstoord. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de bouwactiviteiten niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot halverwege augustus), of wanneer er concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze wordt binnen het kader van de Flora- en faunawet gewerkt.”

De uitgevoerde Quickscan flora en fauna (Lomans Ecoworks, projectnummer 14-15, d.d. 11 mei 2015) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.10 Water

5.10.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. 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 gededuceerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheergebied van het Waterschap De Dommel.

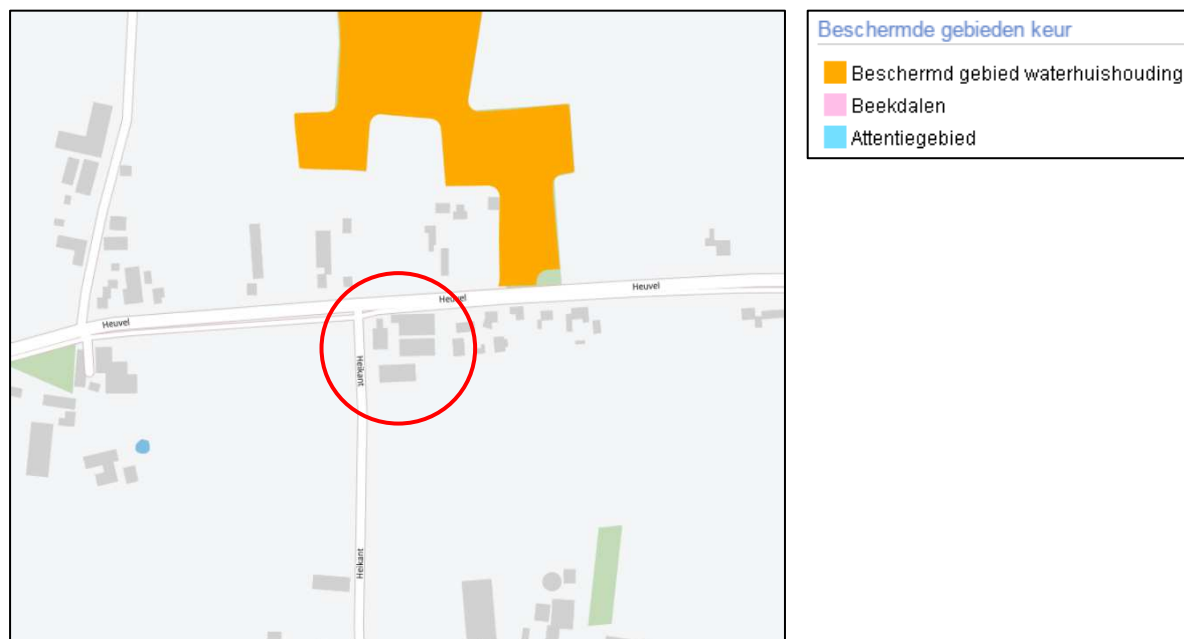
5.10.2 Relevant beleid

5.10.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' en diverse beleidsregels vastgesteld. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

5.10.2.2 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 35: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden Keur'

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

5.10.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'

Het Waterbeheersplan 2010-2015 dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van zes kernthema's:

1. Droge voeten;

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat.

2. Voldoende water;

Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

3. Natuurlijk water;

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

4. Schoon water;
Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water.
5. Schone waterbodem;
Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen.
6. Mooi water;
Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben geen toename van verhard oppervlak tot gevolg. Overtollige bebouwing met een oppervlakte van 1.400 m² wordt gesloopt. Een nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning met een verwacht verhard oppervlak van circa 275 m², bestaande uit 175 m² hoofdgebouw en 100 m² bijgebouwen, komt daarvoor in de plaats. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.10.3 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie

Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Hiertoe zal worden aangesloten op de drukriolering langs de Heuvel.

5.10.4 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.

