



**WIJZIGINGSPLAN
BROEKENSEIND 11A
HOOGELOON**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv
M.J.M. Crijns & G.J.P. Bosmans
Oktober 2019

PLANGEGEVENS

Naam wijzigingsplan:	Wijzigingsplan 'Broekenseind 11a Hoogeloon'
IMRO	NL.IMRO.1728.WPG0055broeknd11a-VAST
Versie voorontwerp	Juli 2018
Versie ontwerp	Januari 2019
Versie vastgesteld	Oktober 2019
Opgesteld door	G.J.P. Bosmans
Tweede contactpersoon	Ing. M.J.M. Crijns

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.1.1	Principemedewerking	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Begrenzing plangebied	6
1.4	Juridische status van het plangebied	7
1.5	leeswijzer	7
2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Functionele structuur	9
2.3	Huidige invulling plangebied	9
2.4	Landschappelijke inpassing	10
2.5	Huidige planologische situatie	11
3	TOEKOMSTIGE SITUATIE	13
3.1	Beoogde ontwikkeling	13
3.1.1	Wijzigen bestemming Agrarisch ten behoeve van Wonen en woningsplitsing	13
3.2	Beoogd planologisch regime	15
4	BELEIDSKADER	17
4.1	provinciaal beleid	17
4.1.1	Verordening ruimte Noord-Brabant	17
4.2	Gemeentelijk beleid	21
4.2.1	Omgevingsvisie 1.1	21
4.2.2	Structuurvisie Bladel	22
5	RELEVANTE MILIEUASPECTEN	23
5.1	Agrarische bedrijven	23
5.1.1	Inleiding	23
5.1.2	Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bladel 2014	23
5.1.3	Voormalige agrarische bedrijfswoning	24
5.1.4	Aanvaardbaar woon- en leefklimaat	24
5.1.5	Belangenafweging	25
5.2	Geluid	25
5.3	Bodem	26
5.4	Waterhuishouding	26
5.4.1	Inleiding	26
5.4.2	Relevant beleid	26
5.4.3	Waterparagraaf	28
5.4.4	Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015-2020	28
5.5	Luchtkwaliteit	29
5.6	Bedrijven en milieuzonering	30
5.7	Externe veiligheid	30
5.7.1	Inleiding	30
5.7.2	Risico's	30
5.7.3	Beoordeling plangebied	31

5.8	Besluit m.e.r.	31
6	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR	32
6.1	Archeologie	32
6.1.1	Nota Archeologiebeleid gemeente Bladel	32
6.2	Cultuurhistorie	33
6.3	Natuur	33
6.3.1	Inleiding	33
6.3.2	Gebiedsbescherming	33
6.3.3	Soortenbescherming	34
7	PLANOPZET	36
7.1	Plansystematiek	36
7.1.1	Algemeen	36
7.1.2	Verbeelding	36
7.1.3	Regels	36
8	UITVOERINGS PARAGRAAF/PROCEDURE	37
8.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	37
8.2	Procedure	37
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	37

Bijlage 1: Invoergegevens achtergrondbelasting

Bijlage 2: Nota van zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van het herbestemmen van de locatie Broekenseind 11a te Hoogeloon. Initiatiefnemer is eigenaar van en woonachtig aan Broekenseind 11a te Hoogeloon, hierna plangebied genoemd. Ter plaatse van het plangebied was voorheen een intensieve veehouderij gevestigd. Deze intensieve veehouderij is reeds in 2004 gestaakt. Het gebruik van het plangebied is thans niet in overeenstemming met de vigerende bestemming. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' met deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het agrarisch bouwvlak de vigerende bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' deels om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Het agrarisch bouwvlak komt hierbij te vervallen. Het overige deel van het plangebied wordt overeenkomstig de omliggende gronden herbestemd naar 'Agrarisch'. Ter plaatse is sprake van 647 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen. Beoogd wordt 160 m² aan bijgebouwen te behouden. De overtollige bedrijfsgebouwen worden in samenhang met voorgenoemde ontwikkeling gesaneerd.

Artikel 5.6.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018' biedt, onder voorwaarden, de mogelijkheid tot omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. In onderhavig wijzigingsplan wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

1.1.1 Principemedewerking

Per brief d.d. 19 april 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel aangegeven in principe en onder voorwaarden mee te willen werken aan de beoogde ontwikkeling.

1.2 Ligging van het plangebied

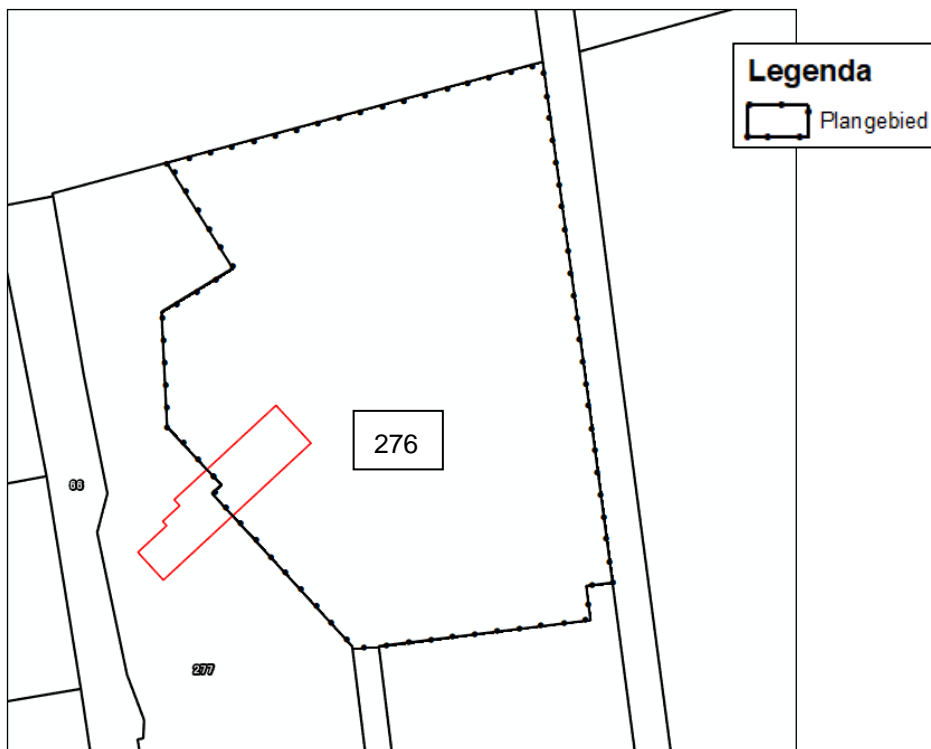
Het plangebied betreft de locatie Broekenseind 11a te Hoogeloon, gemeente Bladel. Het plangebied is ten oosten van de kern Hoogeloon gelegen. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied aan Broekenseind 11a te Hoogeloon

1.3 Begrenzing plangebied

De locatie aan Broekenseind 11a betreft het perceel kadastraal bekend als: gemeente Hoogeloon, sectie M, nummer 276. Het perceel heeft een grootte van 7.285 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.4 Juridische status van het plangebied

De gemeenteraad van Bladel heeft op 24 maart 2016 het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' vastgesteld. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2'. Tevens kent het plan gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen en zijn gebiedsaanduidingen 'overige zone - 25 jaarszone zeer kwetsbaar' en 'overige zone – terreinen met esdek' van toepassing.

