

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Bladel

Bestemmingsplan

“De Hoeve 22 Netersel”

Projectnummer: 150561

Datum: 18 juli 2017

Gemeente Bladel

Bestemmingsplan

“De Hoeve 22 Netersel”

Inhoud

1. Toelichting
2. Planregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1728.BPN4013DeHoeve22-ONTW

d.d. : 23-06-2017

Projectleider: dhr. ir. P.H.A.H. Damen
Projectmedewerker: mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc
Status: ontwerp

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Toelichting planopzet	5
1.5	Leeswijzer	6
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1	Geschiedenis Netersel	7
2.2	Bebouwingskarakteristiek De Hoeve	9
2.3	Huidige situatie binnen plangebied	9
2.4	Toekomstige situatie	10
2.5	Verkeer en parkeren	12
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Waterhuishouding	31
4.3	Akoestiek wegverkeerslawaaï	36
4.4	Luchtkwaliteit	38
4.5	Externe veiligheid	40
4.6	Geur en milieuzonering	43
4.7	Bedrijven en milieuzonering	44
4.8	Natuur	46
4.9	Bodem	49
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	51
4.11	Kabels en leidingen	55
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	56
5	JURIDISCHE PLANSPECTEN	59
5.1	Inleiding	59
5.2	Opbouw van het bestemmingsplan	59
5.3	Opzet van de planregels	59
5.4	Handhaving	62
6	UITVOERBAARHEID	63
6.1	Financiële uitvoerbaarheid en Grondexploitatiewet	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure	64

BIJLAGEN

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3: Quickscan flora en fauna

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Programma van Eisen archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven

Bijlage 7: Selectiebesluit archeologie

Bijlage 8: Vooroverlegreactie waterschap

Bijlage 9: Beeldkwaliteitplan



Satellietfoto locatie De Hoeve 22, Netersel en directe omgeving met kadastrale verkaveling en globale weergave plangebied (rood omkaderd). Bron: PDOK Viewer, 2017.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan De Hoeve 22 te Netersel in de gemeente Bladel is het bedrijf Hems BV gevestigd. Het betreft een leverancier van vlees en vleesproducten. De gemeente Bladel en Hems BV zien het bedrijf graag uit de kern van Netersel verdwijnen ten gunste van de ontwikkeling van maximaal 20 grondgebonden woningen in verschillende segmenten. Het bedrijf wordt verplaatst naar een bedrijventerrein elders, zodat het daar ruimte krijgt om verder te ontwikkelen en te voorzien in een bedrijfsmatig gewenst toekomstperspectief. Het bedrijf is naar aard en omvang immers nog slechts beperkt te verenigen met de hoofdzakelijke woonfunctie binnen een kleine woonkern als Netersel. Het voorgenomen hergebruik van de voormalige bedrijfslocatie voor woningbouw is qua aard en uitstraling enerzijds een passende vervolgfunctie en voorziet anderzijds in een lokale behoefte ter invulling van een voldoende woningvoorraad.

In het vigerend bestemmingsplan “Netersel 2010” (vastgesteld d.d. 29 april 2010) heeft het plangebied de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ met de ‘Wijzigingsbevoegdheid 5’ toegekend gekregen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ te wijzigen in de bestemming ‘Woondoeleinden 2’ ten behoeve van de bouw van woningen en de aanleg van groen- en verkeersvoorzieningen. Hierbij dient voldaan te worden aan een aantal criteria waaronder het maximaal aantal toegestane woningen (8 woningen) en de woningtypologie ‘open bebouwing’ (oftewel vrijstaand). Gezien de wens om circa 20 goedkope huur- en koopwoningen te ontwikkelen in de vorm van o.a. rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en patiowoningen kan geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid. Om het plan te verwezenlijken is derhalve een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig plan voorziet in deze herziening.

Het hoofddoel van onderhavig plan is de herbestemming van de bedrijfslocatie Hems BV aan De Hoeve 22 te Netersel ten behoeve van de geplande woningbouwontwikkeling. Daarnaast zijn ten noordoosten van de bedrijfslocatie 2 percelen aanwezig die in het vigerende planologische regime abusievelijk een onjuiste bestemming hebben gekregen. De percelen zijn bestemd voor agrarische en bedrijfsdoeleinden, terwijl het feitelijk gebruik onbebouwde tuinen betreft bij de burgerwoningen De Hoeve 28 en 30. Voor de locatie De Hoeve 30 is dit o.a. geëffectueerd middels de omgevingsvergunning BLA-2014-0075 zoals verleend d.d. 24 juli 2014. Tezamen met de woningbouwontwikkeling aan De Hoeve 22 wordt voor deze percelen in onderhavig plan een passend planologisch regime toegekend, zijnde de enkelbestemming ‘Tuin – Onbebouwd’. Hiermee mag het bestaande en legale gebruik op deze percelen worden gecontinueerd. Het betreft hier het herstellen van een omissie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied is gelegen in het oostelijke deel van de kern Netersel en ten noorden van De Hoeve. De gronden van het plangebied bestaan enerzijds uit de bedrijfslocatie Hems BV aan De Hoeve 22 te Netersel. Daarnaast worden twee tuinpercelen, behorende bij de woningen De Hoeve 28 en 30 te Netersel, meegenomen in onderhavig plan om de bestemming hier in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik. Het plangebied wordt ingesloten door de tuinen en woonbebouwing van omliggende burgerwoningen binnen de kern / kernrandzone van Netersel. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de landbouwgronden in het buitengebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeren de bestemmingsplannen "Netersel 2010" (vastgesteld 29-04-2010) en "Buitengebied Bladel 2014" (vastgesteld 24-03-2016). De volgende bestemmingen liggen op het plangebied:

Bestemmingsplan "Netersel 2010"

- Enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden' (met bouwvlakken en maatvoeringen)
- Aanduiding 'Bedrijven maximaal milieucategorie 3 toegestaan'
- Aanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid 5'
- Enkelbestemming 'Woondoeleinden 2' (beperkt deel)

Bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014"

- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Enkelbestemming 'Bedrijf' (met bouwvlak en maatvoeringen)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - invloedssfeer kernen'

Daarnaast is voor het tuinperceel van De Hoeve 30 een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend d.d. 24 juli 2014 met kenmerk BLA-2014-0075. Deze omgevingsvergunning maakt in afwijking van het vigerend planologisch regime de nieuwbouw van de vrijstaande woning De Hoeve 30 met bijgebouw mogelijk, evenals gebruik van het perceel ten behoeve van wonen (waaronder het gebruik als tuin).



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen i.c.m. een satellietfoto, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017).

1.4 Toelichting planopzet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. Hierbij is gekozen voor een relatief flexibele woonbestemming waarmee op een goede wijze ingespeeld kan worden op een gefaseerde ontwikkeling en het inspelen op wijzigingen in de woningbouwbehoefte. De flexibele woonbestemming maakt de realisatie van maximaal 20 woningen mogelijk binnen het plangebied. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning De Hoeve 22 gesloopt. Het betreft dus de woningtoevoeging van maximaal 19 woningen.

De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een bestemmingsplan voor specifiek het plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. Van dit plan vormt de verbeelding en de bijbehorende planregels het juridisch bindende planstuk. In deze plantoelichting worden de verbeelding en de regels gemotiveerd en waar nodig onderbouwd.

Qua planopzet wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de gangbare systematiek van de gemeente Bladel, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012), het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) en, voor zover van toepassing, het Handboek Kempengemeenten. Waar nodig zijn de genoemde plannen en standaarden aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.5 Leeswijzer

Onderhavig hoofdstuk betreft een inleiding op het planvoornemen. Hoofdstuk 2 geeft een meer uitgebreide beschrijving van de huidige en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt een toetsing uitgevoerd van het initiatief aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse (milieu)-relevante onderzoeksaspecten. De juridische planaspecten komen in hoofdstuk 5 aan de orde en dit bestemmingsplan wordt afgesloten met de uitvoerbaarheidsaspecten in hoofdstuk 6.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Geschiedenis Netersel

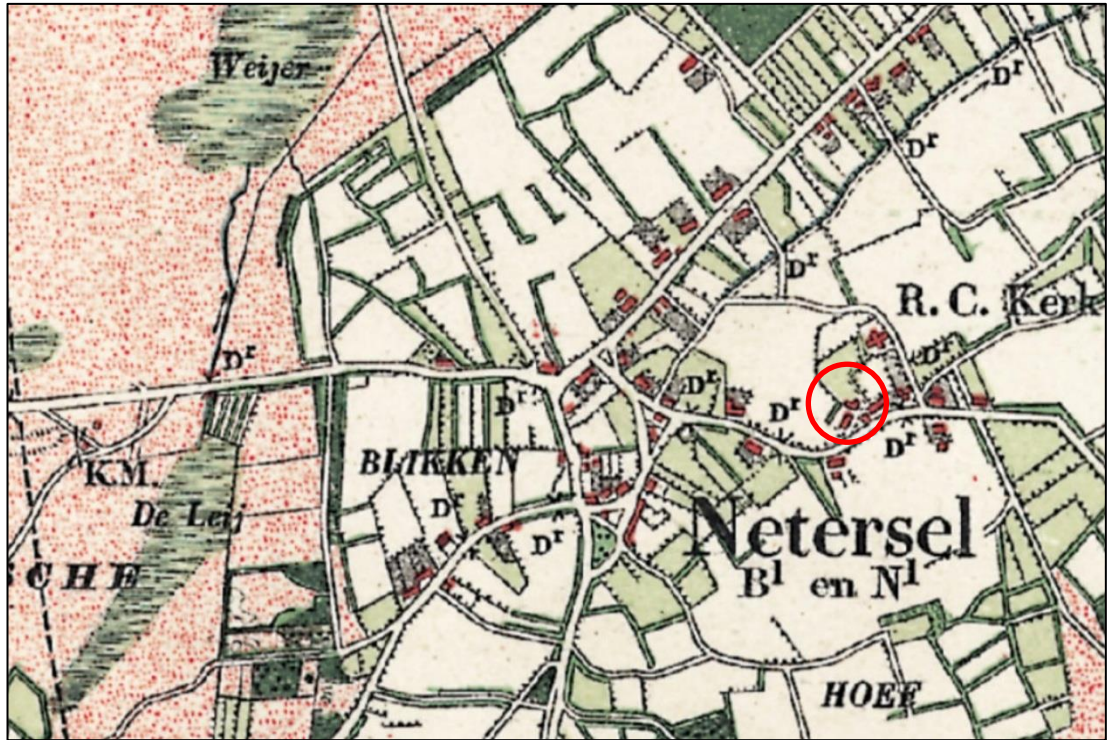
Netersel maakt onderdeel uit van de Acht Zaligheden. In 1219 wordt voor het eerst melding gedaan van het dorp, toen nog Netrusel genaamd. Archeologische vondsten wijzen echter op eerdere bewoning van het gebied. De oorsprong van Netersel gaat terug op een pachthoeve van de abdij van Postel. Deze eerste hoeve was de Kapelhoeve, een stenen huis nabij het kasteeltje. Er omheen ontwikkelde zich een domeinakkerdorp waarvan de structuur nog zichtbaar is.

Het dorp blijft eeuwenlang een agrarische nederzetting met een weinig veranderende structuur, sinds 1811 behoort Netersel tot de gemeente Bladel. In vier richtingen lopen historische bebouwingslinten waarlangs Netersel is gegroeid. Op het kruispunt van deze linten ligt het centrum. Aan het eind van de twintigste eeuw zijn aan de oost- en westkant van het centrum kleine uitbreidingswijken ontstaan.

Tussen Casteren en Netersel loopt het beekdal van de Grootte Beerze. In de directe omgeving van het dorp ligt een aantal historische bospercelen en open akkercomplexen. Deze elementen spelen ook binnen het dorp een grote rol. De structuur van Netersel wordt voornamelijk bepaald door een aantal doorlopende wegen en de hieraan ontstane lintbebouwing. Waar de linten bij elkaar komen is een clustering van bebouwing ontstaan waarbij open plekken in het lint geen doorzichten bieden, in tegenstelling tot de meer naar buiten gelegen linten.

Doordat Netersel is ontstaan op de kruising van vier wegen kent het dorp vier 'oksels' tussen de lintbebouwing. Twee van deze oksels zijn onbebouwd gebleven waardoor het agrarisch landschap tot diep in de kern dringt. In twee oksels is in de loop der jaren woningbouw verrezen, de uitbreiding het Beemke en de woningbouw aan de Latestraat.