5.10.5 Ontwatering

De ontwatering is de afstand tussen het maaiveld en de maatgevende hoogste grondwaterstand. Daarbij ligt de maatgevende hoogste grondwaterstand circa 20 cm hoger dan de GHG. Binnen het plangebied betreft de GHG circa 90 cm-mv en de hoogste grondwaterstand derhalve circa 70 cm-mv. Voor de ontwateringsdiepte worden de volgende normen gehanteerd:

Functie	Ontwateringsdiepte
Woningen zonder kruipruimte	30 cm
Woningen met kruipruimte	70 cm
Tuinen / plantsoen / groenvoorziening	50 cm

Op basis van bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat het bestaande maaiveldniveau gehanteerd kan worden als bouwpeil.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Onderhavig 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

6.4.1 Agrarisch

Het gedeelte van het agrarische bouwvlak dat niet tot burgerwoonbestemming wordt herontwikkeld, is bestemd als 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, een agrarische bedrijfsuitoefening, tuinen direct grenzend aan het bouwvlak tot maximaal 30 meter rondom het bouwvlak van andere bestemmingen, extensief dagrecreatief medegebruik, agrarisch natuurbeheer, paden, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.4.2 Wonen

De gronden rondom de huidige bedrijfswoning en de naastgelegen gronden waar de Ruimte voor Ruimte woning ontwikkeld zal worden, zijn bestemd als 'Wonen'. Deze zijn bestemd voor wonen, het bouwen van carnavalswagens, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

6.4.3 Waarde – Archeologie 4

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij bouwwerken die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij terreinen met esdek dient op basis van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.4 Waarde – Archeologie 5

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij bouwwerken die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij terreinen met esdek dient op basis van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet 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 vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1. Bro zijn de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg, evenals Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Deze instanties hebben een reactie gegeven. Navolgend zijn deze reacties samengevat weergegeven en worden de gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan beschreven.

Provincie Noord-Brabant (d.d. 10 april 2015)

1. *De provincie Noord-Brabant constateert dat het plan geen bewijsstukken bevat van de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006' waarmee de aanvaardbaarheid van de ruimte-voor-ruimte woningen wordt onderbouwd. Gelet hierop bestaat voornamelijk strijdigheid met artikel 7.8 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015).*

1. Inmiddels is een bouwtitel aangekocht en in bezit van de gemeente Bladel.

Waterschap De Dommel (d.d. 3 april 2015)

1. *Waterschap De Dommel stemt in met het plan.*
2. *Waterschap De Dommel gaat ervan uit dat het stukje sloot aan Heuvel 14 behouden blijft zoals aangegeven in de tekening in paragraaf 3.2 omdat het buiten het kadastrale perceel en het plangebied ligt.*
3. *De Keur 2015 en Algemene Regels en Beleidsregels zijn in werking getreden.*

1. Voor kennisgeving aangenomen.
2. Het betreffende stukje sloot is buiten het plangebied gelegen en maakt derhalve geen onderdeel uit van de beoogde ontwikkelingen en blijft dan ook behouden.
3. De Keur 2015 en Algemene Regels en Beleidsregels zijn verwerkt in onderhavige toelichting.

Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (d.d. 26 juni 2015)

Veiligheidsregio Brabant Zuidoost geeft per brief d.d. 26 juni 2015 aan dat aangezien de risico's ongewijzigd blijven en het aantal mensen in het plangebied nagenoeg hetzelfde blijft, er geen reden is om extra maatregelen te treffen. Het advies heeft niet geleid tot aanpassing van onderhavig bestemmingsplan.

7.4 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is op 2 mei 2015 met omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij zijn de bewoners van Heuvel 12, Heuvel 16, Heuvel 19 en Heuvel 21 betrokken. Omwonenden hebben aangegeven voldoende op de hoogte te zijn van de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Heuvel 14. Omwonenden hebben eveneens aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de omzetting van de huidige agrarische bestemming op de locatie Heuvel 14 in een tweetal woonbestemmingen.