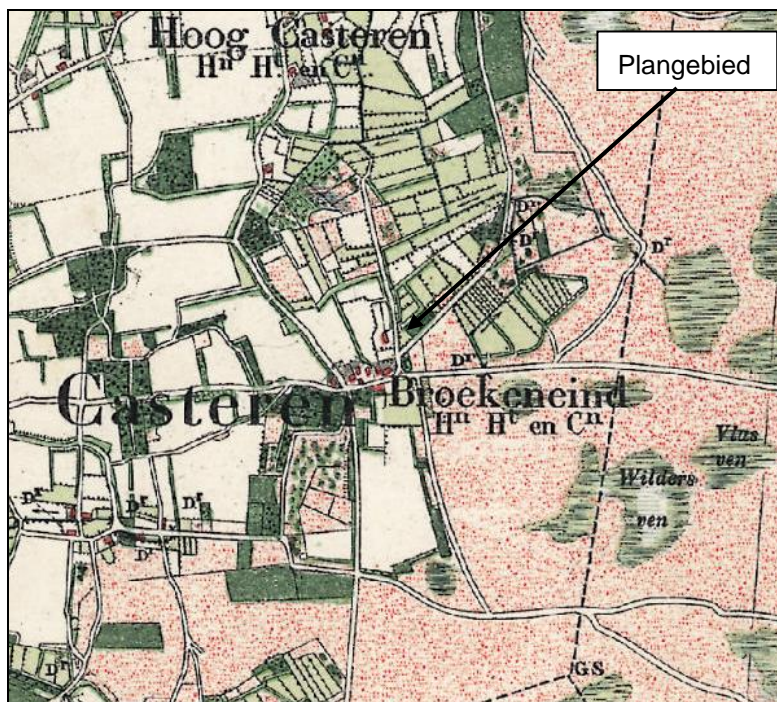
1.5 leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting is een beschrijving van de huidige situatie opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de toekomstige situatie en een toets aan de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten van het provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 5 geeft de relevante milieuaspecten weer. Hoofdstuk 6 gaat in op de overige relevante planologische aspecten. In hoofdstuk 7 volgt de planopzet en in hoofdstuk 8 komen de uitvoerbaarheid en de procedure aan de orde

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het grootste deel van het grondgebied van gemeente Bladel bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden. Het dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. In het oosten van Hoogeloon, nabij het plangebied, ligt de bovenloop van de Kleine Beerze. Deze beek is recent in de oude staat hersteld waarbij hermeandering heeft plaats gevonden. Door de stabiele ondergrond kennen de hogere delen van de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt. De kern Hoogeloon is gelegen op een hoger gelegen dekzandkop te midden van laaggelegen gebieden. De ontginningen van Hoogeloon zijn geïsoleerd gelegen ten opzichte van de band met nederzettingen (Eersel, Hapert en Bladel) op een lange zandrug meer zuidelijk. De ontginningen lagen aanvankelijk als kleine enclaves in de uitgestrekte bossen en moerassen. Door een steeds intensiever gebruik en een hoge begrazingsdruk werden de bossen omgevormd tot uitgestrekte heidevelden. Gaandeweg worden ook de lagere delen van het landschap, zoals beekdalen en laagtes, ontgonnen en omgezet in grasland. In de late middeleeuwen is daarbij een sterke uitbreiding van de nederzettingen middels “dochternederzettingen” aan de randen van het ontgonnen gebied waar te nemen. In Hoogeloon zijn deze dochternederzettingen te vinden aan de oostkant (Heuvel en Hoogcasteren, Broekenseind), aan de zuidzijde (Landorp) en aan de noordwestzijde (Heieind). De ligging aan de randen van de akkers komt tot uiting in het achtervoegsel, -eind. Een groot akkercomplex is gelegen tussen Hoogeloon en de Kleine Beerze. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de historische kaart van het plangebied en de omgeving rond de periode 1900, waarbij het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: Historische kaart periode circa 1900

2.2 Functionele structuur

Het buurtschap Broekenseind is gelegen op circa twee kilometer ten oosten van de kern Hoogeloon. Broekenseind verbindt de kern Hoogeloon met de kern Knegsel. De omgeving van het plangebied kan getypeerd worden als een bebouwingscluster in het buitengebied waarbij de agrarische functies afnemen en plaats maken voor andere functies, zoals wonen en niet-agrarische bedrijvigheid.

2.3 Huidige invulling plangebied

Op de locatie aan Broekenseind 11 was tot 2004 een intensieve veehouderij in bedrijf, te weten een varkensbedrijf. Op de locatie is een langgevelboerderij aanwezig. Deze langgevelboerderij is reeds planologisch gesplitst in twee wooneenheden. Het westelijke deel, Broekenseind 11, heeft een reguliere woonbestemming met een gekoppeld bouwvlak. Het oostelijke deel, Het plangebied Broekenseind 11a kent een agrarische bestemming met bouwvlak. Op de locatie zijn thans, naast de bedrijfswoning, een drietal (voormalige) bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van 647 m² aanwezig. De locatie is middels een eigen oprijlaan ontsloten. Navolgende figuren geven een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.





Figuur 4: Foto's plangebied in de huidige situatie

2.4 Landschappelijke inpassing

In de huidige situatie is het plangebied reeds fors landschappelijk ingepast middels streekeigen beplanting. Deze beplanting is aangelegd in samenwerking met Stichting Het Brabants Landschap. Ter plaatse van de oprijlaan staan een zevental lindebomen en vier kastanjabomen. Tevens staan binnen het plangebied verschillende (fruit)bomen die van oudsher voorkomen op een boerenerf, zoals walnoten, kersen en beuken. Het perceel is omgeven met een houtsingel bestaande uit ondermeer zomereik, els, wilde kers, Gelderse roos, hazelaar en bramen. Deze landschappelijke inpassing blijft middels de herontwikkeling behouden en zal worden opgeknapt. Ten zuidoosten van de woning is een amfibieënpool aangelegd. De gronden hieromheen bestaan uit grasland. Navolgende figuur geeft de bestaande landschappelijke inpassing weer.



Figuur 5: Landschappelijke inpassing van het plangebied

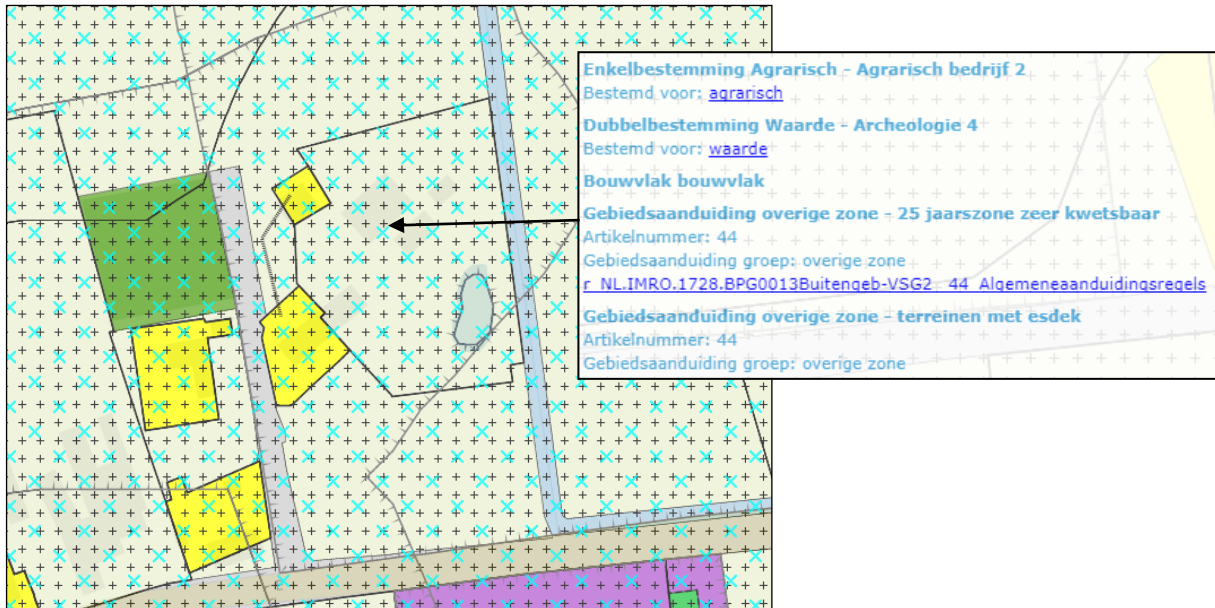
De thans aanwezig landschappelijke inpassing blijft middels onderhavige ontwikkeling behouden. Het duurzaam behoud is derhalve vastgelegd in de regels. Navolgend beplantingsplan is als bijlage toegevoegd aan dit wijzigingsplan.



