



BA

Bestemmingsplan Hoofdstraat 1-1a, Hoogeloon

Gemeente Bladel

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Hoofdstraat 1-1a, Hoogeloon
Auteur(s):	Rowie van den Aker/Frank van der Putten
Gemeente:	Bladel
Projectnaam:	BP Hoofdstraat 1-1a, Hoogeloon
Projectnummer:	TOE01-20040-01d
Datum:	7 juli 2022
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Planvoornemen	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	13
4	Omgevingstoets	16
4.1	Bodem en asbest	16
4.2	Geluid	18
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	22
4.6	Watertoets	24
4.7	Natuurwetgeving	25
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.9	Economische uitvoerbaarheid	27
5	Juridische opzet	28
6	Procedure	29
6.1	Ter inzagelegging	29
6.2	Vaststelling	29

Bijlagen

1. Bodem- en asbestonderzoek
2. Akoestisch onderzoek wegverkeer
3. Akoestisch onderzoek omliggende bedrijvigheid
4. Quicksan flora en fauna
5. Stikstofdepositieberekening
6. Archeologisch onderzoek
7. Nota zienswijze

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bouwbedrijf Van Laarhoven B.V. is voornemens om zeven rijwoningen te realiseren op een perceel gelegen op de hoek van de Breestraat en de Dijkstraat in Hoogeloon. De gemeente Bladel heeft via een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling van deze woningen, mits daarbij de nodige voorwaarden in acht genomen worden.

De zeven rijwoningen passen echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

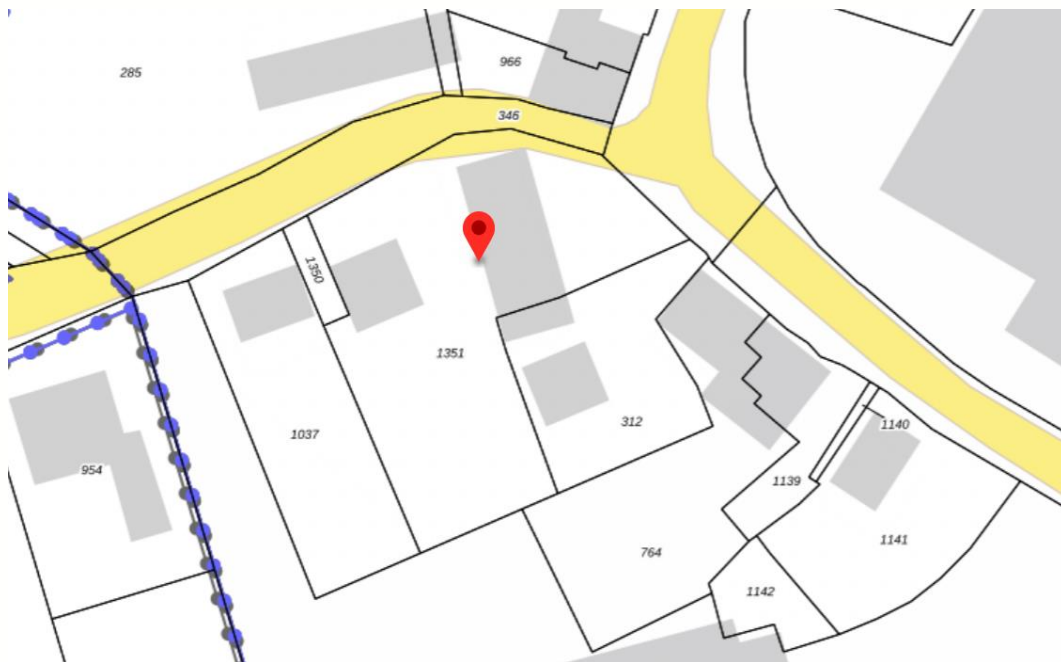
1.2 Ligging en begrenzing

De planlocatie is gelegen op de hoek van de Breestraat en de Dijkstraat in Hoogeloon. Een luchtfoto is weergegeven in figuur 1. Het kruis geeft de globale planlocatie weer.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie en omgeving

Figuur 2 geeft de precieze kavels van de planlocatie weer. De planlocatie is kadastraal bekend als sectie E perceelnummer 1351 met een grootte van 1.833 m² en sectie E perceelnummer 312 met een grootte van 690 m². De locatie is plaatselijk bekend als Hoofdstraat 1 – 1A in Hoogeloon.



Figuur 2: Begrenzing planlocatie

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting start na bovenstaande inleiding in hoofdstuk twee met een verdere beschrijving van het plan van Bouwbedrijf Van Laarhoven B.V. In hoofdstuk drie wordt het relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau besproken. Tot slot worden in het vierde hoofdstuk de omgevingsaspecten verantwoord, zoals bijvoorbeeld bodem, geluid en archeologie.

2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

De bestaande situatie op de planlocatie is weergegeven vanuit de Breestraat en vanuit de Dijkstraat in figuren 3 en 4. Op deze afbeeldingen is te zien dat de planlocatie momenteel in gebruik is en bestaat uit drie gebouwen.

