

Wijzigingsplan
Latestraat 15, Netersel

Gemeente Bladel

Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

KvK 180 61 619

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Plannaam: Latestraat 15, Netersel
Gemeente: Bladel
Datum: 5-6-2019, laatst gewijzigd 30-6-2020
Status: Vastgesteld
IMRO-code: NL.IMRO.1728.WPG0057latestrt15-VAST

Opgesteld door: Van Dun Advies B.V.
Auteur: F. v.d. Aalst
Projectleider: C. van der Heijden
Projectnummer: 08203-004

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	3
1.4 Leeswijzer	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1 Provinciaal beleid.....	7
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	7
3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	7
3.1.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	8
3.2 Gemeentelijk beleid	12
3.2.1 Structuurvisie	12
3.2.2 Bestemmingsplan	12
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	15
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	15
4.2 Waterhuishouding	15
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	15
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	16
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	16
4.3 Natuur	17
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	17
4.3.2 Wet natuurbescherming	18
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	20
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	20
4.4.2 Archeologie	20
4.5 Bedrijven en milieuzonering	20
4.6 Geluid.....	21
4.7 Luchtkwaliteit	21
4.8 Landschappelijke inpassing	22
4.9 Bodemkwaliteit.....	22
4.10 Externe veiligheid	23
4.11 Verkeer en parkeren	23
4.12 Technische infrastructuur	24
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	25
5.1 Juridische achtergrond	25
5.2 Toelichting verbeelding	25
5.3 Toelichting regels	26
6. UITVOERBAARHEID.....	27
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.2.1 Dialoog	27
6.2.2 Vooroverleg	27
6.2.3 Zienswijzen en beroep	27
7. GECOÖRDINEERDE BESLUITVORMING.....	28
7.1 Afwijkingsbevoegdheid artikel 7.3.1 bestemmingsplan	28
8. BIJLAGEN.....	30

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod. Tot slot is de leeswijzer in dit hoofdstuk opgenomen

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Latestraat 15 te Netersel wordt momenteel een kleinschalig akkerbouwbedrijf geëxploiteerd. Op de locatie zijn hiervoor een opslagloods aanwezig en een bedrijfswoning. Rondom deze bebouwing is erfverharding aanwezig om de gebouwen te kunnen bereiken. De omvang van de akkerbouwactiviteiten is beperkt en initiatiefnemer, die woonachtig is op de locatie, is daarom ook werkzaam als zzp-er in de bouw. Door een wijziging van het bestemmingsplan kan het toegestane gebruik worden gewijzigd naar gebruik ten behoeve van een niet-agrarische bedrijvigheid binnen de aanwezige bebouwing. Voor deze wijziging is in het huidige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen onder artikel 5.6.2.

Tevens wenst initiatiefnemer de aanwezige woning te vergroten. Hiervoor is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Door middel van gecoördineerde besluitvorming zullen het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning voor de wijziging en vergroting van de woning gelijktijdig worden vastgesteld c.q. worden verleend. In hoofdstuk 7 wordt dit nader toegelicht.

Middels deze toelichting wordt het beoogde initiatief getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid en komen diverse planologische en milieukundige aspecten aanbod. Deze toelichting maakt onderdeel uit van het wijzigingsplan voor de beoogde ontwikkeling.

1.2 Vigerend planologisch regime

Het huidige bestemmingsplan op deze locatie is het 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014' inclusief latere herzieningen. De laatste herziening is op 21 maart 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is ter plaatse de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf 2' met een bouwvlak opgenomen. Op deze gronden is de exploitatie van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, toegestaan. Tevens zijn in de regels afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.3 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 8 weken nadat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het plan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt ook de omgevingsvergunning voor het wijzigen en vergroten van de woning verleend. Tegen dit besluit staat eveneens beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan zijn het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk.

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

In hoofdstuk 7 wordt de gecoördineerde besluitvorming van het wijzigingsplan en de daarmee samenhangende aanvraag om omgevingsvergunning nader toegelicht.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Latestraat 15 te Netersel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bladel. De kern van Netersel is gelegen op een afstand van ca 250 meter ten noordoosten van de locatie. De Latestraat is de doorgaande weg tussen de kernen Netersel en Hulsel. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Afbeelding 1: luchtfoto omgeving plangebied (plangebied met blauwe marker aangeduid)

Ter plaatse van het plangebied zijn momenteel een bedrijfswoning, bijgebouw en opslagloods aanwezig. Het plangebied heeft een omvang van 15.000 m².



Afbeelding 2: luchtfoto plangebied huidige locatie

De loods heeft een oppervlakte van 725 m² en wordt gebruikt voor de stalling en opslag voor het kleinschalige akkerbouwbedrijf wat tot op heden is gevestigd op deze locatie. Rondom de bebouwing is erfverharding aanwezig.

De gronden binnen het plangebied, rondom de bebouwing en verharding zijn in gebruik als tuin en landbouwgrond zoals is weergegeven op bovenstaande afbeelding.

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de akkerbouwactiviteiten verder af te bouwen en de aanwezige loods te gaan gebruiken voor opslag ten behoeve van een niet agrarisch bedrijf. Initiatiefnemer is op dit moment werkzaam als zzp-er in de bouw. Bij deze werkzaamheden zijn diverse materialen en gereedschappen benodigd die worden opgeslagen in aanwezige loods.

Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om de aanwezig woning te renoveren en deze groter uit te voeren tot een inhoud van 850 m³. Met deze renovatie wordt de woning ook verder verduurzaamd.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn mogelijk met toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan. Een van de voorwaarden hierbij is dat het bouwvlak/bestemmingsvlak voor de niet-agrarische functie wordt verkleind tot 3000 m². Op onderstaande afbeelding is de beoogde begrenzing van het bouwvlak weergegeven. De overige gronden binnen het plangebied worden, net als in de huidige situatie, als landbouwgrond ingezet. Initiatiefnemer zal deze gronden niet meer in eigen beheer exploiteren maar, waarschijnlijk, verhuren aan andere agrarische ondernemers.



Afbeelding 3: situatie beoogde ontwikkeling, bestemmingsvlak 'bedrijf' in paars

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

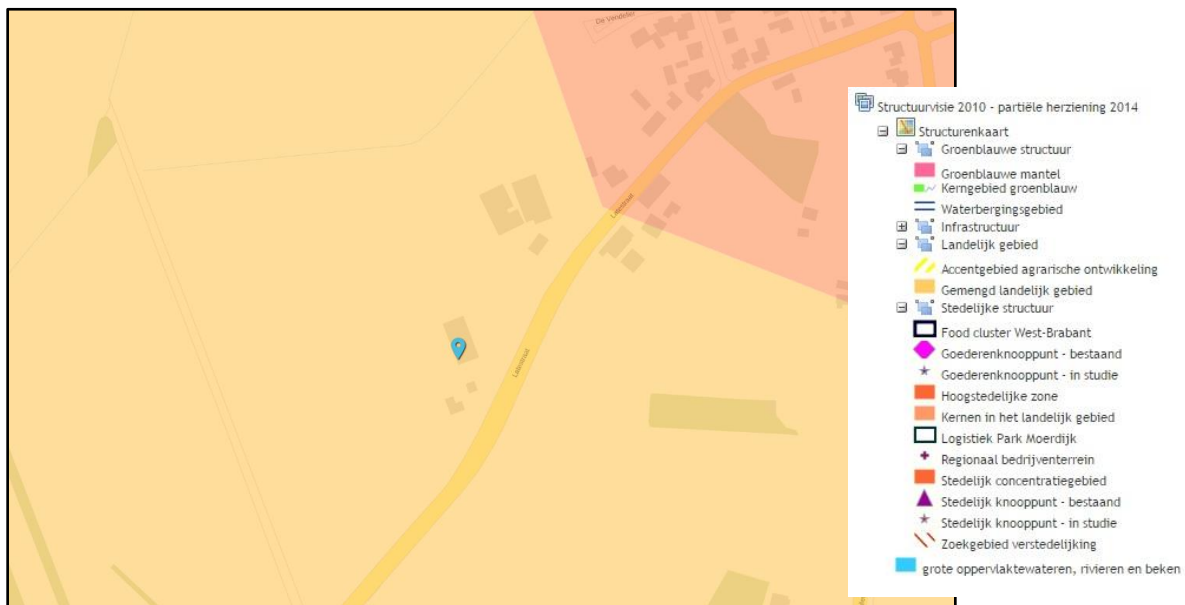
Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Ook worden met de ontwikkeling de bouwmogelijkheden verkleind doordat de oppervlakte van het bouwvlak verminderd. De bedrijfsvorm zorgt daarnaast niet voor hinder naar de omgeving. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 4, ligt het plangebied in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Omdat de locatie in het gemengde landelijk gebied ligt, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt.



Afbeelding 4: uitsnede structurenkaart Sv2014

3.1.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast zijn de aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij' opgenomen. Deze laatste aanduidingen hebben alleen betrekking op ontwikkelingen van veehouderijen en worden om deze reden buiten beschouwing gelaten. Op onderstaande afbeelding zijn de aanduidingen weergegeven.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord Brabant

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De beoogde bedrijfsvoering vindt plaats binnen de bestaande loods op een bestaand bouwperceel. Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming gewijzigd en het bouwvlak verkleind. Doordat dit wijzigingsplan ziet op een individueel (aannemers)bedrijf en geen extra bedrijfsbebouwing toelaat is

er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast worden alle voorzieningen ten behoeve van het bedrijf zoals (erf)verharding en bebouwing binnen het beoogde bouwperceel/bouwvlak geconcentreerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit plan wordt meerwaarde gecreëerd door de vrijkomende agrarische bebouwing een passende andere functie te geven in de vorm van een kleinschalig aannemersbedrijf. Door deze wijziging wordt het bouwvlak verkleind en de bouw mogelijkheden beperkt. Hierdoor blijft de openheid van het agrarische landschap gewaarborgd. Daarnaast wordt het bedrijf rondom landschappelijk ingepast.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Bladel is de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) de Kempen van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie-3 ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling moet een financiële berekening worden gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. 20% van deze waardevermeerdering moet worden geïnvesteerd in het landschap.

Op basis van de planologische huidige en beoogde situatie is in onderstaande tabel een berekening gemaakt van de waardevermeerdering van het bedrijf. Uit deze berekening blijkt dat door het omzetten van een agrarisch bouwvlak naar een niet-agrarisch bedrijf en landbouwgrond er geen sprake is van een waardevermeerdering. Verdere investeringen in de omgevingskwaliteit zijn dan ook, op basis van dit artikel, niet nodig.

Tabel 1: berekening kwaliteitsverbetering

Waardevermeerdering				
Bestaand		€/m ²	opp	€
Agrarisch bedrijf		25	15.000	375.000
			TOTAAL	375.000
Beoogd				
Agrarisch		7	12.000	84.000
Bedrijf		80	3.000	240.000
			TOTAAL	324.000

Voor vergroting van de woning is in het bestemmingsplan opgenomen hoe invulling moet worden gegeven aan de kwaliteitsverbetering. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op ingegaan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het bedrijf in de beoogde situatie wel deugdelijk landschappelijk te worden ingepast. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan. Door deze inpassing is er sprake van een verdere kwaliteitsinvestering in het landschap. De beoogde ontwikkeling is daarom in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Afdeling 3.6 vitaal platteland

Voor vestiging van niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied zijn in artikel 3.73 van de Iov voorwaarden opgenomen.