De Fons van der Heijdenstraat, De Hoeve en De Muilen vormen samen met de bebouwing aan het Carolus Simplexplein de historische linten. De linten hebben een zeer diverse architectonische uitstraling waarbij, door de perceelsgewijze ontwikkeling ieder gebouw een individuele uitstraling heeft. De kerk is aangemerkt als rijksmonument en zorgt door zijn omvang dat Netersel van een afstand te herkennen is aan de kerktoren. De kerk markeert tevens het centrum van de kern.



Netersel rond het jaar 1900, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.



Netersel in de huidige situatie, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

2.2 Bebouwingskarakteristiek De Hoeve

De bestaande karakteristiek van het plangebied en haar omgeving wordt gevormd door een landelijke/dorpse setting van woningen in combinatie met de openbare ruimte. De Hoeve kenmerkt zich als oud bebouwingslint dat bestaat uit overwegend vrijstaande woningen in een traditionele architectuurstijl. Langgevelboerderijen komen veelvuldig voor. De woningen kenmerken zich door een eenvoudige hoofdmassa met zadeldak dat evenwijdig aan de straat is georiënteerd. De bouwhoogte bedraagt in bijna alle gevallen één bouwlaag met kap. De woningen zijn opgetrokken uit rood/bruin metselwerk met overwegend antracieten pannendaken. Binnen het lint zijn enkele uitzonderingen die niet maatgevend en bepalend zijn voor de karakteristiek.

De dorpse karakteristiek wordt nog eens benadrukt door de inrichting van de openbare ruimte. De Hoeve is een groen lint. De rijweg is verhard met karakteristieke kinderkoppen en wordt begeleid door groene bermen met hagen en bomen.

2.3 Huidige situatie binnen plangebied

Binnen het plangebied is de bedrijfslocatie van Hems BV aanwezig, het betreft een leverancier van vlees en vleesproducten. Het perceel is volledig bebouwd en verhard en staat volledig ten dienste van de bedrijfsactiviteiten. Op de locatie zijn geen opgaande groenstructuren aanwezig, behoudens een aantal zeer gecultiveerde elementen, zoals een groene afscheiding tussen De Hoeve 22 en 28 en een aantal groenelementen aan de straatzijde. De Hoeve 22 betreft een bedrijfswoning van het type langgevelboerderij. Aan de achterzijde van deze woning bevindt zich het verharde terrein, welke o.a. gebruikt wordt voor parkeren, laden van transporten en manoeuvreren. Aan de noordwestelijke zijde van de woning is de bedrijfshal aanwezig waarbinnen de bedrijfsactiviteiten zich hoofdzakelijk concentreren. De aard en omvang van de bedrijfsvoering maakt dat het bedrijf naar schaal de kleine woonkern Netersel ontgroeit is en daardoor beter passend is op een bedrijventerrein. Het bedrijf krijgt op een bedrijventerrein elders de ruimte om verder te ontwikkelen en te voorzien in een bedrijfsmatig gewenst toekomstperspectief. Derhalve hebben de gemeente Bladel en Hems BV afspraken gemaakt inzake de ontmanteling van het bedrijf, in ruil voor passende woningbouw ter plaatse. Dit ook om de bedrijfsverplaatsing financieel rendabel te kunnen maken. Het voorgenomen hergebruik van de voormalige bedrijfslocatie voor woningbouw is qua aard en uitstraling enerzijds een passende vervolgfunctie en voorziet anderzijds in een lokale behoefte ter invulling van een voldoende woningvoorraad.



Luchtfoto huidige situatie bedrijfslocatie De Hoeve 22, Netersel.

2.4 Toekomstige situatie

Doelstelling is om op de gronden van het plangebied een woningbouwontwikkeling te faciliteren voor maximaal 20 grondgebonden woningen. Hiertoe is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarvan navolgend een uitsnede is bijgevoegd. Dit plan is bovendien volledig en op schaal bijgevoegd in Bijlage 1. Met het bestemmingsplan wordt een relatief flexibele regeling beoogd, zodanig dat de gronden naar exacte marktvraag en conform wensen van de toekomstige bewoners in ontwikkeling kunnen worden gebracht, maar met behoud van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Het stedenbouwkundig plan is derhalve indicatief en richtinggevend geweest voor de voorgenomen planregeling. Het stedenbouwkundig plan bevat 20 grondgebonden woningen in de goedkope koop- en huursector, waarvan 6 twee-onder-één-kapwoningen en 14 rijwoningen (waarvan 5 in het type patio).

De hoofdopzet van het (stedenbouwkundig) plan bestaat uit het begeleiden van De Hoeve in combinatie met bebouwing rondom een hof. De bebouwingsrichting van het bouwvlak aan De Hoeve is geënt op de bestaande bebouwing aldaar en volgt dus niet de weg. De bebouwing rondom het hof is op een efficiënte wijze ten opzichte van elkaar gesitueerd. De ontsluiting vindt plaats middels een aantakking op De Hoeve. De entree naar het hof wordt gemarkeerd door een bestaande karakteristieke boom die ingepast wordt.

De woningen hebben een duidelijke en heldere hoofdvorm van één tot anderhalve bouwlaag met een kap. De kapvorm is in principe een met dakpannen gedekt zadelpap of

tentdak. De woningen zijn met hun voorgevel (meest representatieve gevel) naar de openbare ruimte gericht. Op hoeken van straten hebben de woningen een tweezijdige oriëntatie. De kopgevel van het bouwvlak met patiowoningen aan De Hoeve is prominent in het zicht en markeert tevens de entree naar het hof. Deze kopgevel heeft een verzorgde gevelindeling (bijvoorbeeld door het toepassen van overhoekse elementen, verspringingen in het verticale en horizontale vlak, het omzetten van raampartijen en de situering van de entree) en wordt hiermee verbijzonderd. Extra aandacht gaat uit naar de vormgeving van gevels van de patiowoningen die met hun achterzijde aan het hof grenzen.

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt aangesloten bij de kenmerken van De Hoeve. De entree wordt aan weerszijden gemarkeerd door grote groene ruimtes voorzien van nieuwe en bestaande bomen. Centraal in het plangebied bevindt zich nog een groene ruimte met bomen. Het parkeren in de openbare ruimte vindt geclusterd plaats en wordt, net als de perceelsgrenzen aan de voorzijde, begeleid door groene hagen. De patiowoningen aan De Hoeve worden begeleid door leibomen.



Indicatief stedenbouwkundig plan beoogde situatie (volledig op schaal bijgevoegd in Bijlage 1).

2.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats middels een 6 meter brede rijweg die aantakt op De Hoeve. De inrichting van het hof bestaat uit verharding in combinatie met groen. De rijwegbreedtes in het hof variëren om het informele karakter te versterken. Doordat de bestaande bedrijfsactiviteiten verdwijnen, in ruil voor passende woningbouw, zal de verkeersdruk op De Hoeve afnemen. De Hoeve beschikt over ruim voldoende capaciteit om de reguliere verkeersbewegingen van woningbouw ter plaatse te kunnen herbergen.

Parkeren

De twee-onder-één kapwoningen zijn voorzien van een garage op eigen terrein en één dan wel twee opstelplaatsen achter of naast elkaar. Vier hoekrijwoningen zijn eveneens voorzien van een garage met opstelplaats. De overige parkeerplaatsen worden uitgevoerd als haaksparkerplaatsen en zijn op een ontspannen manier gesitueerd in de openbare ruimte.

In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) Bladel (vastgesteld op 21-05-2015 en in werking getreden op 29-10-2015) is vastgelegd dat de meest actuele parkeernormen van toepassing zijn zoals deze bekend zijn gemaakt door het CROW in de publicatie 317 (2012). Verder kent de normering een bandbreedte met minimale en maximale norm. Vertrekpunt voor de toepassing in Bladel is het gemiddelde van de bandbreedte. Hierbij is voor de kern Netersel uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

De totale parkeerbehoefte bedraagt 28 (minimaal) - 44 (maximaal) parkeerplaatsen.

- 9 rijwoningen x (1,2-2,0) = 10,8 – 18 parkeerplaatsen
- 6 twee-onder-één-kap x (1,8-2,6) = 10,8 – 15,6 parkeerplaatsen
- 5 patiowoningen x (1,2-2,0) = 6 – 10 parkeerplaatsen

Uitgaande van de gemiddelde norm is er sprake van een parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen.

In totaal zijn 36 parkeerplaatsen aanwezig:

- 14,7 parkeerplaatsen op eigen terrein (2 opstelplaatsen naast elkaar geldt als 1,8 pp, achter elkaar als 1,3 pp)
- 22 parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Met de voorgenomen aanleg van 36 parkeerplaatsen wordt voldaan wordt aan de gemiddelde parkeernorm.

Mocht bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan de woningaantallen dan wel woningtypologieën wijzigen (planmatig worden immers 20 nieuwe woningen, flexibel in diverse typologieën mogelijk gemaakt), dient te allen tijde voldaan te worden aan de parkeerbehoefte zoals die is vastgelegd in de CROW (publicatie 317, update 2012). Dit wordt geborgd in de regels.

3 BELEIDSKADER

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling van maximaal 18 nieuwe woningen. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt navolgend in deze paragraaf aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) biedt de juridische kaders die nodig zijn om het vigerende ruimtelijke rijksbeleid te borgen. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie, waterveiligheid, hoofdwegen en energievoorziening, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het nieuwe radarstation op de locatie Herwijnen. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In onderhavig radarverstoringsgebied is de maximale hoogte (van windturbines) gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation. Bovendien is onderhavig plangebied gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht. Wegens deze ligging geldt een restrictie voor bouwwerken hoger dan 113 meter ten opzichte van NAP. Dergelijke bouwhoogtes zijn in onderhavig plan niet aan de orde, waardoor het plan geen invloed heeft voor dit radarstation.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit de radarverstoringsgebieden vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is noodzakelijk voor stedelijke ontwikkelingen, zoals aangegeven bij de eerste trede. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling de volgende definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In het onderhavige bestemmingsplan worden maximaal 20 grondgebonden woningen toegestaan. Met de sloop van de bestaande bedrijfswoning De Hoeve 22 betreft het de netto woningtoevoeging van 19 nieuwe woningen. Het plan voorziet dus in een ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie.

Op basis van de meest recente woningbouwafspraken uit de Regionale Agenda Wonen d.d. 30 november 2016 van het RRO Zuidoost-Brabant geldt voor de gemeente Bladel een prognose van 690 *netto* toe te voegen woningen vanaf 1 januari 2016 tot en met 2025. De gemeente Bladel is vervolgens vrij om dit woningbouwcontingent naar behoefte te verdelen over de diverse kernen. De gemeente heeft ervaren, o.a. uit gesprekken met de Dorpsraad, dat de behoefte aan woningbouw binnen de kern Netersel groot is en heeft daardoor eind 2015 een overeenkomst gesloten dat de uitplaatsingslocatie van De Hoeve 22 ruimte gaat bieden aan 18 woningen, waarvan minimaal 8 woningen in de 'sociale sector'. Volgend uit het overleg met de Dorpsraad op 4 april 2017 is besloten om dit woningaantal naar boven bij te stellen tot 20 woningen. De gemeente heeft ruimte in het woningbouwprogramma gereserveerd voor onderhavige woningbouwontwikkeling. Doordat het initiatief valt binnen de kwantitatieve regionale prognose en regionale afspraken is de actuele, regionale behoefte aangetoond.

Op basis van de Provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 voor gemeente Bladel geldt een prognose van 720 woningen vanaf 1 januari 2015 tot 1 januari 2025. Als rekening wordt gehouden met de sinds 1 januari 2015 gereedgekomen -, gesloopte- en Ruimte-voor-Ruimte-woningen en extramuralisatie resteert een kwantitatief woningbouwprogramma van 2015 tot 2025 van 740 woningen. De nieuwe afspraken van het RRO van 30 november 2016 zijn hierin nog niet meegenomen. Het vigerende gemeentelijke Woningbouwprogramma is echter wel op deze getallen gebaseerd. De Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant schrijft voor dat het woningbouwprogramma (sub)regionaal dient te worden afgestemd. Op (sub)regionaal

niveau (5 Kempengemeenten) is met de Metropool-regio Eindhoven en de provincie Noord-Brabant overleg gevoerd over het Regionaal Woningbouwprogramma. Het Woningbouwprogramma 2015-2025 van de gemeente Bladel past binnen dit Regionaal Woningbouwprogramma, dat is vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 16 december 2015. Het gemeentelijk Woningbouwprogramma zal geactualiseerd worden naar aanleiding van de meest recentelijke regionale woningafspraken d.d. 30 november 2016. Dit heeft kwantitatief naar verwachting slechts beperkte gevolgen.