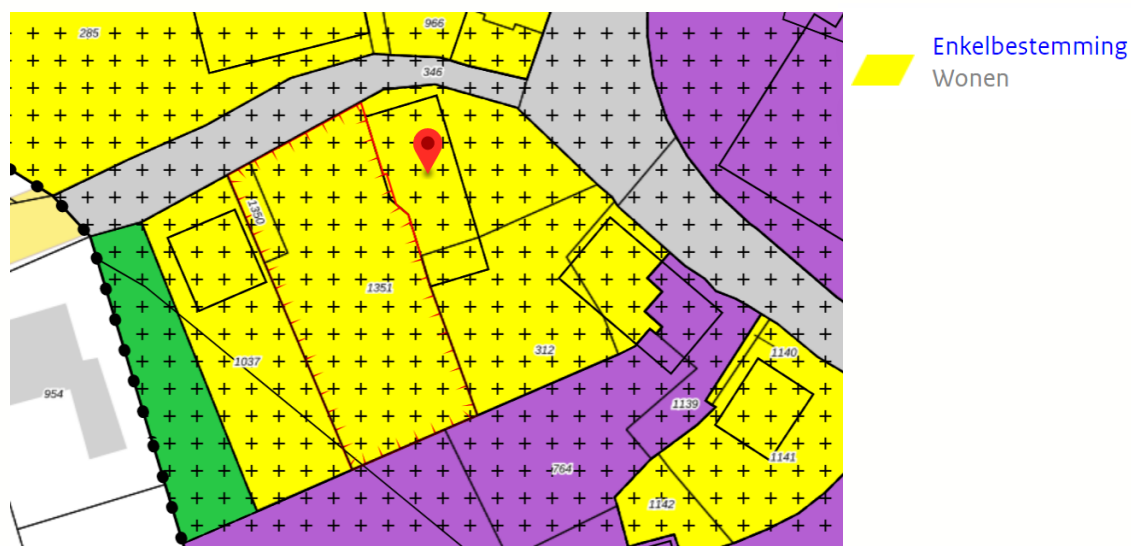


Figuur 3: Bestaande situatie vanaf Breestraat



Figuur 4: Bestaande situatie vanaf Dijkstraat

De planlocatie heeft momenteel de bestemming 'Wonen' op grond van het bestemmingsplan 'Kom Hoogeloon 2019', zie figuur 5. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om zeven woningen te bouwen, deels buiten het bouwvlak. Derhalve wordt voor onderhavige ontwikkeling een nieuw juridisch-planologisch kader gecreëerd via een partiële bestemmingsplanherziening.



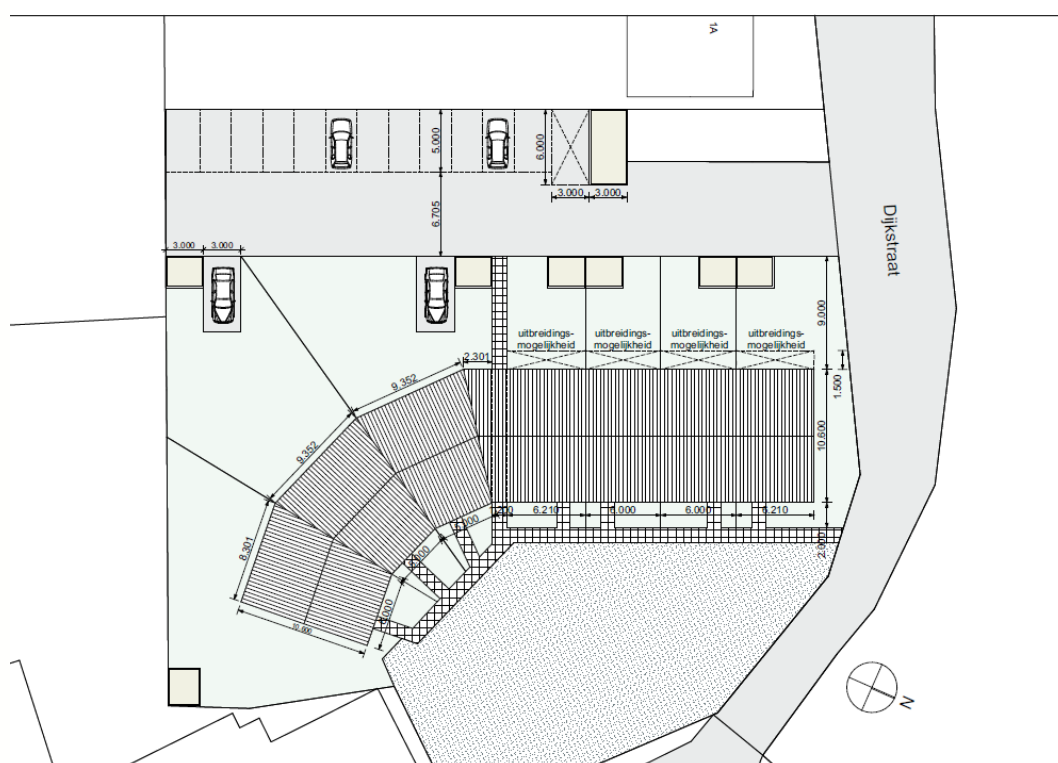
Figuur 5: Planlocatie via Ruimtelijkeplannen.nl

2.2 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundige opzet

Een schets van de beoogde situatie is weergegeven in figuur 6. Op deze schets zijn de zeven rijwoningen en de bijbehorende parkeerplaatsen weergegeven. De planlocatie ligt in een niet stedelijk gebied in de rest bebouwde kom. Op de planlocatie worden zeven rijwoningen gerealiseerd, dit resulteert in een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte is dus veertien parkeerplaatsen en dit aantal zal gerealiseerd gaan worden binnen de planlocatie. Omtrent de invulling van het perceel zijn afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar en de gemeente in het principebesluit en de anterieure overeenkomst.