Vestiging is mogelijk indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

- 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
- 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
- 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

Met de beoogde ontwikkeling wordt een kleinschalig akkerbouwbedrijf beëindigd en wordt in de bestaande bebouwing een niet-agrarische functie (kleinschalig aannemersbedrijf) gerealiseerd. Zoals is beschreven in de provinciale structuurvisie is vermenging van functies binnen gemengd landelijk gebied mogelijk. Aan de Latestraat 15 wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en blijven de overige gronden in gebruik als landbouwgrond. Hiermee wordt invulling gegeven aan een gemengde plattelandseconomie.

De effecten van de beoogde ontwikkeling op de omgeving en planologische eigenschappen worden in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader beschreven.

De omgevingskwaliteit wordt met name behaald door het hergebruik van bestaande bebouwing (verwaarlozing bebouwing tegengaan) en het landschappelijk inpassen van het bedrijf. Een toelichting hierop is eveneens in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

De beoogde ontwikkeling ziet op de herbestemming van een agrarisch bedrijf. Er is geen sprake van splitsing in meerdere functies;

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Binnen het plangebied is momenteel een bedrijfswoning en loods aanwezig. Er zijn geen andere bouwwerken aanwezig. Met de wijziging van de bestemming blijft de bestaande bebouwing aanwezig voor het te vestigen aannemersbedrijf. Er is derhalve geen sprake van overtollige bebouwing.

d. de vestiging heeft geen betrekking op:

- 1. een kantoor met baliefunctie;*
- 2. lawaaisport;*

3. mestbewerking.

Zoals in deze toelichting is beschreven ziet de ontwikkeling op vestiging van een aannemersbedrijf. De bebouwing wordt voornamelijk gebruikt voor de opslag van materialen/gereedschappen en werktuigen voor dit bedrijf. Er is geen sprake van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking. Door in de regels op te nemen dat enkel een aannemersbedrijf is toegestaan is dit ook geborgd.

Bovenstaand is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan. De voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 3.73, lid 2 zijn ook opgenomen in de regels van het bestemmingsplan waardoor verzekerd is dat er geen andere bedrijven zich kunnen vestigen en dat er geen uitbreiding van het bedrijf mogelijk is.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1 Structuurvisie

Op 20 september 2018 is door de gemeenteraad van de gemeente Bladel de 'Omgevingsvisie 1.1' vastgesteld. In deze visie is het beleid rondom de fysieke leefomgeving opgenomen. De verschillende ontwikkelingen die zich op het platteland van de gemeente voordoen zijn in deze omgevingsvisie opgenomen. Voor niet-agrarische economische bedrijvigheid in het buitengebied heeft de gemeente als ambitie om deze activiteiten in het buitengebied beperkt toe te laten waarbij maatwerk wordt toegepast. Anderzijds moeten er wel, onder voorwaarden, mogelijkheden zijn voor vrijkomende agrarische bebouwing. Deze voorwaarden zijn nader uitgewerkt in het recent vastgestelde bestemmingsplan.

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014' inclusief latere herzieningen van toepassing. De laatste herziening is op 21 maart 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

Ter plaatse van het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- enkelbestemming: Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2
- dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4
- dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 6
- Bouwvlak (1,5 ha)
- gebiedsaanduiding: overige zone – invloedssfeer kernen
- gebiedsaanduiding: overige zone – terreinen met esdek
- gebiedsaanduiding: overige zone – beperkingen veehouderij

Binnen de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf 2' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van deze bestemming naar de bestemming 'Bedrijf' (art 5.6.2). Hieronder worden de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid opgenomen en getoetst.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende typen bedrijven:

- 1. agrarische verwante bedrijven en agrarische technische(hulp) bedrijven tot een maximale oppervlakte van 1.250 m² aan bebouwing binnen het bestaande bouwvlak;*
- 2. overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels tot een maximale oppervlakte 1.250 m² aan bebouwing. Het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een maximale oppervlakte van 3.000 m²;*

met dien verstande dat indien het bedrijf is gelegen binnen de aanduidingen 'overige zone - invloedssfeer kernen', 'overige zone - invloedssfeer natuur' uitsluitend wijziging

is toegestaan naar bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten;

De beoogde bedrijfsfunctie is een kleinschalig aannemersbedrijf. Een dergelijke bedrijfsvorm is geen agrarisch verwant of agrarisch technisch hulpbedrijf waardoor de voorwaarden onder 2 van toepassing zijn. Een aannemersbedrijf behoort tot milieucategorie 2 mits de bebouwing niet meer bedraagt dan 1.000 m². In de beoogde situatie wordt ten behoeve van het bedrijf de bestaande loods gebruikt met een oppervlakte van 725 m². Daarnaast wordt in dit wijzigingsplan een bestemmingsvlak 'Bedrijf' opgenomen met een oppervlakte van 3000 m².

b. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;

De locatie is gelegen in het gebied wat aangeduid is als 'beperkingen veehouderij'. Hergebruik als veehouderij is hierdoor niet toegestaan. Gelet op de korte afstand tot de kern van Netersel is ook hergebruik voor andere agrarische activiteiten niet wenselijk.

c. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;

De bestaande schuur is gebouwd in 2011. Een volledige sanering kan redelijkerwijs niet worden verlangd. De loods is ook uitermate geschikt voor een aannemersbedrijf.

d. de agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan, moeten worden gesloopt;