In de Woonvisie Gemeente Bladel 2016 is de kwantitatieve verdeling op basis van het inwoneraantal gemaakt van de hierboven genoemde 740 woningen. Voor het kerkdorp Netersel is daardoor sprake van een indicatief aantal van 36 woningen. Belangrijker is de daadwerkelijke behoefte en het kwalitatieve verhaal in deze. Iedere kern heeft zijn eigen karakteristiek en omstandigheden, waardoor maatwerk per kern moet worden geleverd. Als de behoefte wordt aangetoond en als het plan voldoet aan de kwalitatieve voorwaarden, dan wordt het opgenomen in het Woningbouwprogramma.

In onderhavige situatie is er sprake van een actuele regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het plan behelst de woningtoevoeging van maximaal 20 nieuwe woningen (wegens sloop van één bestaande bedrijfswoning, netto toevoeging van 19 woningen) op een te beëindigen bedrijfslocatie. Door de totale geplande woningbouw binnen de kern Netersel (onderhavige ontwikkeling, in samenhang met de woningbouwontwikkeling De Hoeve 11/13 te Netersel) wordt het genoemde indicatieve aantal van 36 woningen beperkt overschreden, maar het totale contingent binnen de gemeente Bladel niet. Gelet op de behoefte aan woningbouw in Netersel en doordat dit passend is binnen het totale contingent is er sprake van een actuele, regionale behoefte en wordt daarmee voldaan aan de eerste trede.

De woningbouwontwikkeling wordt bovendien volledig gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. De bedrijfslocatie De Hoeve 22 te Netersel zal worden ontmanteld, waarna door transformatie de locatie geschikt wordt gemaakt voor woningbouw. Dit sluit nadrukkelijk aan bij de doelstelling van de ladder voor duurzame verstedelijking van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook aan trede 2 wordt derhalve voldaan.

Toetsing aan de derde trede is niet aan de orde, daar de voorgenomen ontwikkeling volledig binnen het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het vereiste van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de

natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. 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 partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Voor onderhavig plan geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijk gebied' betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.

Op de structurenkaart is de woningbouwontwikkeling binnen het plangebied nagenoeg volledig gelegen binnen de stedelijke structuur, 'kernen in het landelijk gebied'. Het betreft een bedrijfslocatie aan De Hoeve 22 die verplaatst wordt naar een bedrijventerrein elders, waardoor op de uitplaatsingslocatie een woningbouwontwikkeling kan worden gefaciliteerd. Gelet op de omvang van het bedrijf en de bedrijfsvoering is het bedrijf beter passend op een bedrijventerrein, dan binnen een kleine woonkern als Netersel. Door de

voorgenomen herstructurering van een bedrijfslocatie, is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en vindt er geen verdere aantasting van het buitengebied plaats.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.



	Groenblauwe mantel
	Kernen in het landelijk gebied
	Gemengd landelijk gebied

Uitsnede uit de Structurenkaart van de SVRO, partiële herziening 2014. Het plangebied is rood omkaderd weergegeven.

Verordening ruimte 2014

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de "Verordening ruimte".

Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze verordening stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkelingen, de kwaliteitsverbetering van natuur en landschap, de ontwikkeling van de veehouderijsector en de toegestane functies in de buiten stedelijke

gebieden. De genoemde regels zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking getreden op 15 juli 2015. Op 18 november 2016 is bovendien de veegronde 2016 vastgesteld, welke een wijziging van de regels van de Verordening ruimte 2014 betreft. Deze Verordening ruimte 2014, veegronde 2016 is in werking getreden per 8 december 2016.

De Verordening ruimte 2014 bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

De gronden van de bedrijfslocatie De Hoeve 22, waarop de beoogde woningbouwontwikkeling is voorzien, zijn gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr 2014. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkelingen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied', zoals opgenomen in artikel 4 van de Vr 2014. Voor het overige moet getoetst worden aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3. Navolgend wordt deze toetsing uitgevoerd.



Uitsnede integrale plankaart Verordening ruimte 2014. Het plangebied is rood omkaderd weergegeven.

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

Artikel 4.2 / 4.3: Stedelijke ontwikkeling / Nieuwbouw van woningen

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het gedeelte van het plangebied waar de beoogde woningbouwontwikkeling is voorzien is volledig gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. De Verordening ruimte bevat specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 4.3). In artikel 4.3, lid 1 onder a worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

In het voorliggende plan wordt de nieuwbouw van 20 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het betreft door de sloop van een bestaande bedrijfswoning, de netto toevoeging van 19 woningen. Zoals voornoemd wordt hierbij een incurante bedrijfslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied geherstructureerd, ten behoeve van de beoogde woningbouw, zodat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De te realiseren woningbouw valt binnen de regionale woningbouwafspraken die zijn gemaakt in het RRO Zuidoost-Brabant.

De realisatie van de woningbouwontwikkeling voor 20 woningen op de bedrijfslocatie De Hoeve 22 is mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied en is tevens passend binnen de regionale woningbouwafspraken en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Hoofdstuk 2 van de verordening stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor onderhavig initiatief is artikel 3.1 relevant, zijnde de regels inzake de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient toepassing te worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik geldt in ieder geval dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen laten plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden

met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de betrokken gronden en de omgeving en dient de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de betrokken gronden en de omgeving door de uitplaatsing van het bedrijf aan De Hoeve 22 uit de woonkern Netersel en door de realisatie van een passende vervolgfunctie ter plaatse. De nieuwe woningen zijn passend in de omgeving, doordat deze wat betreft positionering en maatvoering aansluiten op de aangrenzende woningen. Het plan voorziet in een bouwplan, binnen het bestaand stedelijk gebied en voorziet in een woningbouwbehoefte. Middels de voorgenomen stedenbouwkundige opzet wordt het plan aangesloten op de bestaande structuur van de kern Netersel. Geconcludeerd kan worden dat in voldoende mate invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving, met name wat betreft de milieuaspecten en volksgezondheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting. Hieruit is gebleken dat deze aspecten niet zorgen voor belemmeringen inzake het beoogde initiatief. Uit bovenstaande volgt dat wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Leven in de gemeente Bladel 2030 (vastgesteld 17 december 2009)

De visie bestaat uit drie delen. Deel 1 bevat een beschrijving van de gemeente Bladel anno 2009, een bevolkingsprognose voor 2030 en de gemeentebrede toekomstvisie voor 2030. In deel 2 komen de visies van de verschillende dorpskernen voor 2030 aan bod. In deel 3 staan de conclusies beschreven en wordt ingegaan op het vervolgtraject.

De visie:

- geeft antwoord op de vraag 'Waar staat de gemeente Bladel in 2030?';
- geeft inzicht in de ontwikkeling die de gemeente moet doormaken om evenwichtig en doordacht besturen mogelijk te maken;
- is integraal, kerngericht en uitvoerbaar;
- borduurt voort op het Leefomgevingsplan;
- is 'duurzaam';

- springt in op trends en ontwikkelingen;
- is een toetsingskader voor nieuw op te stellen beleid;
- is een gedragen en herkenbare visie voor bewoners, ondernemers en instellingen, ambtenaren en bestuurders van de gemeente Bladel.

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

Specifiek voor de kern Netersel geeft de visie het volgende aan:

- klein maar fijn;
- rustig en ruim wonen;
- hechte gemeenschap, behoud van eigen karakter en uitstraling;
- basisschool en multifunctionele accommodatie vormen het hart van de kern;
- samenwerken, creatief en innovatief zijn om voorzieningen op peil te houden;
- geen intramuraal zorg;
- voor winkels naar een andere kern;
- alleen nog ruimte voor kwalitatief kleinschalige bedrijvigheid, eventueel gecombineerd met wonen;
- extensieve vormen van recreatie en horeca.

Ook in 2030 is Netersel nog de kleinste volwaardige woonkern van de gemeente. Doordat de woningbouw is afgestemd op de bewonersbehoeften kunnen alle leeftijdscategorieën prettig en veilig wonen. Passende woningbouw maakt Netersel aantrekkelijk voor de jeugd en jonge gezinnen van binnen en buiten de kern. De grotere bedrijvigheid in Netersel is in 2030 verplaatst naar een bedrijvenlocatie in een van de grotere kernen of elders in de regio.

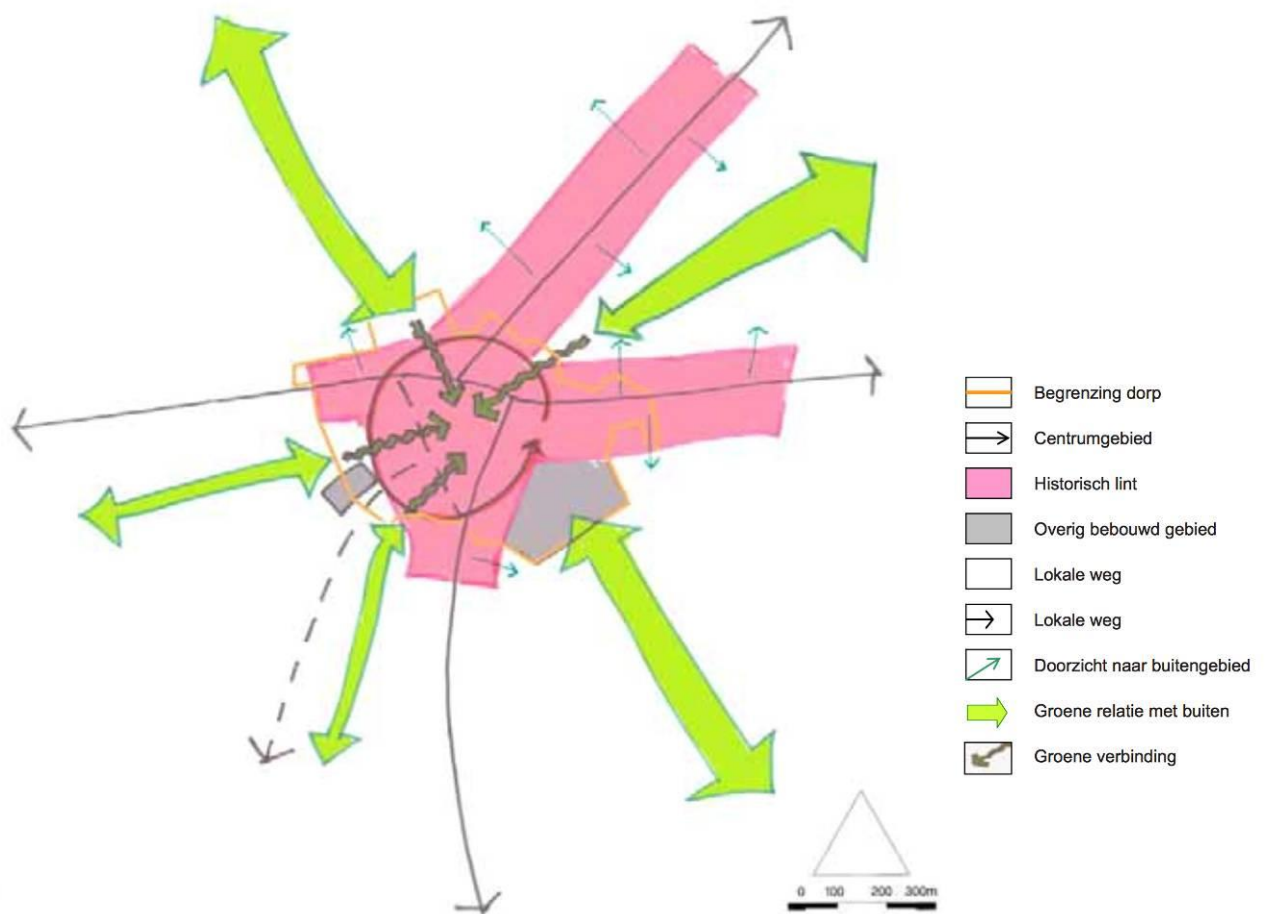
De identiteit en het dorpse karakter van Netersel -denk bijvoorbeeld aan de lintbebouwing, de relatie met het buitengebied en het historische groen- wordt gekoesterd en is waar mogelijk versterkt.