- de woningen bezitten het Basispakket Woonkeur;
- het project bestaat uit 30% sociale huurwoningen; waarvan 1 woning minimaal 5 jaar verhuurd zal worden als sociale huurwoning (kavel 5) en 1 woning voor de duur van minimaal 3 jaar verhuurd zal worden als sociale huurwoning (kavel 6)
- 20% van het perceel wordt ingericht ten behoeve van een groen bestemming

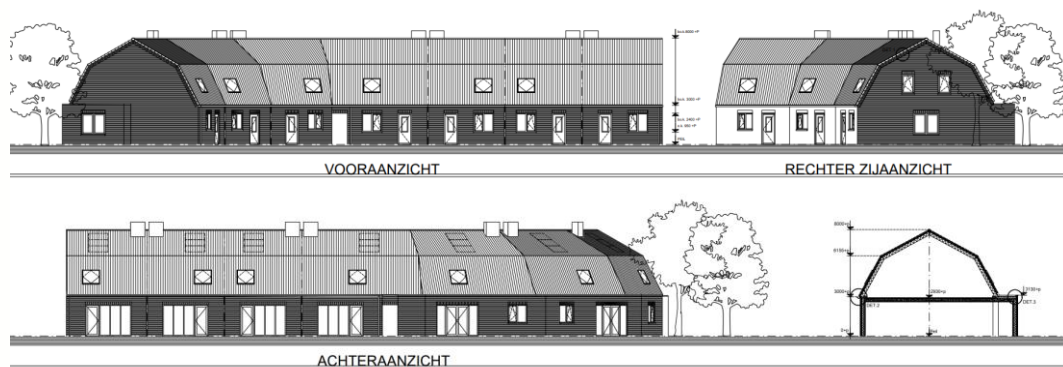


Figuur 6: Toekomstige situatie schets planlocatie

Beeldkwaliteit

De kleine, langwerpige kern Hoogeloon ligt in het agrarische landschap en is een typisch lintdorp, ontstaan aan de verbindingsweg van Vessem naar Hapert. De bebouwing heeft hier een divers karakter. Ondanks de perceelsgewijze invulling vormt het een eenheid in verscheidenheid. De Hoofdstraat vormt daarbij het historische lint van Hoogeloon. Een groot deel van de bebouwing aan dit lint heeft een historisch karakter. De bebouwing zelf wordt gekenmerkt door het individuele karakter en de diversiteit in architectuurstijlen. Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing is in de Welstandsnota 2018 de planlocatie onderdeel van de historische gegroeide bebouwing, bestaande uit historische dorpsgebieden en historische bebouwingslinten (bebouwingstype H).

In het onderhavig plan wordt aangesloten op de bebouwing in de Breestraat en omgeving. Door het behoud van het brinkje blijft daarbij het karakteristieke straatbeeld intact. De aansluiting van het karakteristieke straatbeeld wordt extra benadrukt door de toepassing van een traditionele kapvorm; een mansardekap. Ook wordt er gebruik gemaakt van historische materialen, zoals gebakken auberginekleurige gevelstenen en gebakken donkere traditionele dakpannen. Deze materialen zullen contrasteren met de lichte kozijnen, wat de historische kenmerken benadrukt. In het ontwerp is gelet op historische detaillering welke voorkomt in de omgeving. Zo wordt er in het metselwerk van de zijgevels een muizentand verwerkt en komen er boven de kozijnen rollagen.



Figuur 7: Gevelaanzichten en doorsneden

Deze beeldkwaliteitsparagraaf treedt hiermee in plaats van de Welstandsnota 2018 in werking.

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie

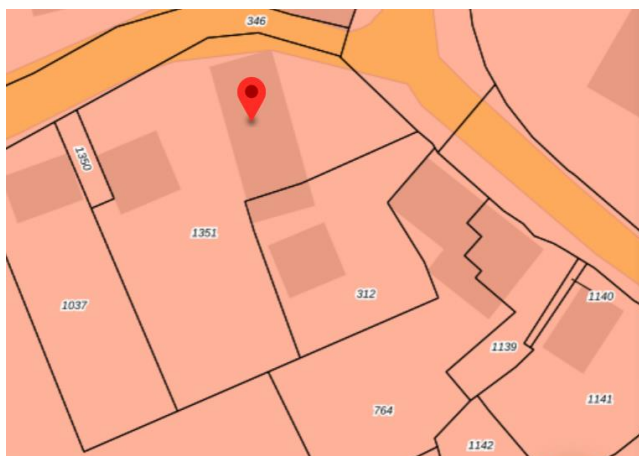
De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middel lange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatproof Brabant. Dit zorgt ervoor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

- **Verbonden:** Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- **Vernieuwend:** In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.
- **Welvarend:** De internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- **Klimaatproof:** Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de sector wonen of op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.1.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit regels waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk gebied of landelijk gebied. Figuur 7 geeft het thema van de planlocatie weer volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie heeft het thema stedelijk gebied, landelijke kern.