In de huidige situatie is enkel een loods aanwezig die ook in de beoogde situatie wordt gebruikt voor de nieuwe functie. Deze loods is kleiner dan de maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.

e. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;

Het beoogde bedrijf zal de loods voornamelijk gaan gebruiken voor opslagdoeleinden. In basis vinden er geen werkzaamheden in de loods plaats. De bedrijfswagens voor het aannemersbedrijf kunnen in de loods worden geparkeerd of op het aansluitende verhard terrein (ten oosten van loods).

f. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;

De landbouwgronden die momenteel in eigendom zijn van initiatiefnemer zullen worden verhuurd aan andere agrarische bedrijven voor de teelt van gewassen. Het bedrijf zelf zal geen agrarische bedrijvigheid uitoefenen.

g. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende (agrarische) bedrijven;

De functiewijziging heeft geen gevolgen voor omliggende bedrijven. Met deze wijziging wordt er geen nieuw gevoelig object gerealiseerd. De loods wordt, net als in de huidige situatie, gebruikt voor stalling/opslag van materialen zij het dat de materialen in de beoogde situatie gebruikt worden door het aannemersbedrijf in plaats van het akkerbouwbedrijf.

h. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;

Met de ontwikkeling vinden er feitelijk geen ingrepen plaats op het terrein. De loods blijft onveranderd aanwezig en de aanwezige erfverharding is voldoende voor de beoogde bedrijfsfunctie. In het kader van kwaliteitsverbetering zal het bedrijf landschappelijk worden ingepast waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden.

i. de bedrijven niet mee hebben gedaan met de RBV-regeling of indien gebruik is gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimte regeling;

De genoemde regelingen zijn van toepassing op beëindiging van veehouderijen. Op onderhavige locatie is nooit een veehouderij aanwezig geweest.

j. detailhandel en dienstverlening zijn niet toegestaan;

De beoogde functie, aannemersbedrijf, heeft geen detailhandelsfunctie of dienstverlening.

k. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;

De bestemmingswijziging leidt niet tot meer oppervlakte van daken of verharding, en is hiermee per definitie hydrologisch neutraal.

l. 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.

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan op de omgevingskwaliteiten en waarden. De kwaliteitsverbetering als gevolg van het initiatief is ook beschreven in paragraaf 3.1.3.

m. de onder l. 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 verbindingszone;*

De verbetering van de kwaliteit van het landschap bestaat voornamelijk uit het beperken van de bouwmogelijkheden door het bouwvlak te verkleinen (zie ook paragraaf 3.1.3). Daarnaast wordt het beoogde bouwvlak met deze ontwikkeling landschappelijk ingepast. In paragraaf 4.8 is een nadere toelichting op de beoogde inpassing opgenomen.

n. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande loods gebruikt. Andere bedrijfsgebouwen zijn niet aanwezig op het perceel. Daarnaast blijft de erfverharding rondom de aanwezige bebouwing liggen en wordt het bestemmingsvlak rondom deze erfverharding begrensd tot een omvang van 3.000 m². Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten opzichte van de huidige planologische situatie neemt het bouwvlak af met 12.000 m².

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een kleinschalig aannemersbedrijf passend is binnen de wijzigingsbevoegdheden.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

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

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 over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze 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. In paragraaf 4.3.2 wordt een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat er geen passende beoordeling nodig is om het gewenste initiatief mogelijk te maken.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarische functie van deze omvang is in het Besluit m.e.r. niet opgenomen. Om deze reden is er ook geen reden tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

Omdat de ontwikkeling niet is opgenomen in het Besluit m.e.r. is er ook geen reden tot het opstellen van een vormvrije MER-beoordeling.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie

2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte is het plangebied niet gelegen in specifieke aanduidingen ter bescherming van het oppervlaktewater en grondwater.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. 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 het 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 uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

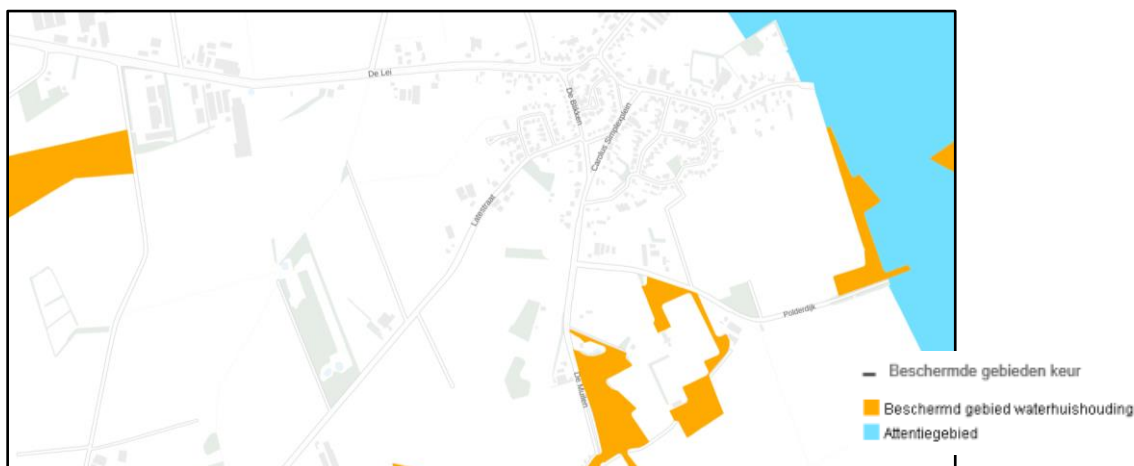
Rondom het plangebied zijn enkele watergangen aanwezig. Zo is ten zuiden en ten westen van het plangebied een B-watgang gelegen. Deze watergangen zijn gelegen op de perceelsgrenzen en zorgen voor afwatering van hoger gelegen en stroomopwaarts gelegen gebieden.