Toetsing

Het plan draagt bij aan de doelstelling dat de grotere bedrijvigheid in Netersel in 2030 is verplaatst naar een bedrijvenlocatie in een van de grotere kernen of elders in de regio. Het bedrijf Hems BV aan De Hoeve 22 is naar aard en schaal immers de kleine woonkern Netersel ontgroeit en daardoor beter passend op een bedrijventerrein. Na uitplaatsing van het bedrijf, worden de gronden geherstructureerd ten behoeve van woningbouw. Ten eerste wordt het woon- en leefklimaat in de kern hiermee verbeterd. Ten tweede door deze woningbouw af te stemmen met de gemeente Bladel en de andere bouwprojecten wordt de kern Netersel middels passende woningbouw

aantrekkelijk gemaakt voor jeugd en jonge gezinnen van binnen en buiten de kern. Er wordt een behoefte aan passende woningbouw ingevuld. Dit draagt op haar beurt bij aan de instandhouding van het voorzieningenniveau en het vergroten van de leefbaarheid.

Het woningbouwprogramma is afgestemd op de daadwerkelijke behoefte en bestaat uit een mix van woningtypologieën die met name bestaat uit kavels voor tweekappers en kleinere kavels voor rijwoningen en sociale woningbouw.



Streefbeeld Netersel (bron: Structuurvisie Bladel)

Structuurvisie Bladel (vastgesteld op 22 mei 2008)

De structuurvisie bestaat uit twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen; Deel A: Ruimtelijk Casco en Deel B: Projectenplan.

Deel A: Ruimtelijk Casco

In deel A wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en droombeeld voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

Deel B: Projectenplan

In deel B wordt het ruimtelijke programma voor de korte en middellange termijn benoemd (wonen en werken). Daarnaast formuleert de gemeente in een ontwikkelingsplan welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht. De manier waarop deze projecten gerealiseerd gaan worden, beschrijft het uitvoeringsplan. Het projectplan zal periodiek geactualiseerd moeten worden.

De werkwijze van het Ruimtelijk Casco bestaat uit twee belangrijke stappen. Een analysefase waarin de uitgangspunten worden beschreven en een visiefase waarin de ruimtelijke koers wordt geformuleerd. De analyse van de bestaande situatie vormt een belangrijke bouwsteen voor de uiteindelijke visie. Het karakter van de gemeente, de aanwezige kwaliteiten en waarden zijn tenslotte sturend voor wat er de komende jaren ruimtelijk mogelijk is. In dit Ruimtelijk Casco wordt de zogenaamde lagenbenadering toegepast om de duurzame ruimtelijk waarden binnen de gemeente Bladel in beeld te brengen.

Daarnaast heeft ook het bestaande ruimtelijke beleid zijn weerslag op de ontwikkelingspotenties voor bestaande en nieuwe functies. Voor de uitwerking van dit onderdeel is zoveel mogelijk geput uit de analyses van het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld van 2004.

De visie bevat de ruimtelijke koers op hoofdlijnen die er voor zorgt dat de geanalyseerde ontwikkelingspotenties benut worden, maar tegelijkertijd voorkomt dat conflicten ontstaan in het ruimtegebruik en met de duurzame gebiedskwaliteiten. Deze koers vormt het inspiratiekader en afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Bladel. Leidend voor deze koers is de lijn die is uitgezet in de StructuurvisiePlus van 2004 aangevuld met nieuwe beleidsinzichten op het provinciale, regionale en lokale schaalniveau.

Specifiek voor de kern Netersel is het volgende opgenomen:

Dorpsontwikkeling binnen het dorp

Het feit dat de kern Netersel nagenoeg alleen uit historische bebouwingslinten bestaat en de aanwezigheid van een soort 'tweelingplein' (de twee groene driehoeken van het Carolus Simplexplein) maken van Netersel een bijzonder dorp. Omringende akkers hebben tevens een hoge belevingswaarde en bestaan voor een groot gedeelte uit open akkercomplexen. Door de typische opbouw van de kern dringen de akkercomplexen diep het dorp in, waardoor het contact met het open buitengebied nagenoeg overal in het dorp

aanwezig is. De doorzichten en de open bebouwing van de linten zijn karakteristiek voor Netersel. Deze waarden dienen beschermd te worden. Hierdoor zal voornamelijk gezocht moeten worden naar inbreidingslocaties binnen de huidige bebouwingsgrens.

Dorpsontwikkeling naar buiten toe

De Fons van der Heijdenstraat en De Hoeve strekken zich over grote lengte uit vanaf het dorpscentrum. De Lei en de Latestraat eindigen vrij snel, vanuit het dorpscentrum komend. Hier ligt nog wel enige verspreide bebouwing. Verdichting en uitbreiding van de dorpslinten Lei en Latestraat is op termijn afweegbaar om de karakteristieke lintenstructuur te versterken en een meer centrale ligging van het dorpshart na te streven. Ook rond de Muilen is enige uitbreiding van het lint afweegbaar. Bovendien liggen hier kansen om een duidelijker entree tot de dorpsuitbreiding rond 't Beemke te maken. Deze dorpsuitbreiding kent, zeker aan de zuidzijde, geen duidelijke aansluiting op de rest van het dorp. Om die reden is het gebied tussen de Neerakker en Polderdijk als afweegbaar gebied aangeduid. Op termijn is hier dorpsuitbreiding mogelijk, zowel in de vorm van wonen als bedrijvigheid. Een andere locatie waar beperkte ontwikkeling achter de vijf linten afweegbaar is, is rond de Ruttestraat. Hier is geen sprake van landschapswaarden en is reeds sprake van verspreide bebouwing. Bovendien ligt de locatie op relatief korte afstand van het dorpscentrum.

Aan de oostzijde zijn alleen beperkte mogelijkheden aanwezig binnen het beslag van de bestaande bebouwing. Verdere invulling van het gebied achter de linten Fons van der Heijdenstraat en De Hoeve is om verschillende redenen in beginsel ongewenst. In de eerste plaats zou uitbreiding in deze richting afbreuk doen aan de lintenstructuur van Netersel. Deze lintenstructuur, die niet alleen aan de bebouwing (type en oriëntatie) herkenbaar is, maar ook aan de terugkomende doorzichten naar het landschap, wil de gemeente koesteren. Met bebouwing achter de linten verdwijnen de typische doorzichten. In de tweede plaats betreft het achterliggende gebied een archeologisch monument, doordat hier sporen zijn gevonden van bewoning in de Middeleeuwen. Voor bebouwing op archeologische monumenten geldt het zogenaamde nee-tenzij-principe. Dat wil zeggen dat bebouwing pas aan de orde kan zijn bij zwaar maatschappelijk belang en het ontbreken van alternatieven. Van beide is vooralsnog geen sprake. Een laatste reden om het gebied achter de linten Fons van der Heijdenstraat en De Hoeve te vrijwaren van nieuwe bebouwing komt voort uit de landschappelijke waarde van het bestaande akkercomplex. Het akkercomplex heeft een sterk open karakter en een redelijk bolle ligging en vormt daarmee een fraaie overgang van kern naar landschap.

Toetsing

De Structuurvisie Bladel stuurt aan op inbreidingslocaties binnen de huidige bebouwingsgrens. De voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt volledig gerealiseerd op het bedrijfsterrein van De Hoeve 22. Door beëindiging van de bedrijfsactiviteiten komt deze ruimte vrij om te voorzien in een woningbouwbehoefte. Voor de kern Netersel is het voor de leefbaarheid van groot belang dat de continuïteit in woningbouw wordt gehandhaafd. Er wordt met het voornemen geen ruimtebeslag gelegd op het buitengebied of de open akkers achter het bedrijfsterrein De Hoeve 22. Hierdoor worden de in de Structuurvisie Bladel benoemde waarden gerespecteerd. Hierbij heeft o.a. uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar archeologische waarden, aangezien de ontwikkeling plaatsvindt in nabijheid van het genoemde archeologische monument. Uit de

onderzoeksresultaten en de afweging hieromtrent volgt dat de ontwikkeling passend is binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Woningbouwprogramma (WBP) 2015-2025 (april 2015)

De invulling van het WBP is, binnen beleidskader 15 uit de Woonvisie 2012, opgedragen aan het college. Op basis van dit beleidskader is in de Begroting 2015 nog het indicatieve WBP 2015-2025 (562 woningen) opgenomen. Dit was nog gebaseerd op de provinciale Bevolkings- en woningbehoefte-prognose uit 2011. Op basis van de provinciale prognose 2014 volgt een ruimer WBP. Vooruitlopend op de vaststelling van de Woonvisie 2016 is het WBP 2015-2025 opgesteld. Dit WBP is in de gemeenteraad van 2 juli 2015 ter kennisneming van de raad gebracht. Rekening houdend met de gereedgekomen woningen in het jaar 2014 wordt de verdeling van de kwantitatieve woningbehoefte voor Netersel 31 woningen. Het woningbouwprogramma 2015-2025 ziet er voor Netersel als volgt uit:

Netersel	Plan Latestraat	3
	Plan Latestraat (RvR)	4
	Plan Latestraat (Castelijns)	2
	Locatie Hems	15
	Fons van der Heijdenstraat (Hendriks)	2
	Diverse particulieren	9
	Totaal WBP Netersel	35

Toetsing

Voor onderhavige ontwikkeling is voor 'Locatie Hems' 15 woningen opgenomen. Dit aantal betreft een omissie en is nog niet aangevuld, dan wel geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente woningbehoefte-prognose en de private afspraken tussen de gemeente Bladel en de initiatiefnemer daterend eind 2015 inzake de bedrijfsverplaatsing De Hoeve 22. Het voornemen betreft de realisatie van maximaal 20 woningen, wat door de sloop van een bestaande bedrijfswoning, de netto toevoeging van 19 woningen betreft. Dit aantal toe te voegen woningen overstijgt het genoemde aantal van 15 slechts beperkt. Onderhavige woningbouwontwikkeling is reeds overeengekomen met de gemeente Bladel en passend binnen het totale gemeentelijke woningbouwprogramma.

Woonvisie Gemeente Bladel 2016

De woningmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd en blijft voortdurend in beweging. De gemeente moet hier continue op in spelen, flexibel zijn en open staan voor ideeën van anderen en deze zo veel mogelijk faciliteren. Maar het is ook zaak om een omslag te maken in denken. Steeds maar blijft de discussie zich toespitsen op nieuwbouw, terwijl de bestaande bouw, transformatie, veel meer mogelijkheden en kansen biedt. Kwaliteit moet de basis vormen van het volkshuisvestingsbeleid.

De positie van de gemeente is sterk veranderd door de nieuwe Huisvestingswet en de Woningwet 2015. Ook de positie van woningcorporaties en Huurdersraden verandert hierdoor. Op basis van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant dienen regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken gemaakt te worden en is de Ladder van duurzame verstedelijking belangrijk. Ook op (sub)regionaal niveau worden nadere afspraken gemaakt. Uiteraard hebben ander beleid, zoals het Beleidskader Welzijn, Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg, Toekomstvisie, Klimaatvisie invloed op de

uitgangspunten van de Woonvisie.

De gemeente Bladel zet met de Woonvisie 2016 (vastgesteld op 7 juli 2016 en in werking getreden op 31 augustus 2016) vergaande ambities neer. Dit om voor nu en in de toekomst aan de inwoners adequate huisvesting te bieden.

Woningbouwprogramma kwantitatief

De meest voor de hand liggende verdeling per kern is op basis van het aantal inwoners. Dit betreft louter een getalsmatige verdeling van het gemeentelijk contingent naar rato van het aantal inwoners per kern en kent in zoverre geen formele status. De gemeente kan vrijblijvend schuiven in deze aantallen per kern, naar aanleiding van vraag en behoefte, indien het totale gemeentelijke contingent hierbij niet wordt overschreden.

Rekening houdend met de gereedgekomen woningen in het jaar 2015 en de extra woningen in het kader van de extramuralisatie wordt de verdeling van de kwantitatieve woningbehoefte per kern als volgt:

Kern	Inwoneraantal	Per kern	Extramuralisatie	Gereed 2015	Blijft
Bladel	10.418	385	40	27	398
Hapert	5.309	196	20	22	194
Hoogeloon	2.208	82	8	13	77
Casteren	1.050	39	4	8	35
Netersel	888	33	4	1	36
Totaal	19.873	735	76	71	740

Woningbouwprogramma kwalitatief

Het SRE Woonbehoefteonderzoek 2014 en het rapport Woonbehoefte in de gemeente Bladel geven inzicht in de regionale woonbehoefte en de woonbehoefte over de regio en de gemeente Bladel in totaal. De kernen Bladel en Hapert zijn door hun voorzieningen aantrekkelijker om te wonen. Hoewel grotendeels vergelijkbaar heeft iedere (kleine) kern toch zijn eigen karakteristiek en omstandigheden, waardoor maatwerk per kern moet worden geleverd.