Landelijke kern

Thema: verstedelijking
Gebiedsbegrenzing: exact

Instructieregels voor gemeenten

Thema: instructieregels
Gebiedsbegrenzing: exact

Instructieregels voor waterschappen

Thema: instructieregels
Gebiedsbegrenzing: exact

Figuur 7: Interim Omgevingsverordening planlocatie

Het stedelijk gebied heeft als doel om voldoende draagvlak te creëren voor steden als culturele en economische motor, om zo dichtslibbing van het landelijk gebied tegen te gaan. In de praktijk betekent dit dat het grootste gedeelte van onder andere de woningbouw plaats moet vinden in of aansluitend op stedelijke gebieden. Met als hoofdregel van het beleid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats moet vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan enkel buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden in de daarvoor aangeduide gebieden in de verordening als er geen mogelijkheden zijn in het bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening, aangezien de bouw van zeven rijwoningen in het stedelijk gebied binnen de hoofdregel van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant past.

In de Interim Omgevingsverordening maakt de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking tevens deel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Voor woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat pas vanaf elf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Het planologisch maximum aantal woningen neemt in dit plan toe met zes woningen en is dus niet ladderplichtig. Er is daarmee voldaan aan de doelstellingen en uitgangspunten uit de Interim Omgevingsverordening.

3.1.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft vier regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Bladel en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Binnen het RRO zijn drie subregio's onderscheiden voor de differentiatie in de woningbouwopgave.

Voor de woningbouwafspraken in De Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2017 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Bladel 2.440 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2028. De woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, passen binnen deze prognosecijfers.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere provinciale beleidsdocumenten de omgevingsvisie, de Interim Omgevingsverordening en de Brabantse Agenda Wonen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Toekomstvisie Leven in de gemeente Bladel 2030

Een van de zes ambities uit de Toekomstvisie "Leven in de gemeente Bladel" is: "Een geliefde woonplaats voor iedereen". De gemeente Bladel heeft voor ieder wat wils op woongebied. Er zijn grote en kleine kernen, er is voldoende variatie in het woningaanbod, er zijn woningen voor jong en oud en voor elke portemonnee. Vanwege de goede werkgelegenheid en het fijne woonklimaat wordt er ook gebouwd om mensen van buiten de gemeente aan te trekken. Weinig inwoners trekken weg. Inwoners met een zorgvraag kunnen zo lang als redelijkerwijs mogelijk is in de eigen woonomgeving blijven wonen. Neemt de zorgvraag toe, dan kunnen ze afhankelijk van het voorzieningenniveau in de kern, altijd binnen de gemeente Bladel terecht. Voor een aantal voorzieningen en evenementen vervult de gemeente Bladel een regionale functie. De gemeente heeft een goed beeld van de woningbehoefte per kern, blijft in dialoog met de inwoners en stemt af met de regiogemeenten. In 2030 is de bevolking evenwichtig samengesteld; er is een goede verhouding tussen jong en oud. Hierdoor zijn en blijven de voorzieningen rendabel. Vanwege de vergrijzing van de huidige bevolking, trekt de gemeente Bladel naast de natuurlijke aanwas ook jonge gezinnen van buiten de gemeente aan. De uitgangspunten van de toekomstvisie komen overeen met de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie.

3.2.2 Woonvisie Gemeente Bladel 2016, Actualisatie 2018

De gemeente Bladel zet met de Woonvisie 2016, actualisatie 2018 vergaande ambities neer. Dit om voor nu en in de toekomst aan de inwoners adequate huisvesting te bieden.