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanuit het plangebied enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Met de bestemmingsplanwijziging is er sprake van wijziging van de functie van het bedrijf. Er is geen sprake van een uitbreiding aan bedrijfsbebouwing. Het huishoudelijk afvalwater blijft op dezelfde wijze afgevoerd als in de huidige situatie (afvoer naar gemeentelijk riool).

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Door middel van de Keur, die in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald dat bepaalde ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. In de Keur van Waterschap zijn regels opgenomen dat bij een toename van meer dan 2.000 m² verhard oppervlak mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn ook van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie ligt in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie ligt niet in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied, zie Afbeelding 6. In de beoogde situatie is er geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Er is dan ook geen reden om compenserende maatregelen te verlangen om het hemelwater op te vangen.



Afbeelding 6: uitsnede keurkaart beschermde gebieden

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

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

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een

natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNB. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De begrenzing van het netwerk is opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 7. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de bescherming van deze gebieden.



Afbeelding 7: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr

4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-

beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West, dat op een afstand van circa 1,5 kilometer ligt ten oosten van het plangebied.

Er zijn verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht kunnen bij ontwikkelingen op grotere afstand van een gebied van toepassing zijn. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten. Deze factoren doen zich vooral op kortere afstand voor (afstanden tot enkele honderden meters). De beoogde ontwikkeling aan de Latestraat 15 heeft geen negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden omdat er geen sprake is van emissie van stikstof door het houden van vee of grote stookinstallaties.

Gelet op de grote afstand leidt de ontwikkeling ook niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals is bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

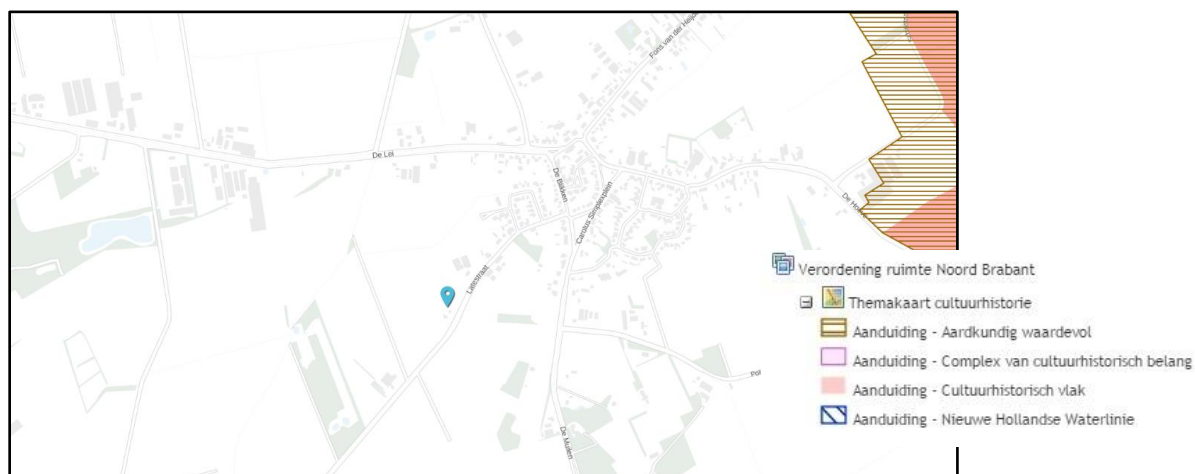
Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk te worden voorkomen. Gelet op de aard van het initiatief binnen het plangebied, wijzigen van de functie en gebruik van de bebouwing, kunnen negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten. Met de ontwikkeling is er geen sprake van sloop van bedrijfsgebouwen of verwijderen van beplanting. De ontwikkeling zal dan ook geen negatief effect hebben op de flora en fauna.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied ligt. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang, zie Afbeelding 8. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 8: Uitsnede themakaart 'Cultuurhistorie' Vr

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het vigerende bestemmingsplan is het aspect archeologie reeds vastgelegd. In het bestemmingsplan zijn 5 verschillende archeologische waarden opgenomen met ieder een eigen beschermingsniveau. Zoals reeds in de inleiding is aangegeven zijn in het huidige bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de wijziging van de functie van de bebouwing. In de huidige situatie is ter plaatse een agrarisch bedrijf toegestaan. Met dit wijzigingsplan wordt een niet-agrarische functie (kleinschalig aannemersbedrijf) mogelijk gemaakt. Met de ontwikkeling vinden er geen ingrepen plaats die archeologische waarden in de grond kunnen verstoren. Om bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt de archeologische waarden te beschermen blijft de dubbelbestemming in dit wijzigingsplan gehandhaafd.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied ligt in omgevingstype 'rustig buitengebied'. De onderlinge afstand tussen de agrarische bedrijven is groot en ander bedrijvigheid vindt er niet plaats. Met de ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf herbestemd naar een andere bedrijfsfunctie. Deze wijziging heeft niet tot gevolg dat het omgevingstype verandert.

Het beoogde bedrijf wat gevestigd wordt, is te kwalificeren als een bedrijf met milieucategorie 2, zie paragraaf 3.1.3 en 3.2.2. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie is de richtafstand 30m. De dichtstbij liggende woning van derden (Latestraat 13) bevindt zich op een afstand van ca. 55 meter van het beoogde bestemmingsvlak 'Bedrijf'. Op grond hiervan kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden, en dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen in de omgeving.