Figuur 6: Landschappelijke inpassing Broekenseind 11a

2.5 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' vigerend. In de huidige situatie kent het plangebied de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', ter plaatse is eveneens een bouwvlak opgenomen. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduidingen 'overige zone - 25 jaarszone zeer kwetsbaar' en 'overige zone - terreinen met esdek'.



Figuur 7: Aanwijzing plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'

Het omzetten van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' naar de bestemming 'Wonen' is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Wel wordt in artikel 5.6.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de mogelijkheid geboden om middels een wijzigingsprocedure de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. In paragraaf 3.1.1 is uiteengezet dat wordt voldaan aan de in deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden.

3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Beoogde ontwikkeling

3.1.1 Inleiding

Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' gedeeltelijk te herbestemmen naar 'Wonen'. Het overige gedeelte van het plangebied zal, overeenkomstig de omliggende gronden de bestemming 'Agrarisch' verkrijgen.

De agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning met maximaal 160 m² aan bijgebouwen. Overtollige bebouwing zal worden gesaneerd. Deze herbestemming is, onder voorwaarden, mogelijk middels de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 5.6.1 van het, in voorbereiding zijnde, bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018'. In navolgende subparagraaf is uiteengezet dat kan worden voldaan aan deze wijzigingsbevoegdheid.

3.1.2 Wijzigen bestemming Agrarisch ten behoeve van Wonen en woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' met een bouwvlak en bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en het splitsen in twee wooneenheden toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
De agrarische bedrijfsvoering is reeds in 2004 gestaakt en de milieuvergunning is indertijd ook ingetrokken. De locatie is niet meer geschikt of geschikt te maken voor een rendabele veehouderij. Het bouwvlak is hiervoor te klein en de nabijheid van een burgerwoning maakt het heroprichten van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk.
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
Het agrarisch bedrijf is in 2004 reeds gestaakt. De milieuvergunning is ingetrokken en de stallen zijn niet meer geschikt voor de landbouw.
- c. kenmerkende architectonische en bouwhistorische waarden dienen te worden behouden;
De langgevelboerderij kan als karakteristiek worden aangemerkt. De boerderij blijft behouden in zijn huidige vorm. De overige gebouwen zijn van recentere datum en kennen geen bijzondere architectonische waarden. Deze gebouwen worden grotendeels gesloopt.
- d. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
De omliggende veehouderijbedrijven worden reeds belemmerd door omliggende burgerwoningen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is acceptabel. Een en ander is verder uitgewerkt in paragraaf 5.1.
- e. langgevelboerderijen dienen specifiek te worden aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij';
De langgevelboerderij wordt middels onderhavige bestemmingsplanherziening als dusdanig aangemerkt.
- f. er dient een legale bedrijfswoning aanwezig te zijn. Deze woning wordt bestemd als 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

1. 1. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
2. 2. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
3. 3. ten aanzien van de splitsing geldt dat uitsluitend langgevelboerderijen gesplitst mogen worden;
4. 4. de inhoud van het bestaande gebouw mag niet worden vergroot;
5. 5. de inhoud van beide woningen bedraagt na splitsing elk ten minste 350 m³;
6. 6. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument dan wel een cultuurhistorisch waardevol gebouw betreft zoals opgenomen in de bijlagen 4 en 5;

De wijziging naar een reguliere woonfunctie is milieuhygiënisch te verantwoorden, dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5. De landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast. De locatie is reeds uitgebreid landschappelijk ingepast met hagen, housingels, bomenrijen en boomgroepen. Op de locatie is tevens een grote weidepoel aanwezig. De bestaande beplanting blijft behouden. Dit wordt planologisch vastgelegd in de regels. De cultuurhistorische waarden hebben betrekking op de langgevelboerderij. Deze woning blijft ongewijzigd behouden. De bestaande landschappelijke langgevelboerderij is reeds gesplitst.

- g. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. 1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m² worden verhoogd mits de (bedrijfs)bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt;
 2. 2. het totaal aan gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing dat teruggebouwd mag worden dient in overeenstemming te zijn met de 'verruimde' sloopbonusregeling;
 3. 3. bij vergroting van de woning dient voldaan te worden aan de 'verruimde' sloopbonusregeling;
 4. 4. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheid en omgevingsvergunning worden verbonden;

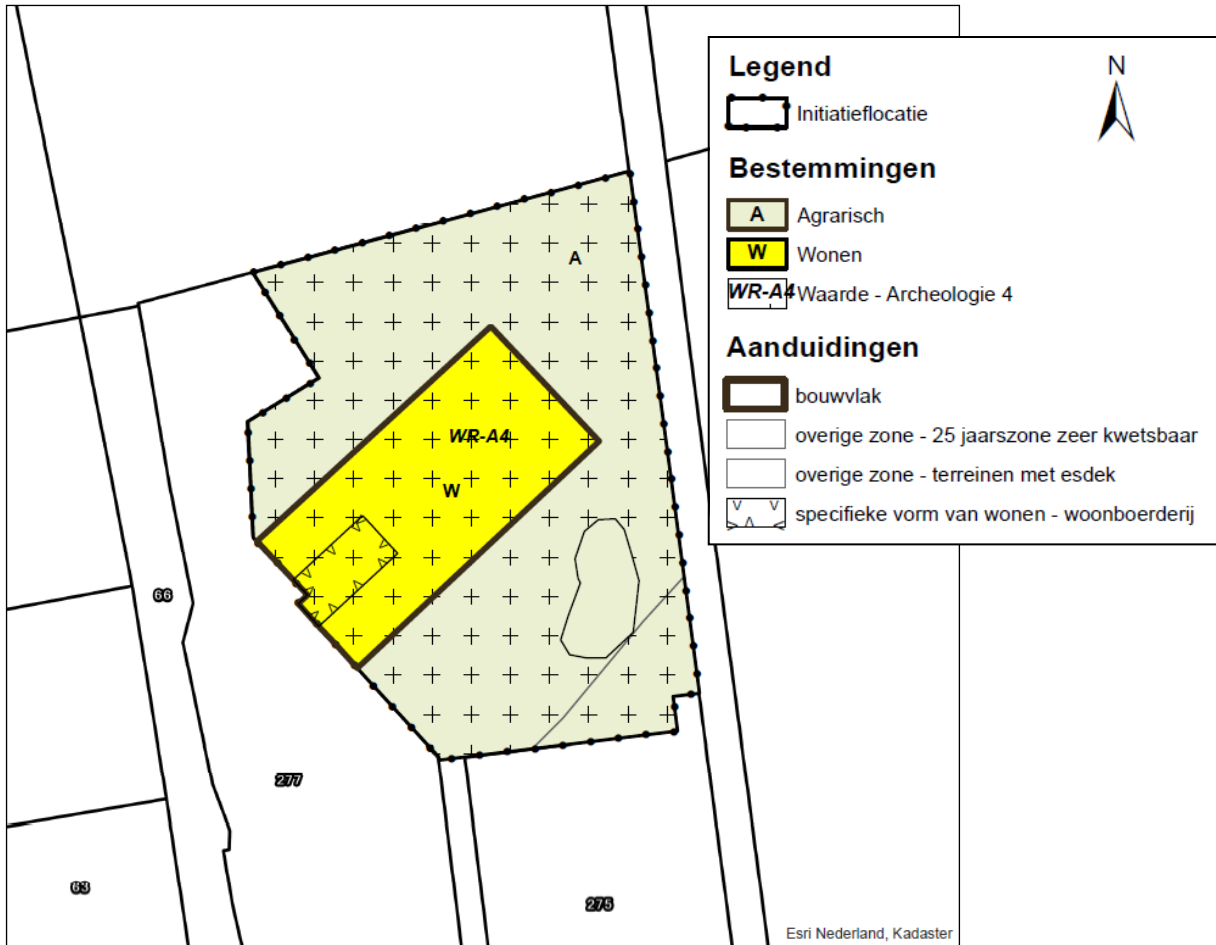
Met toepassing van de sloopbonusregeling is vergroting met 100 m² tot maximaal 200 m² mogelijk, 20% van de gesloopte oppervlakte (bedrijfs)gebouw mag als bijgebouw (maximale nokhoogte van 5,5 meter) worden herbouwd. Ter plaatse is thans sprake van 647 m² aan bijgebouwen. Het maximum aantal vierkante meter aan bijgebouwen na herontwikkeling bedraagt 160 m². Voor de toepassing van de 20% regeling worden 300 m² overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt. De overige 247 m² overtollige gebouwen worden gesloopt om in te zetten in de landschapsinvesteringsregeling. In paragraaf 4.1 is dit verder uitgewerkt.
- h. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;