- De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad, maar ook de mismatch in het Woningbouwprogramma (te veel grote en dure eengezinswoningen) wordt aangepakt. De bestaande woningvoorraad is vele malen groter dan de via nieuwbouw te realiseren aantallen woningen. De gemeente wil de omvorming/transformatie van bestaande gebouwen en woningvoorraad stimuleren en faciliteren om te komen tot courante woonvormen, waaraan behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor één- en twee persoonshuishoudens. Nieuwbouw is aanvullend. Directe bouwtitels worden omgezet in wijzigingsbevoegdheden. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
- De bevolking vergrijst. Hierdoor ontstaat een tekort aan geschikte woningen. Omdat het Woningbouwprogramma (nog) teveel (nagenoeg niet meer beïnvloedbare) harde plan-capaciteit bevat, wordt bij nieuwe initiatieven alleen meegewerkt als 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. Binnen de centra van de kernen Bladel en Hapert moet 50% daarvan bovendien voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De gemeente Bladel wil mensen met een zorgvraag dusdanig faciliteren en de bewustwording stimuleren dat men zo lang mogelijk thuis in hun eigen wijk of kern (zelfstandig) kan blijven wonen.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet (onvoldoende) voor kunnen zorgdragen. Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat 51% behoefte heeft aan een huurwoning. Daarom wordt bij nieuwe initiatieven alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve verhoudingen: 51% (grondgebonden) huurwoningen en 49% goedkope en middeldure koopwoningen. In de kleine kernen geldt dat minimaal 30% grondgebonden huurwoningen moeten worden gerealiseerd. In alle kernen geldt de koop/huur verhouding vanaf de toevoeging van twee wooneenheden of meer.
- De doelgroep starters wordt niet vergeten. Niet alle locaties zijn geschikt voor 100% Woonkeur-woningen, huurwoningen en woningen voor één- en twee persoons-huishoudens. Veelal ligt een mix of andersoortige bouw meer voorhanden. Bij herontwikkelingen/transformatie zal meer sprake zijn van maatwerk om de ontwikkeling überhaupt mogelijk te maken. Om te komen tot duurzame starterswoningen worden hieraan maximale oppervlaktematen verbonden.

- De gemeente wil, hoewel dit grotendeels afhankelijk is van de eigen inwoners, de leefbaarheid in de kleine kernen stimuleren en faciliteren. Iedere kern heeft zijn specifiek karakter en vraagt maatwerk. Onder plannen voor transformatie en nieuwbouwontwikkelingen zal concrete behoefte moeten liggen.
- De ambities van de gemeente gaan verder dan de volkshuisvestelijke criteria. Zo spelen klimaat (groen), duurzaamheid en zorg ook een steeds grotere rol bij nieuwbouw. Iedere toe te voegen woning moet energieneutraal zijn en er mag bij voorkeur geen gasaansluiting zijn. Daarnaast moet het plan in minimaal 20% groen voorzien.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere gemeentelijke beleidsdocumenten, de toekomstvisie en de woonvisie van de gemeente Bladel. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het gemeentelijk beleid.

4 Omgevingstoets

4.1 Bodem en asbest

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek verricht. Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Ten behoeve hiervan is een historisch en veldonderzoek uitgevoerd conform NEN 5725 en NEN 5740.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie. Als gevolg hiervan is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Daarnaast is door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,45 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen, dakpan, beton, puin, asbestverdacht materiaal) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend asbestonderzoek is een nader asbestonderzoek uitgevoerd.

Verkennend bodemonderzoek

In het grondmengmonster MM2 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met koper, lood, zink en PAK aangetoond. In het grondmengmonster MM3 (bovengrond) zijn licht verhoogde gehalten met zink en PAK aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse 'Industrie' beschouwd worden.

In de grondmengmonsters MM1 en MM4 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse 'AW2000' beschouwd worden.

In het grondwater uit peilbuis B01 zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond. De hypothese 'verdacht' kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in de grond, formeel worden aanvaard.

Verkendend asbestonderzoek

In het grondmengmonster ASBMM01 (ABG01 t/m ABG04, 0-10 cm-mv) en in het grondmonster ABG04 (10-50 cm-mv) is asbest aangetoond in gehalten boven de interventiewaarde. In het puinmengmonster ASBMM02 (ABG05 t/m ABG07, 0-15 cm-mv) is geen verhoogd asbestgehalte aangetoond. De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Nader asbestonderzoek

Om de omvang van de verontreiniging te bepalen is in eerste instantie een viertal sleuven gegraven (SL101 t/m SL104). In de sleuven 102 en 103 (0-10 cm-mv) zijn verhoogde asbestgehalten aangetoond. De interventiewaarde wordt niet overschreden. Hierbij dient vermeld te worden dat de fijne fractie van sleuf 103 niet onderzocht is. In bodemlaag 10-30 cm-mv van sleuf 102 is geen verhoogd asbestgehalte aangetoond. In sleuf 104 (0-15 cm-mv) is asbest aangetoond boven de samenstellingswaarde.

Naar aanleiding van de resultaten zijn aanvullend vijf sleuven (SL1 t/m SL5) gegraven langs de oosten westzijde van de schuur. In sleuf 2 (15-50 cm-mv) is geen verhoogd asbestgehalte aangetoond. In sleuf 5 (0-50 cm-mv) is een verhoogde asbestgehalte aangetoond. Het gehalte overschrijdt de interventiewaarde niet. In sleuf 4 (0-30 cm-mv) is asbest aangetoond boven de interventiewaarde. Er is geen verhoogd asbestgehalte aangetoond in de bodemlaag 50-100 cm-mv.

Op basis van dit onderzoek dient de bodem (0-50 cm-mv) tussen de schuur en de weg 'Dijkstraat' als asbesthoudend beschouwd te worden. De druppelzone (bovenste 10 à 20 cm) tot een afstand van 1,0 meter van de oost- en zuidzijden van de schuur dient eveneens als asbesthoudend te worden beschouwd. Gezien het heterogene karakter van asbest is niet uit te sluiten dat plaatselijk plaatmateriaal aangetoond kan worden.