Omdat met deze ontwikkeling geen nieuw gevoelig object wordt gerealiseerd, de woning wordt op dezelfde locatie herbouwd, zullen bedrijven in de omgeving ook niet worden belemmerd.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Zoals in voorgaande paragraaf is opgenomen is de maximale richtafstand van een kleinschalig aannemersbedrijf 30 meter. Deze richtafstand is bepaald voor het aspect geluid als gevolg van transport en werkzaamheden van het bedrijf. Voor geluid als gevolg van de ontwikkelingen zijn er geen belemmeringen.

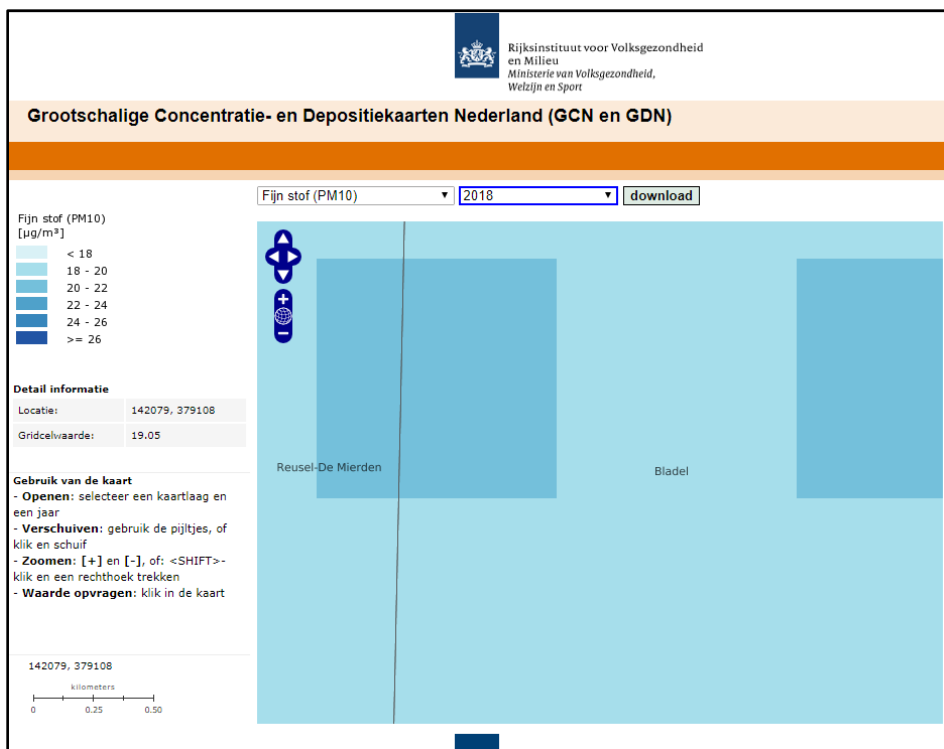
Daarnaast wordt er met de ontwikkeling ook geen nieuw geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt die bedrijven in de omgeving zou kunnen belemmeren. De nieuwe woning zal op dezelfde locatie worden herbouwd als de bestaande woning.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Wanneer er sprake is van een overschrijding (of dreigende overschrijding) van de grenswaarden dient eerst onderzocht te worden of de gewenste ontwikkeling niet nadelig wordt beïnvloed als gevolg van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Door het RIVM worden jaarlijks getallen bekend gemaakt over de luchtkwaliteit in Nederland. De luchtkwaliteit als gevolg van de meeste stoffen zijn in Nederland lager dan de grenswaarden. In het buitengebied kunnen lokaal overschrijdingen aanwezig zijn van fijnstof PM₁₀ als gevolg van aanwezigheid van pluimveehouderijen.

Op onderstaande afbeelding is de luchtkwaliteit van fijnstof PM₁₀ te zien zoals deze door het RIVM bekend is gemaakt. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied de concentratie fijnstof ruimschoots lager is dan de wettelijke norm van 40 µg/m³.



Afbeelding 9: GCN-kaart luchtkwaliteit fijnstof PM10

4.8 Landschappelijke inpassing

Zoals opgenomen in de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan en de verplichte kwaliteitsverbetering uit de provinciale Verordening ruimte dient het plangebied goed landschappelijk te worden ingepast. Omdat de ontwikkeling niet ziet om uitbreiding van bebouwing of verharding wordt enkel de aanwezige bebouwing landschappelijk ingepast.

Aan de Latestraat is aan weerszijde van de weg een bomenrij aanwezig. Daar deze bomenrijen buiten het plangebied aanwezig zijn worden deze niet betrokken in het inpassingsplan.

Rondom de woning zullen de gronden worden ingericht als tuin. Op de perceelsgrens ten zuiden van de woning is reeds een geschoren beukenhaag aanwezig. Ook aan de andere zijde van de oprit is reeds een bomenrij aanwezig en elders op de perceelsgrens is ook een boomgroep van landschapsbomen aanwezig. Deze beplanting blijft in de beoogde situatie behouden.

Om ook de loods landschappelijk in te passen wordt er nieuwe beplanting aangebracht rondom de loods. Aan de oostzijde zal een houtsingel worden aangeplant bestaande uit inheemse bomen en struiken. Om de openheid en zicht naar achteren te behouden worden aan de achterzijde enkele landschapsbomen geplaatst. De beoogde landschappelijke inpassing is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Om de realisatie en instandhouding van deze landschappelijke inpassing te verzekeren worden hiervoor regels toegevoegd aan dit wijzigingsplan.

4.9 Bodemkwaliteit

Bij iedere bestemmingsplanwijziging dient onderbouwd te worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Bij woningbouw dient bijvoorbeeld onderzocht te worden of de grond niet verontreinigd is zodat aangetoond is dat wonen het woon- en leefmilieu van de bewoners aantast.