Per saldo wordt 487 m² aan bedrijfsgebouwen gesaneerd, derhalve zal de hydrologische situatie ter plaatse aanmerkelijk verbeteren. In paragraaf 5.4 is dit verder uitgewerkt.

- i. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- j. de onder i. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding met erfbeplanting;
 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 4. het wegnemen van verharding;
 5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling of de RBV-regeling;
 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone.
De aanwezige ruimtelijke kwaliteit blijft gewaarborgd. Het plangebied is reeds zorgvuldig landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing blijft behouden in de planregels wordt dit geborgd. Overtollige bebouwing zal worden gesaneerd.
- k. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.
Overtollige bebouwing wordt gesaneerd, tevens vindt ter plaatse hergebruik van bestaande bebouwing plaats. Daarmee wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2 Beoogd planologisch regime

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt de huidige bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' gedeeltelijk herbestemd naar de bestemming 'Wonen'. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch'. Het agrarisch bouwvlak zal komen te vervallen. De woonbestemming omvat de woning, de tuin en bijbehorende bijgebouwen en kent een oppervlakte 1.850 m². Bij de woning wordt 160 m² aan bijgebouwen toegestaan. De langgevelboerderij krijgt tevens de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij'. Navolgend is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 8: Beoogde planologische situatie

4 BELEIDSKADER

4.1 provinciaal beleid

4.1.1 Verordening ruimte Noord-Brabant

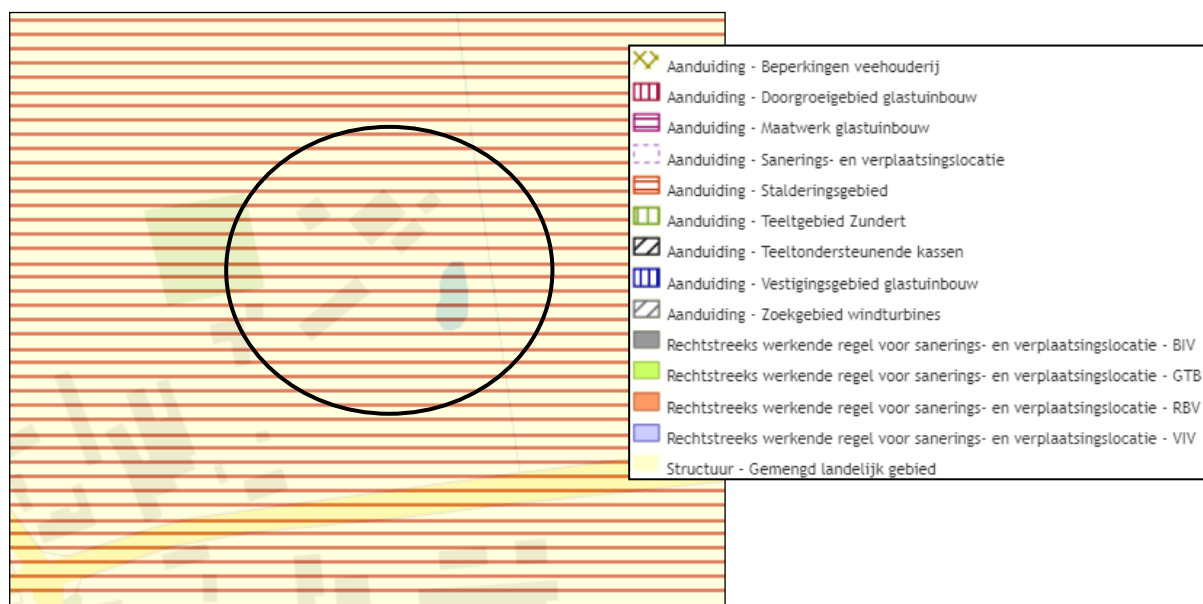
De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Navolgend wordt gesproken over Verordening ruimte. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

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

4.1.1.1 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

Navolgende figuren geven de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte weer.

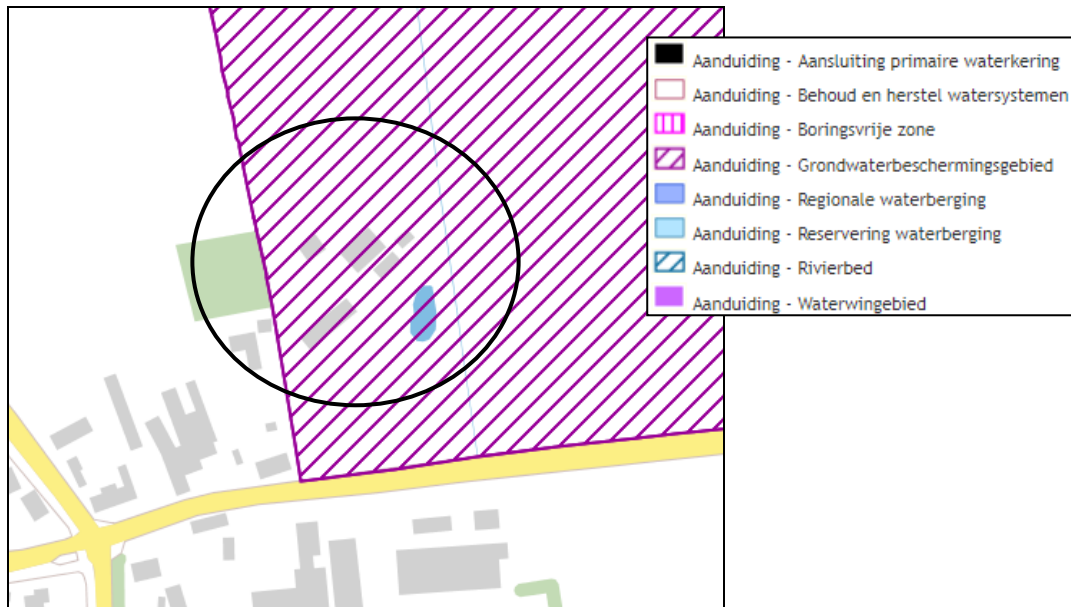


Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Voor wat betreft het gemengd landelijk gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Binnen het gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. De omschakeling van een intensieve agrarische functie naar een reguliere burgerwoning in het buitengebied is passend binnen deze structuur.