Conclusie

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

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- voorafgaand aan het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden tussen de schuur en de weg

‘Dijkstraat’ of in binnen een meter afstand van de schuur dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag;

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse Industrie bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld weglawaai en industrielawaai. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in diezelfde wet. In een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben, daarom is er een akoestisch onderzoek wegverkeer (bijlage 2) uitgevoerd. Daarnaast is er ook een akoestisch onderzoek industrielawaai (bijlage 3) uitgevoerd in verband met de nabijgelegen bedrijfsperven.

Akoestisch onderzoek wegverkeer

In het kader van zeven nieuwbouwwoningen aan de Breestraat te Hoogeloon is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Het akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk in het kader van de Wet geluidhinder omdat de nieuwbouw woningen niet gelegen zijn binnen een zone van een gezoneerde weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het akoestisch onderzoek wel uitgevoerd. De wegen Breestraat-Hoofdstraat en Dijkstraat zijn in het onderzoek opgenomen.

Breestraat-Hoofdstraat

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 52 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 47 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Dijkstraat

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 52 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 47 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Akoestisch onderzoek omliggende bedrijvigheid

In het kader van de beoogde woningbouwontwikkeling is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een indicatief akoestisch model gemaakt. De bijbehorende notitie is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. In de regels en verbeelding van het onderhavig bestemmingsplan zijn de navolgende maatregelen planologisch doorvertaald en verankerd.

De geluidsruimte van het bedrijfsperceel aan de Breestraat 25, welke de zuidelijke begrenzing van het plangebied vormt, wordt begrensd door de bestaande woning Hoofdstraat 1-1a en daarnaast ook door de woningen Breestraat 27 en Dijkstraat 1a. De nieuwe woningen, tenminste de wooneenheden die dicht bij het bedrijfsperceel komen te liggen ten opzichte van de oorspronkelijke woning, zorgen voor een beperking van de geluidsruimte en daarmee de bedrijfsmogelijkheden. Het treffen van maatregelen is dus noodzakelijk.

Als maatregel is gekozen voor een afscherming van 2 meter hoogte langs de perceelsgrens (kadastrale percelen 312 en 1351). Hiermee worden bij de betreffende nieuwe woningen de overschrijdingen ongedaan gemaakt en wordt daarmee tevens voor een goed woon- en leefklimaat op tuinniveau gezorgd. Om op verdiepingshoogte ook te voldoen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit, worden de nieuwe wooneenheden, die dichtbij het bedrijfsperceel komen, op verdiepingshoogte uitgevoerd met dove gevels.

Met de combinatie van deze maatregelen wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en wordt de bedrijfsvoering van het zuidelijk gelegen bedrijfsperceel niet belemmerd.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai blijkt dat de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijfsperven niet wordt beperkt en sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Met betrekking tot het akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai is eveneens aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, waardoor dat aspect geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit staat in hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen. Het doel van deze wet- en regelgeving is het zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het beschermen van de burgers tegen de mogelijk negatieve gevolgen van luchtverontreiniging. Als er 'niet in betekende mate' (NIBM) sprake is van luchtverontreiniging, dan hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een nadere uitwerking van deze regelgeving is vastgelegd in het Besluit niet in betekende mate en de Regeling niet in betekende mate. In de Regeling staan categorieën vermeld die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Dit voor onder meer woningbouwlocaties, als een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. De realisatie van het woningbouwplan op de locatie Breestraat heeft een omvang van maximaal zeven woningen en valt dus ruimschoots binnen de categorie die als 'niet in betekende mate' wordt aangemerkt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit komt doordat de ontwikkeling enkel bestaat uit zeven woningen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen.

De planlocatie is bekeken via risicokaart.nl, omdat de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit kwetsbare objecten. Deze tool geeft inzicht in de mogelijke veiligheidsrisico's op de desbetreffende locatie. Op risicokaart.nl is gekeken naar de themakaarten veiligheidsafstanden en ongevallen gevaarlijke stoffen, de resultaten zijn weergegeven in figuur 8.



Figuur 8: Planlocatie via risicokaart.nl

Het kruis op de kaart geeft de planlocatie weer. Op 120 meter afstand tot de planlocatie is een rode stip gelegen, deze is gelegen op de locatie van het nabijgelegen houtbewerkingsbedrijf. De rode stip behoort tot de categorie overig.

Vervolgens is er gekeken naar de richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen. Het gaat bij deze planlocatie om zeven woningen, er zullen dus minder dan vijftig mensen worden toegevoegd aan de planlocatie. Daarnaast laat figuur 8 zien dat er binnen 120 meter van de planlocatie een risicobron bedrijf gelegen is. Een standaardadvies is in dit geval voldoende en er is geen maatwerkadvies nodig in de vorm van nader onderzoek voor deze planlocatie omtrent externe veiligheid.

Conclusie

Er is gekeken naar de planlocatie door middel van de risicokaart via risicokaart.nl. Op deze kaart is een risico waar te nemen voor de planlocatie, maar gezien de aard van het risico en de afstand tot de planlocatie is een standaardadvies in dit geval voldoende. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van de externe veiligheid.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Achtergrond

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke zonering van het bedrijventerrein wordt gebruik gemaakt van de systematiek uit de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. In deze handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten verdeeld in specifieke milieucategorieën. De hieruit voortvloeiende richtafstand geeft een indicatie van de te verwachten milieubelasting.