In de kernen Hapert, Hoogeloon, Casteren en Netersel zijn in 2012 door het SRE woningbouwenquêtes gehouden. Hieruit blijkt de behoefte per kern. In Netersel wil 20% van de ondervraagden een grondgebonden woning huren en 80% kopen. De koopprijs die de men wil uitgeven loopt van € 125.000,00 tot € 160.000,00. Een kwart wil tot €194.000,00 uitgeven. Aandachtspunt is dat de kern Netersel als toekomstige vestigingsplaats beduidend laag scoort, er nauwelijks een acute verhuisbehoefte is en dat woningbouw in Netersel op dit moment niet een dergelijk "hot-item" lijkt te zijn. In Netersel zijn veel 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen beschikbaar. Tegelijkertijd is hieraan ook de meeste behoefte. Er staan van dit type woningen in Netersel voldoende te koop. Het bijbouwen van extra woningen in deze types lijkt dus niet noodzakelijk.

Aanbevelingen uit het rapport:

Breng langer thuis blijven wonen onder de aandacht, pas woningen aan.

- a) Men is onvoldoende op de hoogte van de diverse mogelijkheden/voorzieningen die mogelijk zijn;
- b) Men denkt met kleine aanpassingen thuis te kunnen blijven wonen.

Zorg voor woningen voor de jeugd.

Belangrijkste aanbeveling is: bouw voor de jeugd. Naar goedkope woningen is in Netersel vooral bij, zij het een beperkt aantal, jongeren nog vraag. Het is daarom aan te raden de komende periode gefaseerd duurzaam beschikbare starterswoningen te bouwen. Het splitsen van huidige woningen voor starters kan ook tot de mogelijkheden behoren.

Samenvoeging kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma

Om de gestelde ambities, de gestelde beslispunten en de gegeven toelichting te realiseren, komen we tot de navolgende opbouw van het kwalitatief woningbouwprogramma. Het concrete Woningbouwprogramma maakt geen onderdeel uit van de Woonvisie. Het concrete Woningbouwprogramma wordt vastgesteld als de Woonvisie 2016 is vastgesteld.

a. Flexibel Woningbouwprogramma

Een Woningbouwprogramma is geen statisch document en moet flexibel zijn. Daarom wordt ieder jaar een (nieuw/actueel) Woningbouwprogramma (WBP) opgemaakt. Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant 2014 kan worden bepaald aan hoeveel woningen behoefte bestaat, uitgaande van Migratiesado=0.

De gemeenteraad geeft in de Woonvisie de beleidskaders/ambities/beslispunten weer, waarna het college binnen deze kaders flexibel kan omgaan met het WBP. In de Begroting en Perspectievennota wordt een (indicatief) WBP opgenomen. Vervolgens zal in de jaarrekening verantwoording worden afgelegd in de vorm van een overzicht van de gerealiseerde woningbouw.

Het concrete WBP wordt niet opgenomen in de Woonvisie. Om de Woonvisie actueel te houden wordt ieder jaar het Woningbouwprogramma opgesteld en wordt aangesloten bij de Begrippenlijst Wonen van Metropoolregio Eindhoven (beslispunt 17).

b. Kwalitatief kader- verdeling huur/koop en Woonkeur

Het Kwalitatief woningmarktonderzoek van de Metropoolregio Eindhoven vormt het kwalitatief kader voor het WBP. Bij transformatie- en nieuwbouwplannen wordt deze behoefte ter uitwerking opgelegd.

Naast het beslispunt ten aanzien van het opleggen van het Basispakket Woonkeur en het inzetten op woonruimte voor 1- en 2-persoonshuishoudens wordt bij nieuwe transformatie- en nieuwbouwplannen in principe alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve verhoudingen in huur en koop:

Soort	Theoretisch tekort	Verhouding
Huur goedkoop/middelduur	300	33%
Huur duur	170	18%
Koop goedkoop/middelduur	450	49%
Koop duur	0	0%

c. Indicatief (kwalitatief) Woningbouwprogramma 2016-2026

Bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, worden in beginsel de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- 100% van de woningen dienen te voldoen aan het Basispakket Woonkeur
- in de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is.
- woonruimte is bestemd voor de doelgroep 1-en 2-persoonshuishoudens; uitgangspunt is een maximale vloeroppervlakte van 85 tot 90 m², uitgaande van een 3-kamerwoning.
- 51% van de woningen dienen huurwoningen te zijn.

Toetsing

De ontwikkeling beslaat de realisatie van maximaal 20 nieuwe woningen met name bestaande uit kleine kavels voor rijwoningen en twee-onder-één kapwoningen. Alle woningen zullen voldoen aan het Basispakket Woonkeur. Het plan zal gefaseerd tot uitvoering worden gebracht. Tezamen met de ontwikkeling aan De Hoeve 11-13 te Netersel zal de totale woningbouw de naar rato verdeelde kwantitatieve behoefte van Netersel van 36 woningen beperkt worden overschreden. Dit aantal is echter naar rato tot stand gekomen en heeft geen formele status. Uit de feitelijk ervaren vraag bij de gemeente Bladel blijkt dat de behoefte groter is dan het opgenomen aantal van 36. De geplande woningbouw blijft wel echter binnen het totale woningbouwcontingent dat de gemeente Bladel te verdelen heeft. Geconcludeerd kan worden dat aangesloten wordt bij het gestelde in de woonvisie.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- water;
- akoestiek wegverkeerslawaaï;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- geurhinder;
- bedrijven en milieuzonering;
- natuur;
- bodem;
- cultuurhistorie en archeologie;
- kabels en leidingen;
- toetsing Besluit m.e.r.

4.2 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Waterschap De Dommel

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

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

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

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur;
- Wateroverlast en hittestress;
- Kringloop denken;
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- Vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Gemeente Bladel

Het waterbeleid van de gemeente Bladel is vastgelegd in het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (GRP). In het GRP staat hoe de gemeente haar gemeentelijke watertaken gaat uitvoeren. Deze taken hebben betrekking op het afvalwater, grondwater en hemelwater in de gemeente. Het GRP beschrijft het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen voor de aankomende periode. Daarnaast bevat het GRP de onderbouwing van de gemeentelijke rioolheffing.

Bij in- en uitbreidingen dient regenwater gescheiden ingezameld te worden en zo mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd of op lokaal oppervlaktewater worden geloosd. De gemeente Bladel conformeert zich ten aanzien van de omgang met hemelwater aan het beleid van het waterschap. Schoon hemelwater dient derhalve zoveel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd. Waar dat niet kan zal hemelwater (vertraagd) moeten worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of uiteindelijk naar het openbare (gescheiden) rioolstelsel.

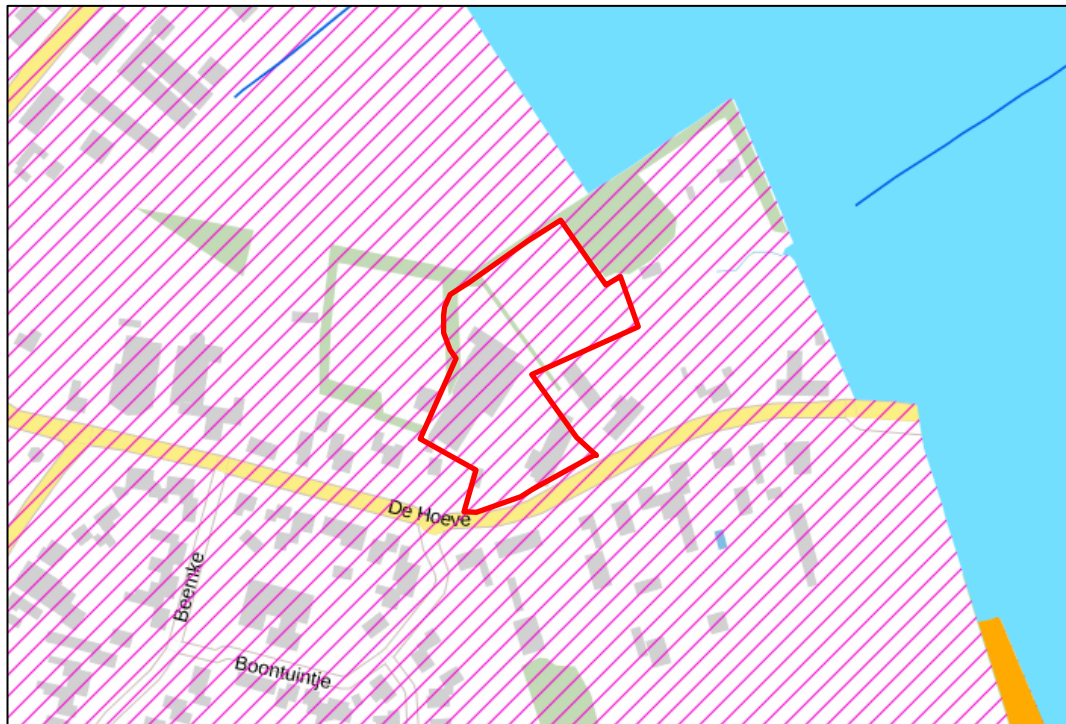
Beoordeling

Uit de kaarten behorende bij de Keur Waterschap De Dommel 2015 volgt dat de locatie enkel is gelegen binnen het invloedsgebied Natura 2000. Het desbetreffende invloedsgebied betreft een zeer ruim gebied vanaf Goirle tot en met Budel. De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien voldaan wordt aan algemene regels. Voor de invloedsgebieden Natura 2000 gelden de algemene regels niet, deze blijven vergunningplichtig op grond van de Keur. Dit zijn de gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet kan worden uitgesloten. Voorliggend initiatief behelst geen agrarische grondwateronttrekking. Derhalve is de ligging binnen dit invloedsgebied niet relevant voor het initiatief. Voor het overige is de planlocatie niet gelegen binnen beschermde Keurgebieden of in de directe nabijheid van een A-watergang. Er gelden derhalve geen bijzondere regels hieromtrent.

Bovendien is er middels onderhavig initiatief sprake van een afname van het bebouwd en verhard oppervlak. De gronden waarop de woningbouwontwikkeling is voorzien zijn volledig verhard, dan wel bebouwd ten behoeve van de ter plaatse gevestigde bedrijfsvoering. Om de woningbouwontwikkeling te kunnen faciliteren wordt de bestaande bebouwing gesloopt en verhardingen verwijderd. In de nieuwe situatie wordt er infrastructuur met parkeervoorzieningen gerealiseerd om de woningen te ontsluiten. De beoogde woningbouwkavels zullen slechts beperkt worden bebouwd, dan wel verhard, waarbij een deel van het hemelwater reeds in de eigen tuinen kan infiltreren. Het verhard oppervlak zal in het plangebied in totaliteit afnemen. Op basis van het stedenbouwkundige plan (Bijlage 1) bedraagt de afname van het bebouwd/verhard oppervlak circa 2.500 – 3.000 m². De ontwikkeling heeft hierdoor een verlichting van het bestaande oppervlaktewatersysteem voor afvoer van hemelwater tot gevolg. Er is in de toekomstige situatie tevens geen sprake van mogelijke bodemverontreinigende activiteiten. Bovendien wordt er geen gebruik gemaakt van uitlogende of schadelijke bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Op grond van de Keur van Waterschap De Dommel geldt derhalve geen verplichting tot het aanleggen van een retentievoorziening. Op basis van het beleid van de gemeente Bladel, wordt bij nieuwe ontwikkelingen geconformeerd aan de hydraulische randvoorwaarden van Waterschap De Dommel zoals vastgelegd in de Keur. De opvang van hemelwater zal via de bestaande watergangen opgevangen en afgevoerd worden. De voorkeur van het waterschap gaat uit naar het vasthouden/infiltreren in openbaar gebied met een noodoverloop naar de B-watergang die gelegen is aan de noordelijke grens van het plangebied. In het verdere verloop van het plan zal hier rekening mee worden gehouden. Nochtans heeft initiatiefnemer de voorkeur om het hemelwater af te voeren naar het gemeenteriool.

Binnen het bouwplan wordt het huishoudelijke afvalwater (DWA) gescheiden van het regenwater (RWA). Dit gescheiden rioleringsstelsel wordt aangesloten op het bestaande gemengd rioleringsstelsel van de omgeving. In de toekomst kan aangesloten worden op een eventueel gescheiden rioleringsstelsel, mocht deze in de omgeving worden aangelegd. Het (afval)water dat voor de nieuwe woningen afgevoerd moet worden bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake. Door de beëindiging van het bedrijf, en de nieuwbouw van woningen zal de belasting op het drukriool nagenoeg gelijk blijven. Ook voor het hemelwater kan worden gesteld dat de afvoer op een dusdanige manier plaats vindt dat er geen sprake is van verontreiniging en er geen bezwaren zijn om deze af te voeren op het bestaande oppervlaktewaterstelsel. Tevens kan de aan te leggen groenvoorziening (openbare groenvoorziening en tuinen) binnen onderhavig plan gebruikt worden als een natuurlijke infiltratievoorziening.