Het plangebied is op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' eveneens aangeduid als 'Stalderingsgebied'. Binnen deze aanduiding worden extra regels gesteld aan ontwikkelingen binnen de veehouderijsector. De aanduiding is niet relevant voor onderhavige ontwikkeling.

Navolgende figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van de themakaart 'Water' weer.



Figuur 10: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'water'

Het plangebied is in de Verordening ruimte op de themakaart 'Water' aangeduid als gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als 'Grondwaterbeschermingsgebied'. Een grondwaterbeschermingsgebied is de buitenste schil rondom een waterwingebied. Voor het grondwaterbeschermingsgebied gelden regels om het grondwater niet te vervuilen. Binnen deze gebieden zijn woningen, wegen en bedrijven toegestaan, maar er gelden wel wettelijke regels om vervuiling van het grondwater te voorkomen. Dit wordt ook wel de 25-jaarszone genoemd.

De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen ten aanzien van het grondwater of de onttrekking daarvan.

4.1.1.2 Artikel 3 Verordening ruimte: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald. De beoogde herontwikkeling vindt plaats op een bestaande agrarische locatie. Beoogd wordt de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, met daarbij maximaal 160 m² aan bijgebouwen. Ter plaatse wordt 487 m² aan bedrijfsgebouwen gesaneerd. De beoogde herontwikkeling past dan ook binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De concept 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord- Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie.

Middels onderhavige herontwikkeling wordt de agrarische bestemming deels herbestemd naar een woonbestemming. De agrarische bedrijfswoning wordt derhalve omgezet naar een reguliere burgerwoning. Voor deze ontwikkeling is artikel 3.2 Verordening ruimte van toepassing.

Op basis van artikel 3.2 dient voor ontwikkelingen een bestemmingswinst te worden bepaald, waarbij 20% van de bestemmingswinst geïnvesteerd moet worden in het landschap (minimale basisinspanning). Navolgend is de waardestijging van het plangebied als gevolg van de beoogde herontwikkeling berekend, waarbij de normbedragen uit de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen als uitgangspunt zijn genomen.

In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van 6.994 m². De ondergrond van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning wordt volgens de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen getaxeerd op een waarde van € 25,-/m². De waarde van onbebouwde agrarische grond wordt op € 5,-/m² gesteld.

Na de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een woonbestemming met een oppervlakte van 1.850 m². De waarde van een woonbestemming wordt bepaald op basis van een staffeling: de eerste 1.000 m² wordt ingevolge Landschapsinvesteringsregeling De Kempen gesteld op een waarde van € 270,-/m², de overige meters kennen een waarde van € 60,-/m². Omdat ter plaatse sprake is van een helft van een woonboerderij, en daarmee niet van een vrijstaande woning, wordt voor de waarde van de woonbestemming een lagere waarde toegekend. Uitgegaan wordt dan ook van een waarde van € 225,-/m² voor de eerste 1.000 m² en € 50,-/m² voor de overige meters.

Ter plaatse wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. De reeds aanwezige landschappelijke inpassing blijft behouden en wordt opgeknapt. Tevens wordt ter plaatse een gedeelte van de agrarische bedrijfsgebouwen en erfverharding ingebracht voor sloopmeters.

Indien sprake is van bestemmingswinst, acht de provincie een investering in het landschap van 20% van de bestemmingswinst aanvaardbaar. In navolgende tabel is de berekening van de tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	6.994	€ 25,00	€ 174.850,00
Agrarische bedrijfswoning			€ 50.000,00
Totaal oud	6.994		€ 224.850,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m ²	waarde/m ²	waarde
Wonen eerste 1.000 m ²	1.000	€ 225,00	€ 225.000,00
Wonen 1.000 m ² - 1.850 m ²	850	€ 50,00	€ 42.500,00
Agrarisch onbebouwd	5.144	€ 5,00	€ 25.720,00
Totaal nieuw	6.994		€ 293.220,00
Bestemmingswinst			€ 68.370,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 13.674,00
Bestemmingswinst		€ 68.370,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 11: Tegenprestatie ingevolge de Landschapsinvesteringsregeling

Met de herontwikkeling wordt een bestemmingsplanwinst behaald van € 68.370,00-. Derhalve bedraagt de minimale inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap € 13.674,00,-.

Het plangebied is reeds uitgebreid landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. De thans aanwezige landschappelijke inpassing blijft behouden en wordt verder versterkt. De huidige en toekomstige landschappelijke inpassing is in paragraaf 2.4 beschreven.

Met de sanering van de overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en het behouden van de landschappelijke inpassing vindt er een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering plaats binnen het plangebied. Navolgende tabel geeft een overzicht van de te leveren tegenprestatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling.

Element	volgnr.	aantal	Opper- vlakte in m ²	eenheid	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg/sloop	Beheers- bijdrage per eenheid (are)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Sloop stallen	1		247	m ²		€ 25,00				€ 6.175,00
Sloop erfverharding	2		100	m ²		€ 5,00				€ 500,00
L7 Knip- en scheerhaag	3		10	lengte			€ 1,18	€ 11,80	€ 118,00	€ 118,00
L1A Houtsingel	4		1.260	m ²			€ 11,78	€ 148,43	€ 1.484,28	€ 1.484,28
L8C3 Landschapsboom in groepen (bestaand)	5	29		st			€ 9,86	€ 285,94	€ 2.859,40	€ 2.859,40
L8C3 Landschapsboom in laan (bestaand)	6	11		st			€ 9,86	€ 108,46	€ 1.084,60	€ 1.084,60
L11B Amfibieënpool	7		360	m ²				€ 43,09	€ 430,90	€ 430,90
Trajectbegeleiding erf	8									€ 1.500,00
Totaal										€ 14.152,18

Figuur 12: Te kwaliteitsverbetering ter plaatse van het plangebied

De middel van het saneren van bedrijfsgebouwen en het onderhoud van bestaand groen wordt een kwaliteitsverbetering gerealiseerd van € 14.152,18,-. Daarmee wordt wordt voldaan aan de te leveren tegenprestatie.

4.1.1.3 Artikel 7.7 Wonen

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte is bepaald dat in 'Gemengd landelijk gebied' alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Lid 5 van dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen afsplitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning maar enkel de omzetting naar een reguliere

burgerwoning. De langgevelboerderij is reeds gesplitst in twee wooneenheden. Omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is daarmee passend binnen de regels van de Verordening ruimte.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Omgevingsvisie 1.1

Op 20 september 2018 heeft de gemeenteraad van Bladel de Omgevingsvisie 1.1 vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de Omgevingsvisie 1.0 en vormt een tussenstap naar een volwaardige en complete Omgevingsvisie voor de gemeente Bladel. Met de aankomende Omgevingswet (geplande invoering 2019) is het de bedoeling dat er meer eenduidigheid komt in het beleid rond de fysieke leefomgeving. In deze tweede versie is het Plattelandsbeleid opgenomen. Dit beleid gaat in op ruimtelijke zaken in het buitengebied. Voorheen was dit beschreven in de Plattelandsnota 2013. De komende jaren zal tegelijk met het actualiseren steeds meer beleid worden ingebed in de Omgevingsvisie, met als resultaat dat steeds een nieuwe geconsolideerde versie (met een nieuwe versie-aanduiding) door de gemeenteraad wordt vastgesteld totdat de visie uiteindelijk volledig is. Dat betekent ook dat de vorm van deze visie nog flexibel is en gaandeweg kan worden aangepast aan nieuwe inzichten en ervaringen.

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

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

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

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

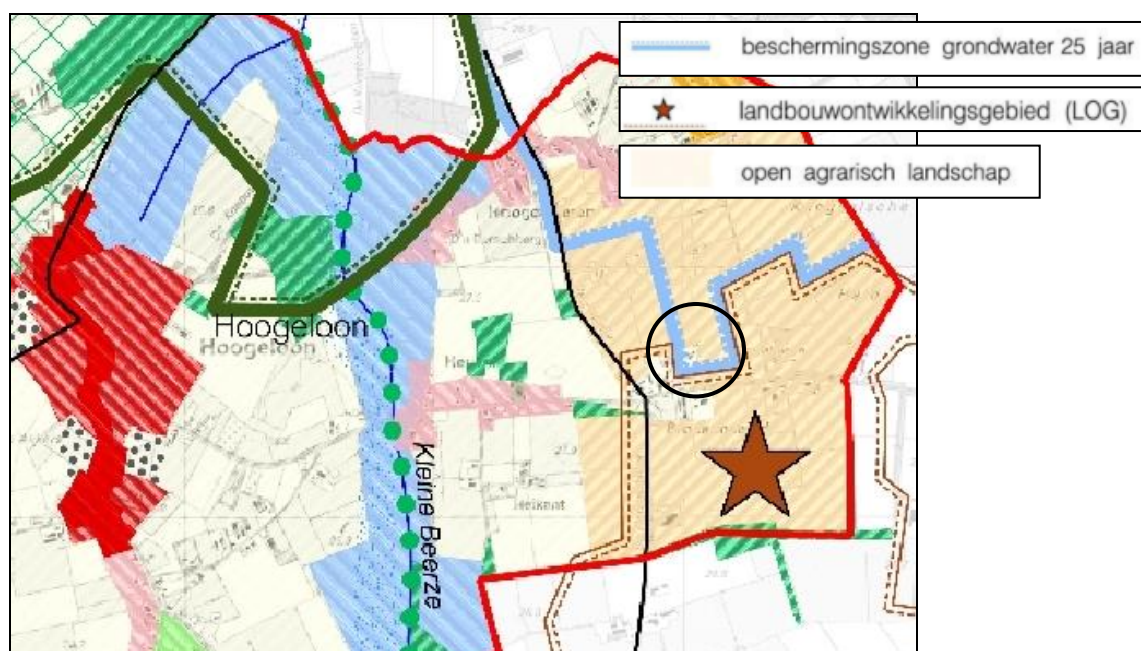
De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van een veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien die woning is gelegen buiten de bebouwde kom. De naar burgerwoning te herbestemmen bedrijfswoning maakte deel uit van een intensieve veehouderij die in gebruik was op of na 19 maart 2000 en is gelegen buiten de bebouwde kom. Op grond van de Wgv dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot omliggende veehouderijbedrijven. Het meest dichtbij gelegen veehouderijbedrijf is gelegen op circa 80 meter tot de woning aan Broekenseind 11a. Het herbestemmen van de agrarische bedrijfswoning naar een

burgerwoning belemmerd de omliggende veehouderijbedrijven niet meer dan dat thans het geval is. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds in 2004 gestaakt en overtollige bebouwing wordt gesaneerd.

De beoogde herontwikkeling ter plaatse is in het kader van de Omgevingsvisie 1.1 geen bezwaar.

4.2.2 Structuurvisie Bladel

De structuurvisie bestaat uit een analyse, beleidskader en een visie op hoofdlijnen die uitmonden in een Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco geeft met beleidsregels voor de lange termijn richting aan duurzame, perspectiefrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting. In de toelichting staat per legenda-eenheid beschreven waar het element betrekking op heeft en welke ruimtelijke strategie daarbij hoort. Het plangebied is op het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco aangeduid als gelegen in het 'open agrarisch landschap'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco.



Figuur 13: Uitsnede ruimtelijk casco Structuurvisie Bladel, waarbij het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel

Het plangebied is in de structuurvisie aangewezen als gelegen in de 'beschermingszone grondwater 25 jaar'. Ten oosten van de kern Vessem in de gemeente Eersel ligt een waterwingebied met daar rondom een beschermingszone (25-jaarszone) zeer kwetsbare grondwaterwinning dat voor een klein deel binnen de gemeente Bladel valt. In deze beschermingszone is het streven nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies, die een hoger vervuilingsrisico opleveren dan de huidige bestemming, te weren. Ter plaatse wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd. Deze ontwikkeling draagt bij aan een verbetering voor de kwaliteit van het grondwater ter plaatse.

Het plangebied is in de structuurvisie eveneens aangewezen als gelegen in het 'Open agrarisch landschap'. De grootschalige openheid voegt een kwaliteit toe aan het landschap en dient om die reden geconserveerd te worden. Verdichting van het landschap in de vorm van dorpsuitbreiding, recreatie, landbouw en bosbouw moet in het open landschap zoveel mogelijk worden voorkomen. Ter plaatse worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd. Dit draagt bij aan de openheid ter plaatse. De beoogde ontwikkeling is passend binnen de gestelde kaders van de Structuurvisie.

5 RELEVANTE MILIEUASPECTEN

5.1 Agrarische bedrijven

5.1.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet).

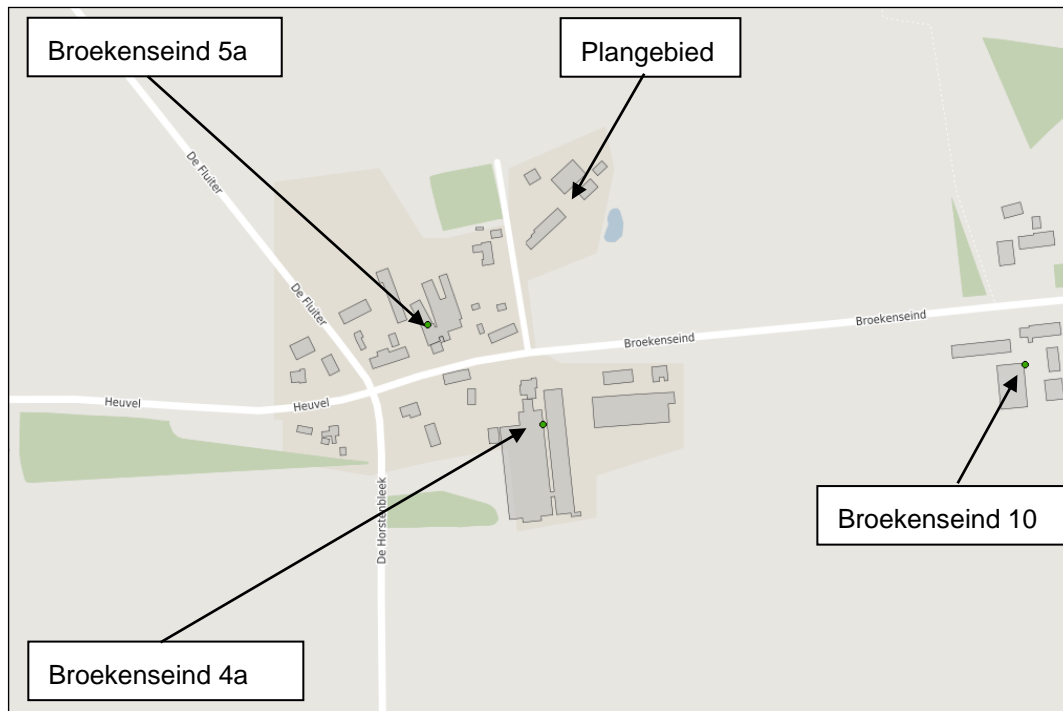
Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.1.2 Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bladel 2014