De milieubelasting dient vervolgens te worden afgezet tegen het omgevingstype waartoe het gebied behoort. De richtafstanden gelden namelijk standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave echter ook het omgevingstype gemengd gebied. Indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied worden de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
...		

Tabel richtafstanden en omgevingstype

Het bepalen van het omgevingstype

Om te bepalen of de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk is dient allereerst te worden bepaald welk omgevingstype ter plaatse van toepassing is. Zoals hierna wordt toegelicht kan naar worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. Het omgevingstype 'gemengd gebied' is namelijk van toepassing indien sprake is van een variatie aan functies of is gelegen in de directe nabijheid van hoofdinfrastructuur, in dit geval de Hoofdstraat en Breestraat.

De Hoofdstraat en Breestraat kennen in de omgeving van het plangebied een matige tot sterke functiemenging tussen met name wonen, horeca, en bedrijvigheid. Dit blijkt ook uit het geldend bestemmingsplan. Om deze reden is het gerechtvaardigd om de richtafstand met één stap te verlagen en het omgevingstype 'gemengd gebied' te hanteren.

Omliggende bedrijvigheid

Houtgroothandel Gooskens Hout

De bedrijfsactiviteiten aan de Breestraat vallen onder milieucategorie 3.2 waarvoor op grond van de VNG-publicatie een richtafstand voor geluid van 100 meter geldt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan deze richtafstand worden verkleind tot 50 meter. Aangezien deze richtafstand gedeeltelijk valt in het plangebied is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd om uit te zoeken of er sprake is van aantasting van de leefkwaliteit, zie paragraaf 4.2.

Bedrijfslocatie Breestraat 25

Deze bedrijfslocatie was in het recente verleden onderdeel van de houtgroothandel Gooskens Hout maar is afgestoten in het kader van een herstructurering van deze bedrijfsactiviteiten. Op het bedrijfsperceel is conform het geldend bestemmingsplan een bedrijf tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. De richtafstand bij het omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt 30 meter. Er is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd omdat deze richtafstand gedeeltelijk valt over het plangebied, zie paragraaf 4.2.

Overige bedrijvigheid

Daarnaast liggen ten noorden van het plangebied aan de Hoofdstraat verschillende individuele bedrijfspercelen. Op het meest nabijgelegen bedrijfsperceel is auto-care Jan van Rooy gevestigd. Dit garagebedrijf valt in milieucategorie 2 en heeft binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' een aan te houden richtafstand van 10 meter, welke niet tot de woningbouwontwikkeling reikt. Er is derhalve geen belemmering aanwezig.

Conclusie

Voor het nabijgelegen houtbewerkingsbedrijf en het aangrenzend bedrijfsperceel aan de Breestraat is vanwege de te hanteren richtafstand een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat deze bedrijven geen bedreiging vormen of belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Op deze wijze is voldaan aan de verantwoording voor het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Watertoets

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem.

Deze ruimtelijke procedure dient om ter plaatse zeven rijwoningen te realiseren. Conform de Keur van de drie Brabantse waterschappen is pas bij een toename van het verhard oppervlak vanaf 2.000 m² compenserende waterberging vereist. De planlocatie zelf is 2.548 m² groot. In de huidige situatie staan er drie gebouwen op de planlocatie. In de nieuwe situatie worden deze gebouwen gesloopt en komt er een vergelijkbare grootte aan bebouwing terug, daarnaast wordt er een parkeerterrein aangelegd. Gezien de grootte van de planlocatie en het verschil tussen de huidige verharding en de toekomstige verharding is het uitgesloten dat er een toename plaatsvindt van het verharde oppervlak van meer dan 2.000 m², zie onderstaande tabel.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	391	475
Terreinverharding	95	566
Onverhard terrein	2.062	1.507
Totaal	2.548	2.548

Tabel overzicht verhard oppervlakte bestaand en toekomstig

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft het Waterschap De Dommel gevraagd om alvast te anticiperen op de wijziging van de keur vanaf 1 april 2021. Dit betreft specifiek een aanpassing van de grenswaarde in de algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak. Vanaf dat moment dient namelijk reeds vanaf 500 m² compenserende waterberging te worden gerealiseerd.

Voor dit initiatief betekent dit concreet dat nu de toename van het verhard oppervlak van 555 m² binnen het plangebied moet worden gecompenseerd. De initiatiefnemer heeft aangegeven hiervoor aan de straatzijde een wadi te realiseren. In het bestemmingsplan is planologisch geborgd dat de realisatie van deze wadi uitvoerbaar is. Dit door in elke bestemming specifiek op te nemen dat water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan.