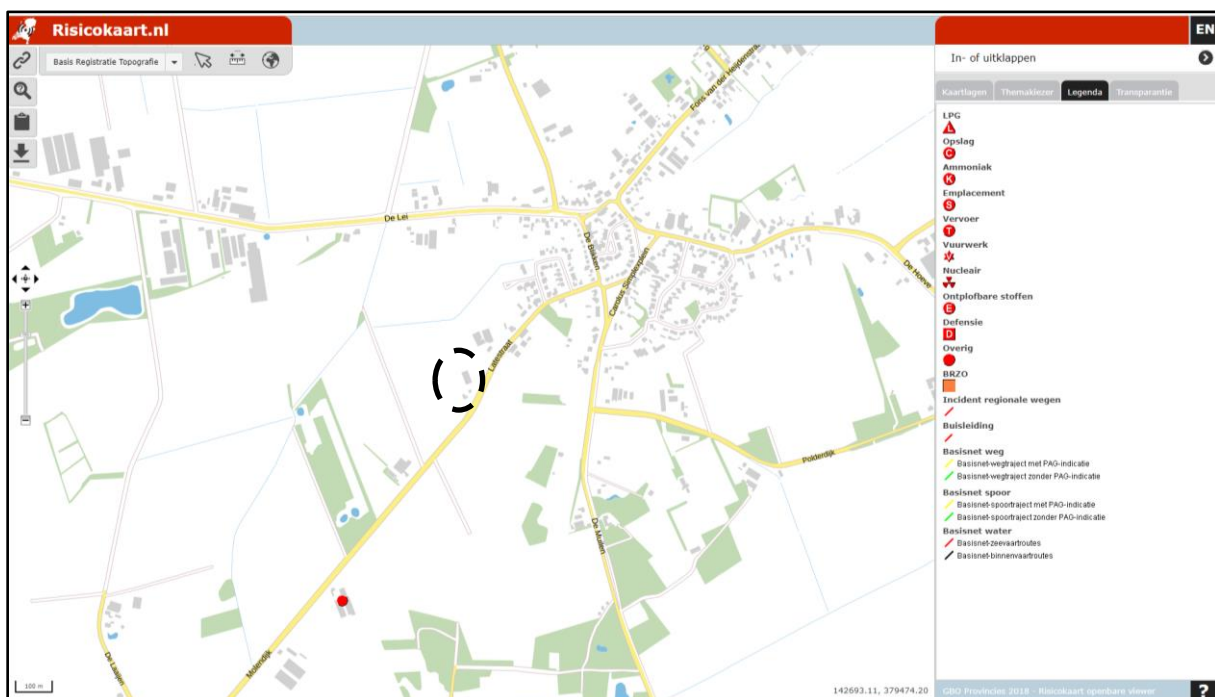
De voorgenomen verandering aan de Latestraat 15 ziet op het anders gebruiken van de gronden en bebouwing. Het bedrijfsgebouw wordt in de beoogde situatie gebruikt voor opslag van materialen en gereedschappen voor een kleinschalig aannemersbedrijf. In de huidige situatie vindt het ook opslag plaats van agrarische producten en machines. Omdat de functie van het pand, opslag, niet wijzigt kan worden aangenomen dat de bodemkwaliteit voldoende is voor het gebruik van het pand. Een nader bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er daarom geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

Bedrijven, leidingen en transportroutes die invloed hebben op de externe veiligheid zijn opgenomen op de risicokaart. Afbeelding 10 is een uitsnede van deze risicokaart in de omgeving van het plangebied. Op ca. 600 meter van het plangebied is een inrichting gelegen waar een installatie aanwezig is die invloed heeft op de externe veiligheid. Het betreft het bedrijf aan de Molendijk 15 waar een propaantank van 8 m³ aanwezig is. Voor een propaantank van deze omvang is het Activiteitenbesluit van toepassing waarbij een veiligheidsafstand van 15 meter is opgenomen. Gelet op de grote afstand heeft deze inrichting geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.

Volgens de kaart zijn er ook geen buisleidingen of transportroutes aanwezig in de nabijheid van het plangebied.



Afbeelding 10: Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omlijnd

Binnen het plangebied is een kleinschalig aannemersbedrijf beoogd. Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten op de planlocatie is wetgeving met betrekking tot externe veiligheid niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Er zijn derhalve geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling op het gebied van externe veiligheid.

4.11 Verkeer en parkeren

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is een onderbouwing van de parkeerbehoefte benodigd. Deze voorwaarde is ook opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit het huidige bestemmingsplan. Zoals reeds in paragraaf 3.2.2 (toetsing wijzigingsbevoegdheden) is beschreven, vindt er voornamelijk opslag plaats en zijn de werkzaamheden elders. Dit betekent dat er een zeer beperkte parkeerbehoefte is voor het bedrijf. Buiten werktijden kunnen de bedrijfswagens en aanhangers inpandig of op het aanwezige buitenterrein worden geparkeerd. Bezoek van derden voor het bedrijf is zeer beperkt. Er is voldoende erfverharding aanwezig voor het parkeren van de voertuigen van deze bezoekers.

De aanwezige woning zal worden herbouwd maar zal dezelfde functie blijven behouden als de huidige woning (=bedrijfswoning). Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een

parkeerbehoefte van 2 á 3 parkeerplaatsen per woning. Ook deze parkeervoorzieningen kunnen op de aanwezige erfverharding worden voorzien.

Door beëindiging van het agrarisch bedrijf zullen de vervoersbewegingen van en naar het bedrijf afnemen. Normaliter zijn de vervoersbewegingen bij een agrarisch bedrijf groter dan bij een kleinschalig aannemersbedrijf. De materialen die benodigd zijn voor de werkzaamheden van het aannemersbedrijf zullen vooral op de werklocatie elders geleverd worden.

4.12 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden. De ontwikkeling heeft ook geen invloed op de technische infrastructuur.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit wijzigingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Bedrijf
- Enkelbestemming: Agrarisch
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 6
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting
- Maatvoeringsaanduiding: maximum bebouwd oppervlak: 725 m²
- Maatvoeringsaanduiding: maximum volume: 850 m³
- Gebiedsaanduiding: overige zone – invloedssfeer kernen
- Gebiedsaanduiding: overige zone – terreinen met esdek
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beperkingen veehouderij

Met dit wijzigingsplan zijn enkel de enkelbestemmingen gewijzigd en is er een bouwvlak en twee maatvoeringsaanduidingen opgenomen. De maatvoeringsaanduiding voor de maximale oppervlakte is ook bij andere bestemmingen 'bedrijf' opgenomen in het huidige plan.

De dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen blijven onveranderd en zijn afkomstig van het huidige bestemmingsplan.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij dit wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, wordt in de regels behorend bij dit wijzigingsplan slechts verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit het moederplan met dien verstande dat er regels worden toegevoegd voor de toegevoegde aanduidingen.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Latestraat 15 te Netersel betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.1 Dialoog

Voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure is door initiatiefnemer het voornemen medegedeeld aan de direct omwonenden. Door het uitvoeren van deze dialoog zijn de direct omwonenden reeds bekend met de voorgenomen ontwikkeling. De reactie van omwonenden was louter positief. Door initiatiefnemer is hiervan een kort verslag gemaakt en aan de gemeente toegezonden.

6.2.2 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg hebben **PM**.

6.2.3 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp 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 de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Gecoördineerde besluitvorming

De gemeente Bladel kent een Coördinatieverordening, waarmee een gecoördineerde behandeling van een ruimtelijk project en de daarmee samenhangende aanvragen om omgevingsvergunning kan plaatsvinden. Concreet betekent dit dat gelijktijdig met het ter inzage leggen van een (ontwerp-) bestemmingsplan ook een (ontwerp-)besluit om de aanvraag om omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd.

In dit geval wordt de coördinatieregeling toegepast: gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt ook het besluit op de omgevingsvergunning voor het wijzigen/uitbreiden van de woning en garage genomen.

Deze aanvraag om omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen (artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo) en een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 onder c en 2.12, lid 1 onder a, sub 1 van de Wabo). Voor deze beide activiteiten is de reguliere procedure van toepassing.

7.1 Afwijkingsbevoegdheid artikel 7.3.1 bestemmingsplan

Initiatiefnemer is tevens voornemens om de aanwezige bedrijfswoning te renoveren en deze groter uit te voeren. In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat de woning niet meer mag bedragen dan 750 m³. Daarnaast is er in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van een bedrijfswoning. Deze afwijkingsbevoegdheid is opgenomen onder de bestemming 'Bedrijf' in artikel 7.3.1.

In de aanvraag om omgevingsvergunning wordt verzocht om toepassing te geven aan deze afwijkingsbevoegdheid. Hieronder wordt ingegaan op de voorwaarden die hieraan zijn verbonden.

De bestaande bedrijfswoning mag worden vergroot, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er dient aangetoond te zijn dat sprake is van een reële bedrijfsvoering;

Met de wijziging van het bestemmingsplan wordt binnen het plangebied een kleinschalig aannemersbedrijf beoogd. Initiatiefnemer is werkzaam als zzp-er in de bouw en met deze ontwikkeling wordt deze bedrijfsvorm ook planologisch geborgd waardoor het bedrijf ook voldoende toekomstperspectief heeft.

b. er sprake is van een sterke verbetering van de beeldkwaliteit in de directe omgeving zoals bijvoorbeeld sloop van overvloedige bebouwing of een landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak;

Met de wijziging van het bestemmingsplan wordt het bouwvlak verkleind en tevens het beoogde bedrijf landschappelijk ingepast. In hoofdstuk 4 wordt de landschappelijke inpassing nader toegelicht.

c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 850 m³ bedragen exclusief onderkeldering;

De maximale inhoud bedraagt 850 m³ (exclusief onderkeldering).

d. de maximale goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter en de bouwhoogte 10 meter;

Deze bouwvoorschriften komen overeen met wat is opgenomen in de bouwregels voor bedrijfswoningen in het vigerende bestemmingsplan. Hieraan wordt voldaan.

e. 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.

Zie toelichting onder f

f. de onder e. 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 verbindingszone;

De verruimde sloopbonusregeling in de bijlage bij het geldende bestemmingsplan is niet van toepassing. In tegenstelling tot woonbestemmingen, is het bij bedrijven in de regel mogelijk om ter plaatse ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen.

De gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt in deze behaald door middel van landschappelijke inpassing van de gebouwen en verharding. Deze landschappelijke inpassing is uitgewerkt in het inpassingsplan dat deel uitmaakt van het wijzigingsplan. Op onderstaande afbeelding is de landschappelijke inpassing weergegeven.



Afbeelding 11: landschappelijke inpassing

In het inpassingsplan is een verdere, gedetailleerde uitwerking opgenomen. Hierin is onder meer per landschapselement aangeduid welke soorten en hoeveelheden worden toegepast.

Aangezien aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan, kan ervan gebruik worden gemaakt, en is de vergroting van de woning tot 850 m^3 toegestaan.

8. Bijlagen

Bijlage 1: Inpassingsplan



www.vandunadvies.nl