De gemeente Bladel heeft in het kader van de op basis van de Wgv gegeven mogelijkheid daartoe, een eigen geurverordening vastgesteld. De 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bladel 2014' stelt een norm van 10 oue/m³ als de maximale voorgrondbelasting ter plaatse van het buitengebied en zo ook het plangebied.

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijen gelegen, te weten de veehouderijen gelegen aan Broekenseind 4a, Broekenseind 5a en Broekenseind 10. Navolgende figuur geeft een beeld van veehouderijen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 14: Uitsnede Veehouderijbedrijvenkaart provincie Noord-Brabant

5.1.3 Voormalige agrarische bedrijfswoning

De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van een veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien die woning is gelegen buiten de bebouwde kom. De naar burgerwoning te herbestemmen bedrijfswoning maakte deel uit van een intensieve veehouderij die in gebruik was op of na 19 maart 2000 en is gelegen buiten de bebouwde kom. Op grond van de Wgv dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot omliggende veehouderijbedrijven. Het meest dichtbij gelegen veehouderijbedrijf is gelegen op circa 80 meter tot de woning aan Broekenseind 11a. De omliggende veehouderijbedrijven vormen derhalve voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar. Tevens geldt dat de omliggende veehouderijbedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad omdat de geursituatie niet verandert in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.

5.1.4 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de cumulatieve geurbelasting van veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting is voor het plangebied doorgerekend met behulp van het programma V-Stacks gebied. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Bladel ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (juli 2018). De achtergrondbelasting is hierbij berekend voor het gehele plangebied. Navolgende tabel geeft de gemeten achtergrondbelasting voor het plangebied weer.

<i>Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend</i>			
<i>ReceptID</i>	<i>X-coor</i>	<i>Y-coor</i>	<i>Geurbelasting [OU/m3]</i>
1001	148985	378667	7,907
1002	149054	378686	7,041
1003	149068	378588	11,307
1004	149019	378574	14,747

Tabel 1: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van de beoogde woonbestemming is sprake van een 'goed' tot 'matig' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van het woon- en leefklimaat geen bezwaar.

5.1.5 Belangenafweging

Als gevolg van de voorgestelde herontwikkeling, mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

Op basis van artikel 3 van de Wgv is bepaald dat ten opzichte van bedrijfswoningen die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een veehouderij een afstand tot een agrarisch bedrijf dient te worden gehanteerd van 50 meter. De omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning valt onder artikel 3 van de Wvg. De dichtst bij het plangebied gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 80 meter. Deze veehouderij wordt derhalve niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

5.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). De beoogde ontwikkeling heeft geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen tot gevolg. Derhalve hoeft geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer te worden uitgevoerd. In het kader van de herontwikkeling wordt dan ook geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd.

5.3 Bodem

Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied geen nieuwe bebouwing toegevoegd en er worden geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd. In het kader van de beoogde herontwikkeling is een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.4.2 Relevant beleid

5.4.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' dan ook geen bezwaar.

5.4.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren

en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.

4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

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

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Ter plaatse van het plangebied neemt de bebouwde oppervlakte af met circa 487 m², derhalve is geen compensatie vereist.

5.4.3 Waterparagraaf

5.4.3.1 Bodem en grondwater

Het plangebied is gelegen op hoge zwarte enkeerdgronden en bestaat uit lemig fijn zand. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 100 tot 120 centimeter beneden maaiveld.

5.4.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is een amfibieënpoel aanwezig. Ten oosten van het plangebied is een A-watergang aanwezig.

5.4.3.3 Verhard oppervlak

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Door de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak met circa 487 m² afnemen. Derhalve is geen compensatie vereist.

5.4.3.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.4.3.5 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

5.4.4 Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015-2020

De gemeente Bladel heeft het Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015-2020 (GRP) vastgesteld. Hiermee continueert de gemeente Bladel het kwaliteitsniveau van de rioleringstaken (ambitieniveau Planmatig) uit de voorgaande planperiode en op onderdelen vindt een opwaardering plaats (ambitieniveau Anticiperend). Dit betekent dat voldaan wordt aan de wettelijke verplichtingen, een beperking van water-op-straatsituaties en risico's bij hevige neerslag en een doelmatige afvalwaterketen door samenwerking. Dit geeft een gemiddelde invulling van de nieuwe zorgplichten, waardoor er ruimte is om projecten planmatig op te pakken. In het GRP zijn zes speerpunten benoemd voor de periode 2015-2020:

1. Anticiperen op klimaatverandering;
2. Differentiatie beschermings- en onderhoudsniveau
3. Meer inzicht verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersystemen
4. Betaalbare gemeentelijke watertaken
5. Duurzaamheid in de gemeentelijke watertaken
6. Communicatie watertaken

In het GRP is opgenomen dat wateroverlast moet worden voorkomen. Uitbreidings- en reconstructieplannen van woningbouw en/of infrastructuur kunnen tot een toename van afstromend verhard oppervlak leiden. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van hemelwater, met mogelijk overbelasting van het ontvangend oppervlaktewater. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt dan ook het uitgangspunt dat plannen zo veel mogelijk hydrologisch neutraal uit worden gevoerd. Voor de afvoer van hemelwater naar riolering en/of oppervlaktewater hanteren het waterschap en de gemeente de onderstaande uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen. Conform deze uitgangspunten geldt de voorkeursvolgorde: infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering.

Toename afstromend verhard oppervlak	Toelichting
< 2.000 m ² < 10.000 m ² afkoppelen	Specifieke invulling op basis van de lokale noodzaak en mogelijkheden, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met de voorkeursvolgorde.
2.000 - 10.000 m ²	Benodigde retentiecapaciteit (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 De gevoeligheidsfactor is afhankelijk van de geohydrologische kenmerken van de ontwikkellocatie en is beschikbaar via de gemeente en waterschap. De eventuele afvoer naar oppervlaktewater valt onder de uitgangspunten van de algemene beleidsregels.
> 10.000 m ²	Dit geldt voor nieuwe én afgekoppelde verharding groter dan 10.000 m ² . De wijze van hemelwaterverwerking dient in een waterhuishoudkundig plan (whp) te worden onderbouwd. De richtlijnen voor het whp zijn omschreven in bovengenoemde <i>Hydrologische uitgangspunten</i> . Voor de eventuele afvoer naar oppervlaktewater is een Watervergunning vereist.

Figuur 15: Hydrologische uitgangspunten bij keurregels voor afvoeren hemelwater

Ter plaatse van het plangebied wordt 487 m² aan bedrijfsgebouwen gesaneerd. Voor het overige deel blijft de waterhuishoudkundige situatie ongewijzigd.

5.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (in principe) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Aangezien het plan slechts de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip NIBM en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, bevat richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

De huidige bedrijfswoning is reeds aan te merken als een gevoelig object in het kader van bedrijven- en milieuzonering. Bij de omzetting naar een woonbestemming blijft deze gevoeligheid gelijk. Er wordt dan ook geen nieuwe gevoelige bestemming toegevoegd aan het plangebied. Derhalve is beoordeling van de afstand van het plangebied tot bedrijven in de omgeving niet noodzakelijk.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.7.2 Risico's

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

5.7.3 Beoordeling plangebied

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf, leiding of transportlijn met betrekking tot de externe veiligheid. Bovendien wordt geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd waardoor toetsing aan deze aspecten voor onderhavige ontwikkeling niet relevant is.

5.8 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

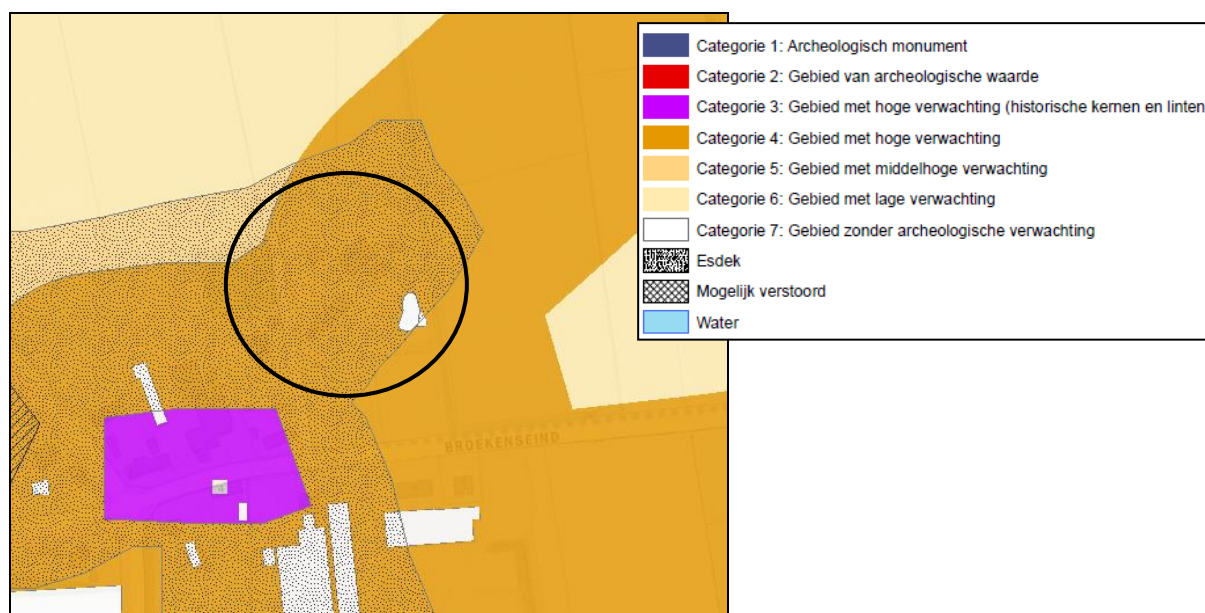
6 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

6.1 Archeologie

In het Verdrag van Valetta is op Europees niveau vastgelegd dat gestreefd dient te worden naar het behoud van archeologische waarden. In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied. Het archeologiebeleid is voor de gemeente Bladel nader uitgewerkt in een samenwerkingsverband met negen gemeenten.

6.1.1 Nota Archeologiebeleid gemeente Bladel

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wamz en de Wet ruimtelijke ordening aan SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 16: Ligging plangebied op de Archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Bladel

Het plangebied is op de beleidskaart aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. Voor categorie 4-gebieden geldt dat archeologisch onderzoek vereist is bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 m onder maaiveld (als sprake is van de aanduiding 'overige zone – terreinen met esdek', deze aanduiding is toegekend aan het plangebied).

Aan het plangebied is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. In de regels van deze dubbelbestemming is het archeologiebeleid van de gemeente Bladel doorvertaald. Deze dubbelbestemming is eveneens overgenomen in dit bestemmingsplan waardoor eventueel aanwezige archeologische waarden ook met het oog op de toekomst beschermd zullen zijn.

Ter plaatse wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet vereist.

6.2 Cultuurhistorie

Het landschap in de omgeving van het plangebied betreft het relatief hoog gelegen zandlandschap ten zuidwesten van Eindhoven. Het landschap wordt doorsneden door verschillende beken en zijbeken. In het westen zijn dat de Reusel en de Groote en Kleine Beerze die in noordelijke richting afwateren. In het oostelijke deel liggen de Ekkersrijt, de Gender en de Run, die in noordoostelijke richting uitmonden in het riviertje de Dommel. Tussen de beekdalen liggen verschillende licht glooiende dekzandruggen die (vooral) langs de beekdalen bedekt zijn met uitgebreide complexen van oude bouwlanden. Verder komen reliëfrijkere zones voor met stuifduinen uit de late middeleeuwen.

Het plangebied is gelegen aan Broekenseind. Broekenseind is aangeduid als een lijn van redelijk hoge waarde. De structuur van deze lijn noch de verkavelingsstructuur zal worden aangetast. De ontwikkeling is van dusdanig kleine aard dat deze geen impact zal hebben op de voorgenoemde cultuurhistorische waarden. In het kader van de beoogde herontwikkeling wordt overtollige bebouwing gesloopt. Deze bebouwing is niet cultuurhistorisch waardevol. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

6.3 Natuur

6.3.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

6.3.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist dat plannen en projecten

eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtst bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft het habitatrichtlijngebied 'Kempenland-West', gelegen op een afstand van ruim 1 kilometer ten oosten van het plangebied. De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming tot een woonbestemming heeft geen negatieve gevolgen voor omliggende natuurwaarden.

6.3.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Middels de beoogde herontwikkeling zal een deel van de huidige bedrijfsbebouwing worden gesaneerd. Een van de stallen die gesaneerd wordt is niet geïsoleerd en is gedekt met pannen. Deze beschermde dieren vestigen zich in principe niet op plekken waar tocht optreedt of het regelmatig waait. Onder de pannen treedt tocht op. Tevens is de stal onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen, ter plaatse zijn geen vleermuizen of eerdere verblijfplaatsen waargenomen.

De andere stal is tevens onderzocht op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Deze stal is geïsoleerd met hardschuim isolatieplaten waarbij de naden zijn gedicht met purschuim. Vanwege deze afdichting biedt de ruimte tussen het dakbeschot en de isolatie geen verblijfplaats voor vleermuizen. Met de beoogde herontwikkeling gaan daarmee dan ook geen beschermde Flora- en faunasoorten verloren. Navolgende figuren geven een overzicht van het dak van beide, te saneren, stallen.



Figuur 17: Dak(beschot) te saneren stallen

7 PLANOPZET

7.1 Plansystematiek

7.1.1 Algemeen

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Onderhavige toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

7.1.2 Verbeelding

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

7.1.3 Regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. Middels de regels van onderhavig wijzigingsplan worden de regels van de vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' van overeenkomstige toepassing verklaard.

8 UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE

8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bladel zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

8.2 Procedure

Onderhavig wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel worden zijn het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg.

8.4 Zienwijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 23 mei tot en met 3 juli 2019 ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend door provincie Noord-Brabant. De ingekomen zienwijzen is opgenomen in het zienswijzenverslag dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.