Vanuit het oogpunt van de waterhuishouding wordt dan ook geen belemmering verwacht voor de bestemmingswijziging.



LEGENDA	
—	A-wateren
—	Beekdalen
—	Beschermde gebieden keur
■	Beschermd gebied waterhuishouding
■	Attentiegebied
—	Contouren beregeningsbeleid
□	Invoedsgebied Natura 2000
□	Beperkt invoedsgebied Natura 2000

Uitsnede Keurkaart Waterschap De Dommel, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

Conclusie

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten kan het hemelwater verwerkt worden conform de uitgangspunten van de waterbeheerders. Vanuit het oogpunt van de waterhuishouding wordt dan ook geen belemmering verwacht voor de bestemmingswijziging.

4.3 Akoestiek wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Navolgende tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Onderhavig planvoornemen voorziet in het ontwikkelen van geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Zowel voor De Hoeve als het Beemke geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Binnen een straal van 250 meter rondom het plangebied zijn geen wegen aanwezig waarvoor een snelheid van 50 km/uur of meer geldt. In de directe omgeving van het plan zijn dus geen gezoneerde wegen gelegen. Hierdoor geldt formeel geen onderzoeksverplichting op grond van de Wgh. Blijkens het stedenbouwkundige plan zijn er echter nieuw te bouwen woningen geprojecteerd in de directe nabijheid en op korte afstand van de weg De Hoeve. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is derhalve de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï onderzocht. Dit onderzoek is in februari 2017 uitgevoerd door Econsultancy en is bijgevoegd in Bijlage 2. Navolgend worden de conclusies uit dit onderzoek samengevat weergegeven, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de genoemde bijlage. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Voor de nieuw te

bouwen woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB op basis van de Wet geluidhinder en een maximaal binnenniveau van 33 dB op basis van het Bouwbesluit.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen maximaal 55 dB bedraagt. Deze overschrijdingen treden bij de huidige planindeling alleen op, op het eerste bouwvlak aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied. Op de overige nieuw te realiseren woningen vinden geen overschrijdingen van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats.

Voor het zuidoostelijke deel van het plangebied dient nader gemotiveerd te worden waarom er ondanks een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat en welke geluidreducerende maatregelen zijn afgewogen. Op basis van de in de rapportage uitgevoerde maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren. Ten aanzien van de aanvaardbaarheid kan het volgende in overweging worden genomen:

- Met het eerste bouwvlak (in het zuidoostelijk deel van het plangebied) parallel aan De Hoeve wordt een efficiënte afscherming voor het achterliggende plangedeelte gerealiseerd;
- Bron- of overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig, of stuiten op overwegende bezwaren;
- Aan de achterzijde van de woningen is sprake van een geluidsluwe gevel en buitenruimte;
- Middels nader onderzoek naar en toepassing van eventuele bouwkundige maatregelen kan een binnenniveau van maximaal 33 dB worden gegarandeerd. Dit dient meegenomen te worden bij de bouwaanvraag voor de toekomstige woningbouw;
- Met de nieuwe invulling van het plangebied en beëindiging van het bedrijf wordt een verbetering van het heersende akoestische klimaat gerealiseerd.

Gesteld kan worden dat in het plangebied ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï geen sprake is van onevenredige hinder en dat ter plaatse gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect wegverkeerslawaaï belemmert het planvoornemen hierdoor niet.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide

(NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt bij woningbouw:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

In onderhavig geval is sprake van woningbouw, waarbij maximaal 20 grondgebonden woningen worden opgericht op een locatie die nu bedrijfsmatig in gebruik is. Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1

ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Ten aanzien van luchtkwaliteit geldt bovendien het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Dit besluit stelt restricties aan de realisatie van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van rijks- of provinciale wegen. Als categorie gevallen van gevoelige bestemmingen worden aangemerkt, gebouwen:

- Ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen;
- Ten behoeve van kinderopvang;
- Als verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis;
- Ten behoeve van een combinatie van eerdergenoemde functies.

De locatie is niet gelegen binnen de in het besluit genoemde afstandseisen tot rijks- of provinciale wegen. Bovendien worden er geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het besluit mogelijk gemaakt. Het initiatief behelst immers een reguliere woningbouwontwikkeling. Dit zijn geen risicogroepen als bedoeld in het besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

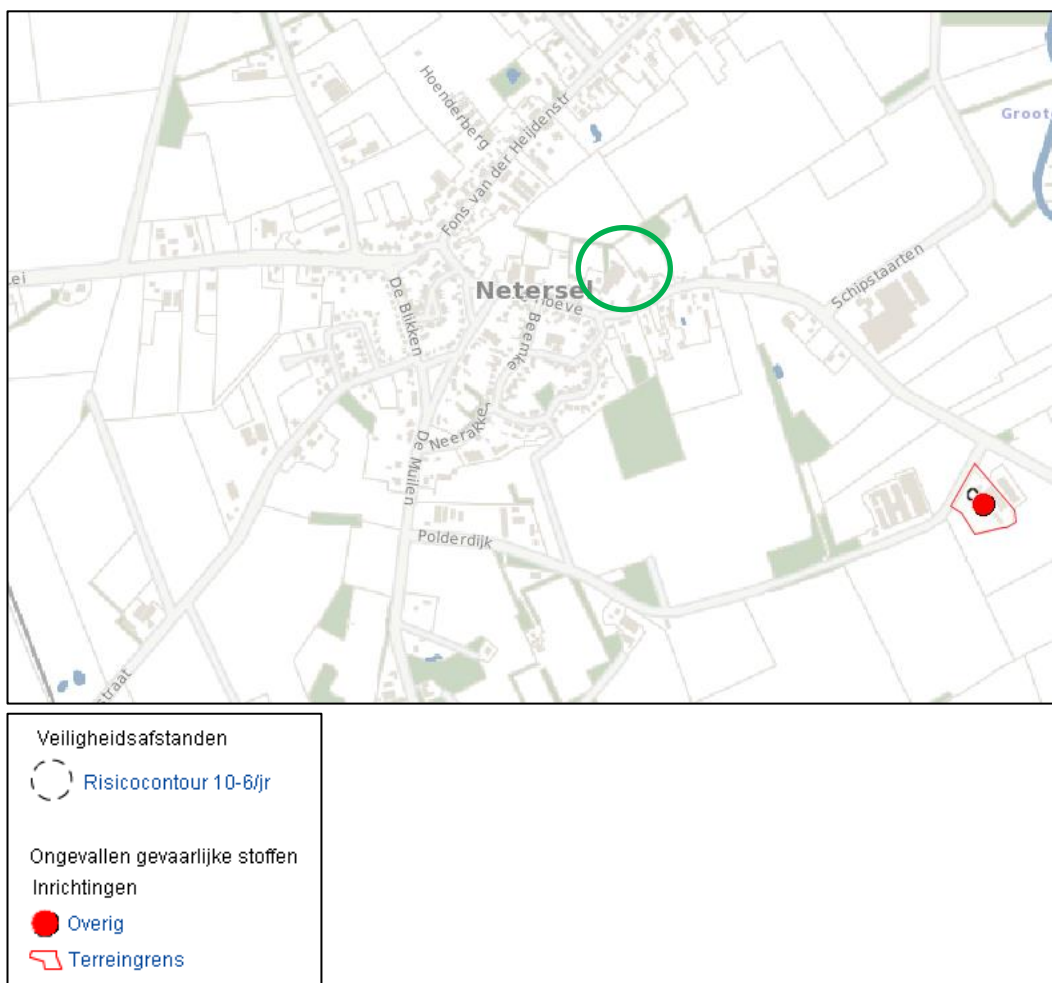
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat er in de invloedssfeer van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel externe veiligheidsrisico is gelegen op een afstand van ruim 700 meter ten zuidoosten van het plangebied. Deze inrichting heeft een propaantank, waarvoor een PR 10^{-6} contour geldt van 10 meter. Het plangebied bevindt zich dus ruimschoots buiten de invloedssfeer van deze inrichting.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Uitsnede risicokaart, plangebied is gelegen binnen het groene kader. Bron: Risicokaart.nl, 2017.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven.

Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling Basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage I van de Regeling de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- **Rijks-, vaar- en spoorwegen**

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage I, II en III van de Regeling). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- **Buisleidingen**

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen, waarvoor een beschermingsregime geldt op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen, waarvoor een beschermingsregime geldt op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Geur en milieuzonering

Veehouderijen

Toetsingskader

Het beleid ten aanzien van het aspect geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde 'omgekeerde werking'. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_E/s). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Beoordeling

Ten behoeve van het aspect geurhinder afkomstig van veehouderijen is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant voor de gemeente Bladel de "Gebiedsvisie bij de verordening geurhinder en veehouderij 2014, gemeente Bladel" opgesteld. In deze gebiedsvisie is o.a. de achtergrondbelasting (de geurbelasting afkomstig van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving) inzichtelijk gemaakt. Een uitsnede van deze achtergrondbelasting voor het plangebied is navolgend inzichtelijk gemaakt. Op het bijbehorend kaartbeeld is te zien dat het plangebied, evenals de rest van de kern Netersel, is gesitueerd binnen een geurbelasting van 3 – 6 OU_E/m^3 . Blijkens de kaart geldt hier een optimaal woon- en leefklimaat. Hieruit volgt dat er geen geurhinder afkomstig van de veehouderij te verwachten is binnen het plangebied.

Bovendien zijn er geen veehouderijen gelegen binnen de directe invloedssfeer van onderhavig plangebied, die hinder kunnen ondervinden als gevolg van onderhavige woningbouwontwikkeling. Enerzijds is de afstand tot omliggende veehouderijen groot. Anderzijds is het perceel nu volledig in gebruik voor bedrijvigheid, wat reeds een geurgevoelige functie betreft, en deze bestaande functie wordt gewijzigd ten behoeve van voorgenomen woningbouw. Het plangebied bevindt zich in de kern van Netersel en wordt omgeven door bestaande burgerwoningen. Hierdoor levert het planvoornemen met zekerheid geen beperkingen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.



Geurgevoelige objecten		Veehouderijen	Leefklimaat
▲	Optimaal +	●	0 - 3
▲	Optimaal	●	3 - 6
▲	Aanvaardbaar	●	6 - 10
▲	Niet aanvaardbaar	●	10 - 14
		●	14 - 20
		●	20 - 32
		●	32 - 500

Uitsnede kaart "Huidige geursituatie (november 2012)" uit de Gebiedsvisie bij de verordening geurhinder en veehouderij 2014, gemeente Bladel, plangebied aangeduid met blauw kader.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect geurhinder afkomstig van veehouderijen geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo

laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Op de planlocatie aan De Hoeve 22 te Netersel is een leverancier van vlees en vleesproducten aanwezig. Dit betreft een milieubelastende functie in milieucategorie 3. De planlocatie is gelegen in een omgeving die is te kenmerken als 'rustige woonwijk'. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-handreiking van toepassing zijn, zonder dat een reductie mag worden gehanteerd. Voor milieucategorie 3-bedrijven geldt een richtafstand voor een mogelijke hindercontour van 50 meter. Tevens is binnen een deel van het plangebied een bedrijvenbestemming met milieucategorie 2 gelegen. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Binnen de genoemde afstanden zijn diverse woningen gelegen. Het bedrijf is naar aard en omvang nog slechts beperkt te verenigen met de hoofdzakelijke woonfunctie binnen de kleine woonkern Netersel. Het bedrijf is historisch gegroeid tot de huidige omvang en wordt in overleg met de gemeente Bladel verplaatst naar een bedrijventerrein elders. Het bedrijf krijgt daar ruimte om verder te ontwikkelen en te voorzien in een bedrijfsmatig gewenst toekomstperspectief. Doordat de bedrijfsactiviteiten op locatie volledig worden beëindigd zal de milieubelasting die met de bedrijfsvoering gepaard gaat ook verdwijnen. De ontwikkeling is dus positief vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering richting omliggende gevoelige functies (in hoofdzaak bestaande burgerwoningen).

Het nieuwe plan omvat enkel de realisatie van woningbouw. Dit betreft geen milieubelastende functie en verenigt zich daardoor op dit aspect met de bestaande functies. Wel dient er onderzocht te worden of er sprake is van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen omliggende milieubelastende functies en de woningbouw in onderhavig plangebied. Bij een voldoende afstand is er ten aanzien van dit aspect sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden deze bedrijven niet (in hun ontwikkelingsmogelijkheden) beperkt.

Aan de zuidelijke zijde van het plangebied is aan De Hoeve 13 een bedrijvenbestemming ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig (maximaal milieucategorie 2). Dit bedrijf wordt beëindigd en omgezet naar een woonbestemming. Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling is reeds vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel.

Net buiten de bebouwde kom ten oosten van het plangebied is aan De Hoeve 36 een slachterij aanwezig, milieucategorie 3.2. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 140 meter. Er wordt derhalve een voldoende afstand gerespecteerd.

Ten zuidwesten is aan Boontuintje 2 een peuterspeelzaal aanwezig. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 100 meter. Aan westelijke zijde is ook het

kerkgebouw aanwezig. Hiervoor geldt een contour van 30 meter. Daar het plangebied op een afstand van 110 meter is gelegen wordt een voldoende ruimtelijke scheiding gerespecteerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een voldoende ruimtelijke scheiding wordt gerespecteerd ten opzichte van omliggende milieubelastende functies.

4.8 Natuur

Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Naast de Natura 2000-gebieden, wordt ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) beschermd. Dit is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omliggend grondgebruik. Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in

hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het beschermingsregime voor het Natuurnetwerk Nederland wordt geëffectueerd via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Beoordeling

De toetsing van het planvoornemen aan het beschermingsregime voor natuurgebieden is in januari 2017 uitgevoerd door Econsultancy en de rapportage hiervan is bijgevoegd in Bijlage 3. De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West op een afstand van circa 756 meter afstand ten oosten van het plangebied. Doordat het plangebied niet is gelegen binnen een Natura 2000-gebied is er enkel mogelijk sprake van externe effecten, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop van industrie en realisatie nieuwbouw woningen) uit te sluiten. Onderhavige ontwikkeling heeft geen mogelijk negatief effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Het plangebied maakt bovendien geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 230 meter ten zuidoosten van het plangebied. Door de voorgenomen plannen op de planlocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming inzake de bescherming van natuurgebieden.

Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen

handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Econsultancy heeft in januari 2017 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze rapportage is bijgevoegd in Bijlage 3 en heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Onderhavig plan gaat gepaard met sloop van de huidige bebouwing ten behoeve van woningbouw ter plaatse. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in navolgende tabel. In deze tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk een negatief effect kan hebben en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling wordt de wijziging van het bestemmingsplan ten aanzien van het aspect flora en fauna (soortenbescherming) uitvoerbaar geacht. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient voor aanvang van de sloop van de bebouwing tijdig duidelijk te zijn of hier nestlocaties van de huismus, de gierzwaluw of verblijfplaatsen van een vleermuizensoort aanwezig zijn. Op basis van nader te verkrijgen informatie kan worden bepaald of een negatief effect/overtreding door de ingrepen ten aanzien van deze soorten aan de orde is. De mogelijk aanwezige nest- en verblijffuncties van de betreffende beschermde soorten vormen echter geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het eventueel aanvragen van een ontheffing kunnen de voorgenomen plannen worden uitgevoerd.

Tabel I. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedselzoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	ja	ja, voor de sloop	afhankelijk nader onderzoek	huismus en glerzwaluw
Vieermuizen	verblijfplaatsen	ja	ja	ja, voor de sloop	afhankelijk nader onderzoek	-
	foerageergebied	minimaal	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	ja	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		765 m	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		230 m	nee	nee	nee	-

Conclusie

Het aspect flora en fauna (soortenbescherming) heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.9 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Econsultancy heeft in februari 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd in Bijlage 4. Navolgend wordt het rapport samengevat en worden de conclusies onderbouwd. Het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te

bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen herontwikkeling, alsmede een bestemmingsplanherziening.

- *Vooronderzoek*

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een 'verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming' (VED-HE). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

Daarnaast is de voormalige bovengrondse dieseltank met tankplaats een locatie waar bodembelasting kan hebben plaatsgevonden. Deze deellocatie dient te worden aangemerkt als 'verdachte locatie met plaatselijk bodembelasting en met een duidelijke verontreinigingskern' (VEP). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is vast te stellen of de vooronderstelde verontreinigingskern ook daadwerkelijk aanwezig is en in hoeverre de verontreinigende stoffen de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijden.

Voor dierlijke vetten zijn geen toetsingscriteria vastgesteld, maar kan wel sprake zijn van milieubelasting of hinder. In dit onderzoek is een visuele beoordeling opgenomen van de verdachte ondergrond bij de vetafscheiders.

De uit gebruik genomen ondergrondse dieseltank is tijdens het eindsituatie onderzoek in 2000 reeds voldoende onderzocht.

- *Resultaten en conclusies*

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig en sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bodem is bovendien in diverse zones tot in de diepere ondergrond zwak tot sterk humeus en/of venig. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend.

Ter plaatse van het noordelijk terreindeel is een stabilisatielaag (puin) aanwezig. Deels is deze laag vergraven in verband met de gegraven archeologische proefsleuven (sterk puinhoudende lagen onder de klinkers). De bodem is verder plaatselijk zwak tot matig puin- of baksteenhoudend. Verder zijn er zintuigelijk geen verontreinigingen waargenomen. Bij boringen A18 en A19 is een handmatig ondoordringbare harde laag in de bovengrond geconstateerd. Ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank en tankplaats is geen olie-waterreactie waargenomen in de bovengrond. In de ondergrond is hier wel een lichte olie-waterreactie waargenomen, welke vermoedelijk te relateren is aan de humeuze / venige laag (humuszuren).

Visueel (en analytisch) zijn ter plaatse van de vetafscheiders geen verontreinigingen aangetoond. In de zintuigelijk schone bovengrond zijn plaatselijk lichte verontreinigingen

met koper, lood en zink aangetoond. In de bovengrond zijn verder geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en/of nikkel. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'verdacht' (zowel het bedrijfsterrein als de voormalige tankplaats met dieseltank) kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet geheel bevestigd.

Conclusie

Er is geen sprake van noemenswaardige bodemverontreiniging en er bestaat derhalve géén reden voor een nader onderzoek. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw op, alsmede de bestemmingsplanherziening van de onderzoekslocatie.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

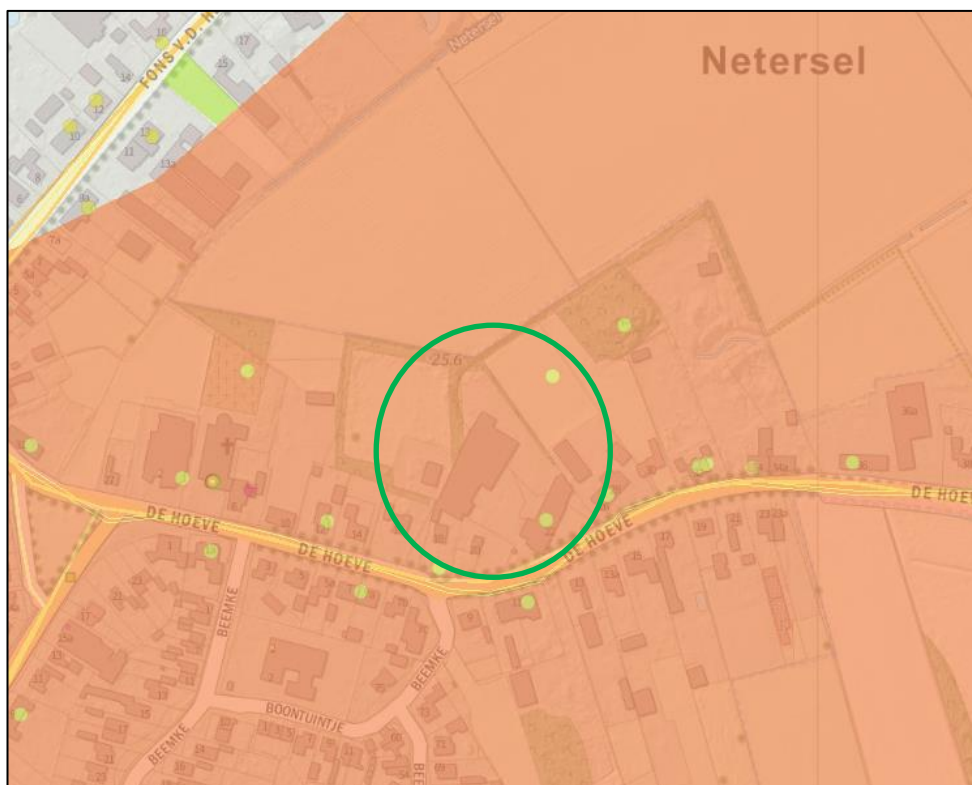
Cultuurhistorie

Toetsingskader

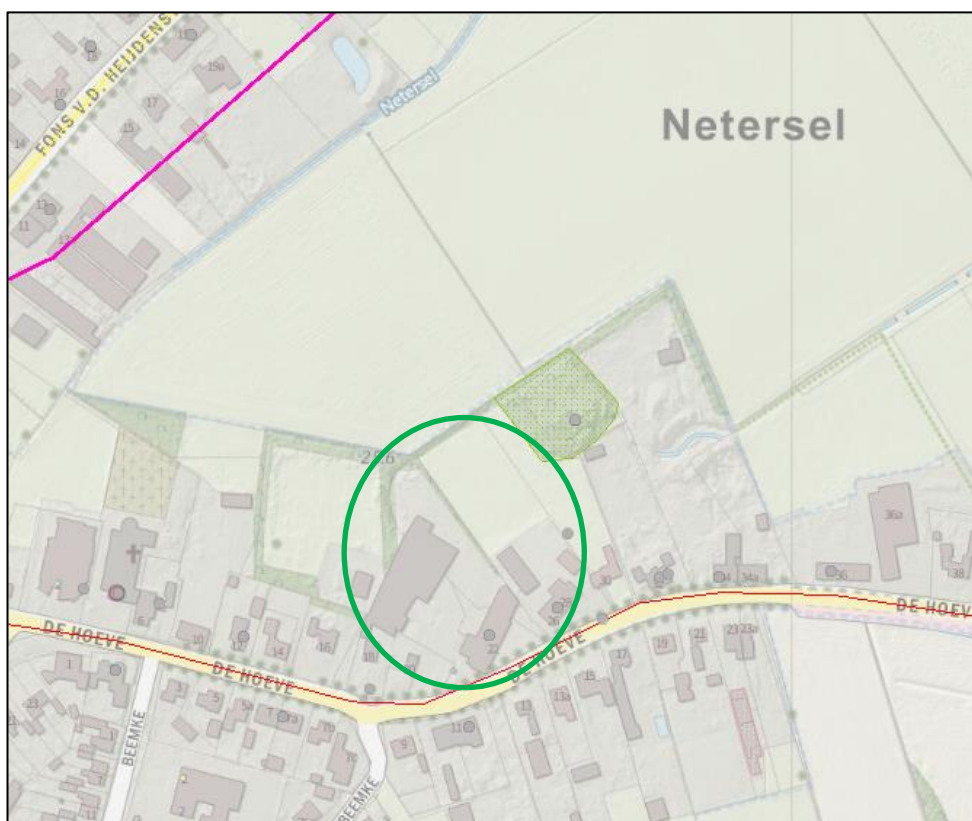
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 5). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant en gemeente Bladel

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. In 2011 heeft daarnaast de gemeenteraad van Bladel op basis van een erfgoedkaart een cultuurhistorische beleidsvisie vastgesteld. Daarbij is niet alleen aandacht voor archeologie, maar ook voor historische bouwkunst, historisch groen en het historisch landschap. Op 7 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Bladel de erfgoedverordening vastgesteld.



Uitsnede Cultuurhistorische Beleidskaart Erfgoedkaart Kempen en A2 gemeente (globale ligging plangebied ter plaatse van groen kader).



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Erfgoedkaart Kempen en A2 gemeente (globale ligging plangebied ter plaatse van groen kader).

Beoordeling

Uit de toetsing aan de Cultuurhistorische Beleidskaart van de Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten blijkt dat een deel van het plangebied als open akker (categorie 3) is aangeduid en de boerderij De Hoeve 22 en de aanwezige kapel als geïnventariseerde bouwwerken van historische bouwkunst. Uit de toetsing aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat De Hoeve is aangemerkt als kasseiweg met een zeer hoge waarde. Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van het cultuurhistorisch ensemble Netersel.

Het voorliggende initiatief leidt niet tot aantasting van De Hoeve en de bijbehorende waarde. De langgevelboerderij De Hoeve 22 is niet aangemerkt als gemeentelijk monument, dan wel rijksmonumentaal. Deze boerderij wordt gesloopt ten behoeve van de beoogde nieuwbouw. Door stedenbouwkundig bij de huidige erfinrichting aan te sluiten en een nagenoeg gelijke bouwmassa te realiseren doet de nieuwbouw geen afbreuk aan het cultuurhistorische ensemble. De cultuurhistorisch waardevolle kapel blijft behouden en maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Door de uitbreiding bewust te situeren aansluitend op de bestaande kern en ter plaatse van een uit te plaatsen bedrijfslocatie, als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied, wordt voorkomen dat grote aangesloten open akkers buiten het bestaand stedelijk gebied aangetast worden. Het initiatief doet geen afbreuk aan de waarden die de Cultuurhistorische Beleidskaart beoogd te beschermen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan geen aantasting vormt van in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

Door Archol is in het voorjaar van 2017 een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-p) uitgevoerd in het plangebied aan De Hoeve 22 te Netersel. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 5. Op de archeologische beleidskaart van de

gemeente Bladel geldt voor het zuidelijke deel van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde vanwege de ligging in een historisch lint, terwijl het noordelijke deel ligt in een terrein met vastgestelde archeologische waarde. Op grond van deze archeologische (verwachtings)waarden heeft de gemeente besloten, dat een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek moet plaatsvinden voordat de ondergrond als gevolg van sloop en nieuwbouw verstoord gaan worden. Het onderzoek had tot doel om de ligging, aard, conservering en datering van de mogelijk aanwezige archeologische resten vast te stellen. Navolgend is het advies uit het onderzoek opgenomen.

Ondanks de beperkingen in het puttenplan wegens de huidige bebouwing, voorzieningen en bedrijfsactiviteiten, zowel in ligging als omvang (vierkante meters), is toch een goed beeld gevormd van de sporen en de bodemopbouw binnen de verschillende terreindelen van het plangebied. Hierbij kunnen op hoofdlijnen twee gebieden onderscheiden worden met het bijbehorende advies:

- een groot noordwestelijk gebied, waar in de onderzochte zones een vindplaats met resten van de historische omgrachting is aangesneden. Uitgaande van de historische kaarten is in de omringende, nog niet onderzochte zones enkel een vervolg van de grachtsporen en eventuele off site sporen zoals verkavelingsgreppels te verwachten. Gezien de relatief geringe informatiewaarde van dergelijke sporen acht Archol de vindplaats niet behoudenswaardig. Archol stelt dan ook voor om af te zien van vervolgonderzoek in dit gebied. Wel dient benadrukt te worden dat er een meldingsplicht geldt indien er onverwacht toch bijzondere sporen, zoals paalsporen of muurwerk van een laatmiddeleeuws gebouw, te voorschijn komen bij de civiele herinrichting van het plangebied. Verder verdient het aanbeveling om de herinnering aan de gracht levend te houden door de loop te betrekken in het ontwerpplan. Dit plan is op zich al in een afgerond stadium. In dit plan valt op dat de ligging van de geplande toegangsweg in grote lijnen parallel ligt aan de oude grachtloop. Wellicht is bij de constructie van de weg nog een verwijzing naar de gracht te maken (bijv. in de kleur of het patroon van de bestrating).
- een relatief klein zuidoostelijk gebied, dat grotendeels nog niet toegankelijk was voor onderzoek. In tegenstelling tot het noordwestelijk gebied, zijn hier nog wel bewoningssporen van de oude historische kern te verwachten; met name van (één van) de hoeven en van andere gebouwen (en bijbehorende sporen zoals water en beerputten) die op de historische kaarten zijn afgebeeld. Indien deze sporen bewaard zijn, kunnen ze (in ieder geval op inhoudelijke kwaliteit en mogelijk op fysieke kwaliteit) wel behoudenswaardig zijn. Archol adviseert dan ook om dit gebied alsnog te waarderen bij de geplande sloopwerkzaamheden en afgravingen van het zuidelijk woonhuis. Dit kan het best plaats vinden in de vorm van een archeologische begeleiding. Uitgaande van de historische kaarten beslaan de oude woonpercelen langs het oude bewoninglint van De Hoeve een zone van ca. 1.240 m² binnen het plangebied. Indien de begeleiding van de sloop- graafwerkzaamheden in deze zone inderdaad behoudenswaardige sporen bevat, adviseert Archol om dan in goed overleg en na een besluit van het bevoegd gezag door te starten naar een begeleiding conform het protocol opgraven.

Selectiebesluit

Uit het archeologisch onderzoek wordt duidelijk dat het plangebied aan te wijzen is als een terrein met behoudenswaardige archeologische waarde. Hoewel het proefsleuvenonderzoek slechts beperkt zicht gaf op de ondergrond, is duidelijk dat het plangebied deel uitmaakt van de middeleeuwse heerlijkheid Netersel. Binnen het plangebied zijn sporen te verwachten vanaf een diepte van 40-50 cm – Mv. Ter hoogte van de bestaande bebouwing in het zuiden van het plangebied kunnen de oudere resten zelfs op geringere diepte aanwezig zijn.

Hoewel behoud op de plaats waar de vindplaats ligt de voorkeur heeft boven de opgraving is behoud hier vrijwel niet te realiseren omdat de resten al vanaf 20 tot 40 cm onder maaiveld aanwezig kunnen zijn. Daarom wordt geadviseerd om de aangetroffen archeologische waarden veilig te stellen door een opgraving. In dit geval wordt dan ook geadviseerd om in de nog niet onderzochte en bebouwde zones na de sloop van de aanwezige bebouwing tot en met vloerniveau eerst aanvullende proefsleuven te graven om meer inzicht te krijgen in de bodemopbouw en de aanwezige archeologische sporen. De gemeente stemt in met dit advies.

Conclusie

Uit het archeologisch onderzoek volgt dat een klein deel van het plangebied kan worden vrijgegeven voor nader archeologisch onderzoek. Voor dit deel wordt geadviseerd om bij de feitelijke inrichting rekening te houden met de herinnering aan het historisch gebruik. In de nog niet onderzochte en bebouwde zones dient na de sloop van de aanwezige bebouwing eerst aanvullend proefsleuvenonderzoek plaats te vinden om meer inzicht te krijgen in de archeologische waarde ter plaatse. Het aspect archeologie heeft naar verwachting geen gevolgen voor de uitvoering van het planvoornemen. Ter plaatse van deze gronden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De

grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan ziet op de toevoeging van maximaal 20 nieuwe woningen. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE PLANSPECTEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die een flexibele ontwikkeling van het plangebied voor woningbouw mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat enerzijds voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere omliggende functies en dat anderzijds toch voldoende flexibiliteit wordt geboden om de woningbouwontwikkeling gefaseerd en naar behoefte mogelijk te maken.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend

worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling, kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen.

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingen zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgelikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn 4 bestemmingen opgenomen.

Artikel 3 Tuin – Onbebouwd

Binnen deze bestemming zijn tuinen toegestaan behorende bij de op aangrenzende gronden gelegen woningen. Tevens zijn hierbij groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Behoudens erf- en terreinafscheidingen is bouwen binnen deze bestemming niet toegestaan.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn hoofdzakelijk bedoeld ten behoeve van voorzieningen voor verkeer en verblijf en parkeren. Bovendien zijn op deze gronden ook groen-, speel-, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen toegestaan. In de regels wordt geborgd dat tenminste 20% van de gronden met deze enkelbestemming worden ingericht als openbare groenvoorziening. Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing worden opgericht in de vorm van nutsvoorzieningen, straatmeubilair, speeltoestellen en licht- en zendmasten en dergelijke.

Artikel 5 Wonen

De als dusdanig bestemde gronden zijn naast wonen, tevens toegestaan parkeervoorzieningen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de bouwregels zijn, in combinatie met de verbeelding, bepalingen opgenomen omtrent het type woning, de hoogte en ligging. Daarnaast zijn bijgebouwen toegestaan, evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergrondse bouwwerken. De bestemming maakt het mogelijk maximaal 20 nieuwe grondgebonden woningen te realiseren.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2

De voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Deze bestemming is voor de desbetreffende gronden afkomstig uit het vigerende bestemmingsplan en wordt ongewijzigd behouden om het geldende archeologische beschermingsregime in takt te laten. Bovendien wordt deze dubbelbestemming uitgebreid ter plaatse van het woongebied, op basis van conclusies die zijn getrokken uit het archeologisch onderzoek. Dit beschermingsregime houdt in dat restricties en onderzoeksverplichtingen aan bodemingrepen (bouwen, uitvoeren werken en/of werkzaamheden, slopen) worden gesteld. Indien met archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of dat de archeologische waarden in voldoende mate worden veiliggesteld, kunnen de bodemingrepen door het bevoegd gezag worden toegestaan.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier artikelen inzake algemene regels.

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een parkeerregeling opgenomen, waarmee wordt verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij wordt dynamisch verwezen naar het gemeentelijk beleid aangaande parkeernormen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de bestemmingsregels en onderliggende bouwregels op het gebied van onder andere beperkte afwijkingen in maatvoering en overschrijding van bebouwingsgrenzen door meetverschillen.

Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht (artikel 11) vastgelegd, zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste (artikel 12) is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.4 Handhaving

Handhaving, als zorg van de overheid voor de naleving van gestelde wetten en regels, is inherent aan het bestaan van regels. Een overheid die regels stelt op verschillende beleidsterreinen dient ervoor te zorgen dat naleving ervan, voor zover dat niet op vrijwillige basis gebeurt, wordt bewerkstelligd.

Het handhavingsbeleid van de gemeente Bladel is vastgelegd in onder andere het "Bouwbeleidsplan". In dit plan staat beschreven hoe omgegaan moet worden met het afhandelen van aanvragen, het toezicht houden bij bouwplannen en hoe gehandhaafd moet worden.

Toezicht op strijdig gebruik wordt door middel van reguliere controles op vergunningen en naar aanleiding van klachten gehouden. Aangezien niet elke overtreding even ingrijpend is en niet elke strijdige situatie (direct) kan worden opgepakt is sprake van een inhoudelijke prioriteitenstelling. In de prioriteitenstelling wordt aangegeven waar inhoudelijk het zwaartepunt van handhaving ligt. Dit wil niet zeggen dat handhavingstaken die buiten de prioriteitenstelling of in de gevallen "laag" vallen, uitgezonderd worden van handhaving. Tegen situaties waarbij de veiligheid en/of gezondheid voor personen in het geding is, of een onomkeerbare situatie wordt gecreëerd, wordt direct opgetreden.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid en Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in o.a. een bestemmingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst. De afspraken welke worden vastgesteld gaan onder andere over bouwrijp maken, kabels en leidingen, bouwschade aan de openbare ruimte, planschade en het kostenverhaal. Deze zaken zullen privaatrechtelijk worden vastgelegd. Gelet hierop geldt geen verplichting tot het maken van een exploitatieplan en zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het project zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. De gemeentelijke kosten voor het volgen van de procedure van het bestemmingsplan zullen met het sluiten van een anterieure overeenkomst worden doorberekend.

Conclusie

Het verhaal van de grondexploitatiekosten is anderszins geregeld, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Bovendien is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

Vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de 'formele' procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente Bladel kiest ervoor om het bestemmingsplan niet als voorontwerp ter inzage te leggen, maar direct als ontwerp in procedure te brengen. Daarentegen heeft wel vooroverleg plaatsgevonden met diverse instanties.

Waterschap

In haar brief van 1 mei 2017 heeft het Waterschap De Dommel een reactie gegeven op het plan. Op basis van dit advies is de toelichting aangepast. In de toelichting is het advies van het Waterschap verwerkt, tevens is een verwijzing naar het Waterbeheerplan 2016-2020 opgenomen in de toelichting.

Provincie

Het bestemmingsplan is tevens voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. Deze hebben geen vooroverlegreactie gegeven op het bestemmingsplan.

Tervisielegging

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord.

De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting en worden betrokken bij de besluitvorming.

Bijlagen

Bijlage 1. Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek
wegverkeerslawaai

Bijlage 3. Quicksan flora en fauna

Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5. Programma van Eisen
archeologisch onderzoek

Bijlage 6. Inventariserend veldonderzoek
door middel van proefsleuven

Bijlage 7. Selectiebesluit archeologie

Bijlage 8. Vooroverlegreactie
Waterschap