Conclusie

In het kader van deze ruimtelijke procedure zijn de gevolgen voor de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

4.7 Natuurwetgeving

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking gesteld. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De bescherming is specifiek gericht op de bescherming van dieren, planten, bossen en andere houtopstanden. Een quickscan natuurwetgeving is nodig om inzicht te geven in het mogelijke effect van een nieuwe ontwikkeling op beschermde flora, fauna, Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

4.7.1 Quickscan natuurwetgeving

De eerste stap in het onderzoeken of er beschermde soorten of gebieden in de omgeving van het plangebied zijn, is de zogenoemde quickscan natuurwetgeving. De quickscan natuurwetgeving is uitgevoerd door Aeres Milieu op de voorgenomen planlocatie. De bijbehorende onderzoeksrapportage is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

De Quickscan natuurwetgeving is uitgevoerd door Buro Maerlant op 16 juli 2020. Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) nabij de randen aanwezig kunnen zijn waar rekening mee gehouden dient te worden. Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten.

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn nabij randen van het plangebied, wordt aanbevolen randen met de hagen / klimop te mijden met zwaar materieel in het broedseizoen (tussen circa half maart en half juli). Door tijdig voor aanvang van de broedperiode te starten, zullen vogels de randen automatisch mijden en kan zonder meer ook binnen deze periode doorgewerkt worden. Het verstoren van broedende vogels (dat leidt tot het permanent verlaten van een nest) is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

4.7.2 Stikstofdepositieberekening

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een van deze negatieve effecten betreft het aspect stikstof. Overbelasting met stikstofdepositie vormt al jarenlang een probleem voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen in veel Natura 2000-gebieden, als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken.

Om vast te stellen of de stikstofdepositie een significant negatief veroorzaakt via het landelijk voorgeschreven online rekeninstrument Aerius Calculator een stikstofdepositieberekening verricht. De stikstofdepositieberekeningen en bijbehorende rapportage, d.d. 4 februari 2022, zijn als bijlage opgenomen. Uit de verrichte berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol per hectare per jaar bedraagt ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen bedreiging voor het voorgenomen plan. Als het advies omtrent de broedende vogels wordt opgevolgd, vormt het aspect flora en faun ook geen bedreiging voor de planvoornemens.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het beheer en behoud van het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet maakt samen met de toekomstige Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Daarnaast bevat de Erfgoedwet regels voor de omgang met archeologie in het algemeen.

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Bladel in een zone met Beleidscategorie 2: gebied met een archeologische waarde. Binnen het bestemmingsplan Kom Hoogeloon 2019 geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en een verstoringsdiepte vanaf 30 cm –mv. De gemeente heeft middels de Archeologische Beleidskaart aangegeven dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de top van het plangebied bestaat uit een antropogeen opgebracht pakket waarvan de datering door het ontbreken van bijvoorbeeld aardewerk niet nader te dateren valt. De oorspronkelijke (podzol)bodem is niet aangetroffen en vermoedelijk volledig opgenomen in het bovenliggende pakket. In twee boringen was nog sprake van een begraven ploeglaag (Apb-horizont). Op basis van de gegevens van het onderzoek kan de verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit de periode laat-paleolithicum-mesolithicum omwille van de kwetsbaarheid en het ontbreken van de oorspronkelijke (podzol) bodem worden bijgesteld naar laag. Voor de periode neolithicum – vroege middeleeuwen wordt de middelhoge verwachting vanwege de aanwezigheid van een beschermend antropogeen opgebracht dek gehandhaafd. Voor de periode middeleeuwen – nieuwe tijd wordt de hoge verwachting bijgesteld naar middelhoog.

Dit aangezien deze resten aangetroffen kunnen worden vanaf het maaiveld en uit de boringen bleek dat de top van de bodem in een aantal gevallen was verstoord. Ook is een deel van het plangebied sinds minimaal het begin van de 19e eeuw bebouwd geweest. Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

De resultaten van dit onderzoek zijn getoetst door de bevoegde overheid (gemeente Bladel), dat op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen. Wij willen de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat al bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

Conclusie

Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd wordt. De gemeente Bladel dient een besluit te nemen of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is alvorens begonnen kan worden met de werkzaamheden.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de geldende wettelijke verplichting voor de gemeente om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld.

Voor de ontwikkeling van deze locatie heeft de gemeente Bladel een anterieure overeenkomst afgesloten met Bouwbedrijf Van Laarhoven b.v. ten aanzien van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin staat opgenomen dat de kosten die de gemeente maakt omtrent dit plan, verhaald worden op de initiatiefnemer.

5 Juridische opzet

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouwmogelijkheden weer. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en tenslotte de overgangs- en slotregels.

6 Procedure

De procedure die een bestemmingsplan doorloopt is in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening bepaald. De wettelijke procedure start op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In dit hoofdstuk zullen de resultaten van de terinzagelegging later worden aangevuld.

6.1 Ter inzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 10 maart 2022 tot en met 20 april 2022. In deze periode kon iedereen zijn mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar maken aan de raad van de gemeente Bladel. Gedurende deze periode van terinzagelegging zijn géén zienswijzen ingediend. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hebben wel een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Deze aanpassingen zijn opgenomen in een nota zienswijze, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

6.2 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Hoofdstraat 1-1a, Hoogelaan in de vergadering van 7 juli 2022 gewijzigd vastgesteld.



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl