

Wijzigingsplan Casterstedijk 23 Hapert

Gemeente Bladel

Vastgesteld



Wijzigingsplan Casterdijk 23 Hapert

Gemeente Bladel

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.1728.WPG0065Castdijk23-VAST
Concept:	januari 2020
Ontwerp:	6 februari 2020
Vastgesteld:	14 april 2020
Beknopte inhoud:	Wijziging woonbestemming in twee woningen, d.m.v. splitsing langgevelboerderij

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1, Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Ruimtelijke structuur.....	9
2.2 Functionele structuur	9
2.3 Toekomstige situatie	9
2.4 Landschappelijke inpassing	9
Hoofdstuk 3, Beleidsstoets	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4, Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	13
4.3 Bodem	13
4.4 Bedrijven en milieuzonering, geur	13
4.5 Externe veiligheid	16
4.6 Flora en Fauna	17
4.7 Geluid	17
4.8 Kabels en leidingen.....	18
4.9 Luchtkwaliteit	18
4.10 Verkeer en parkeren.....	19
4.11 Waterparagraaf	19
4.12 Conclusie	19
Hoofdstuk 5, Juridische planbeschrijving	20
5.1 Algemene opzet.....	20
5.2 Toelichting op de verbeelding	20
5.3 Toelichting op de bestemmingen	20
Hoofdstuk 6, Uitvoerbaarheid	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	21

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2.1. Wettelijk (voor)overleg	21
6.2.2. Planprocedure: inspraak, zienswijzen en vaststelling	21
Bijlagen bij Toelichting:	21
Bijlage 1: Plattegrond beneden huidige situatie	21
Bijlage 2: Plattegrond boven huidige situatie	21
Bijlage 3: Geurrapport	21

Toelichting

Hoofdstuk 1, Inleiding

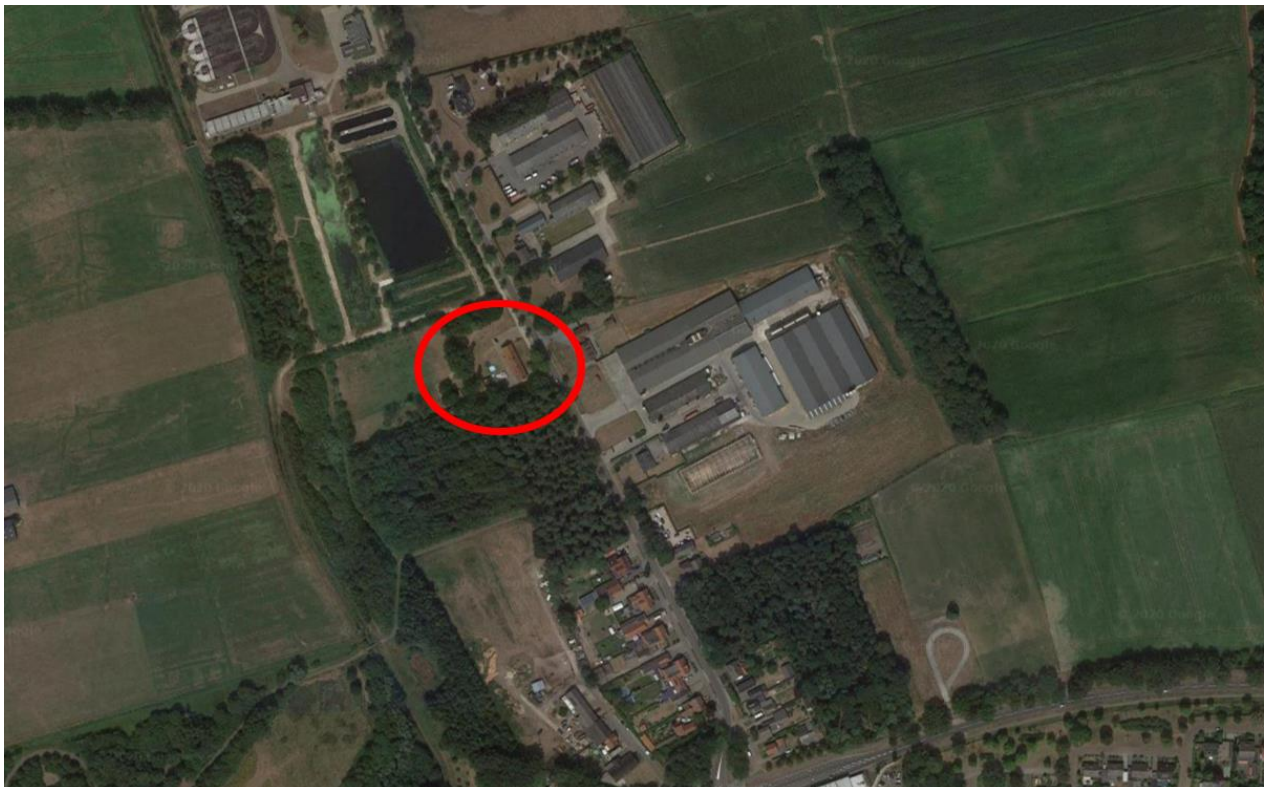
1.1 Aanleiding

De heer van den Berg en mevrouw Lemmens (eigenaren) willen de woning Castersedijk 23 in Hapert splitsen in twee volwaardige woningen, waardoor er een woning wordt toegevoegd. De bebouwing bestaat uit een woning en bijgebouwen. Mevrouw Lemmens is fotografe en heeft haar kantoor aan huis. De bedoeling is om de woning te splitsen en het linker gedeelte gezien vanaf de weg te verkopen. In het linker gedeelte is op de begane grond de woonkamer, de keuken, toilet, bijkeuken en badkamer gelegen. Boven zijn vier slaapkamers en nog een toilet. Op de inrit is plek voor 3 auto's. In het rechtergedeelte op de begane grond is nu onder andere het kantoor en studio gelegen. Boven is nog een slaapkamer en badkamer. Tevens is er een parkeerplek voor 6 auto's. De bedoeling is om dit gedeelte te verbouwen tot volwaardige woning. De heer van den Berg en mevrouw Lemmens willen dan vervolgens in dit gedeelte gaan wonen.

De heer van den Berg en mevrouw Lemmens willen gebruik maken van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen afwijkmogelijkheid om de woning te splitsen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Bladel, ten noordwesten van de kern Hapert



Figuur 1: luchtfoto plangebied, bron google maps

Het plangebied ligt aan de Castersedijk 23 in Hapert. Het kadastrale perceel is plaatselijk bekend als Gemeente Hoogeloon, sectie H, perceelsnummers 1069 en 1070.

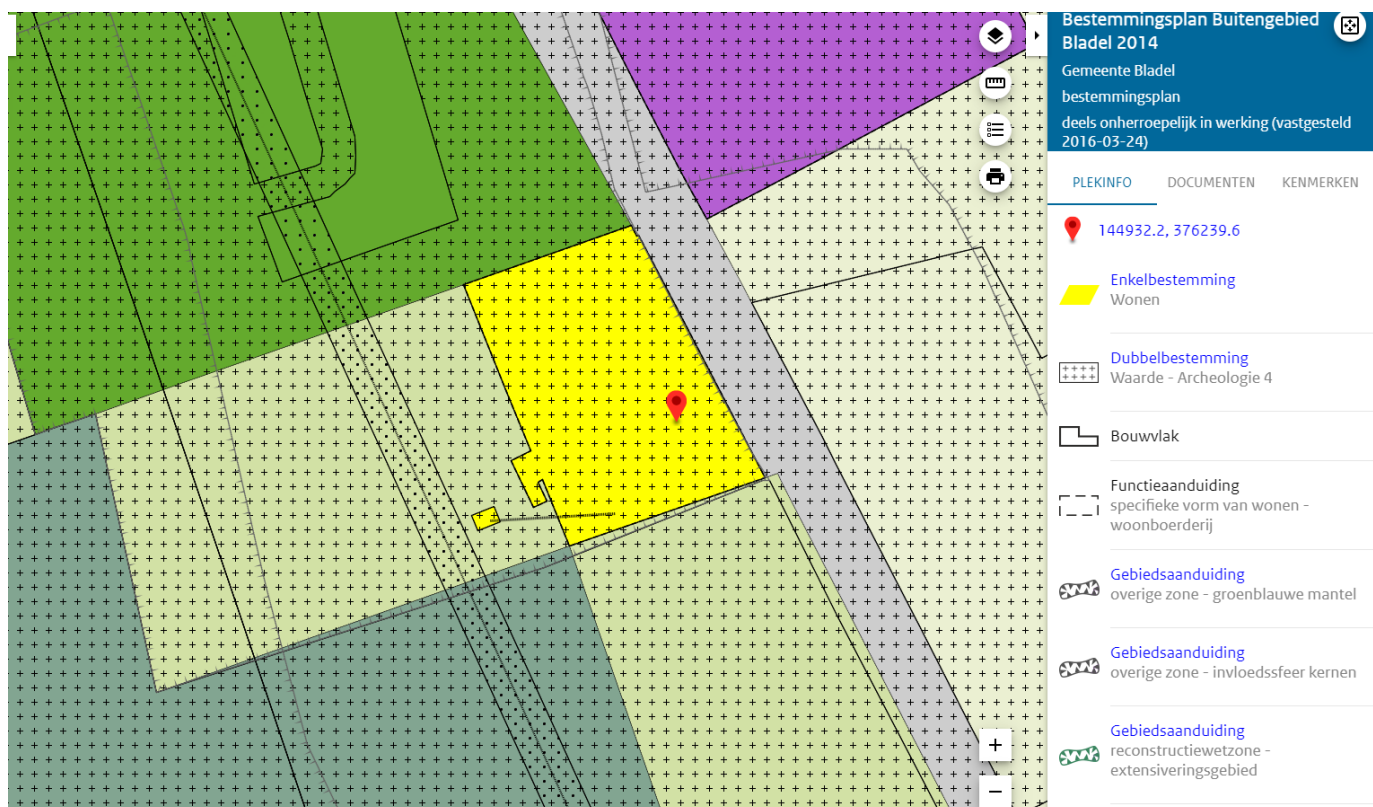
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor dit perceel gelden de volgende bestemmingsplannen:

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'. Dit bestemmingsplan is

vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel op 24 maart 2016. Daarnaast geldt de eerste herziening van dit bestemmingsplan ('Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016'), dat op 6 juli 2017 is vastgesteld en enkele aanvullingen/aanpassingen op de planregels omvat. En de tweede herziening van dit bestemmingsplan ('Buitengebied Bladel, 2014, tweede herziening 2018'), dat op 21 maart 2019 is vastgesteld en ook enkele aanvullingen/aanpassingen op de planregels omvat.

Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen', met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-woonboerderij'.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan, bron ruimtelijkeplannen.nl

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden de bestemming Wonen te wijzigen om binnen aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, een tweede woning toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bestaande woning is aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij';
- b. indien op het perceel is aangegeven dat maximaal 2 woningen zijn toegestaan, is extra woning niet toegestaan;
- c. een goede landschappelijk inpassing verzekerd is;
- d. de inhoud van het bestaande gebouw mag niet worden vergroot;
- e. de inhoud van beide woningen na splitsing elk ten minste 350 m³ bedraagt;
- f. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- g. voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt tot oppervlakte van maximaal 100

- m² resteert per woning;
- h. er geen milieuhygiënische bezwaren optreden;
- i. de splitsing mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, wat in ieder geval betekent dat splitsing niet is toegestaan indien deze is gelegen binnen 100 meter afstand van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1';
- j. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;
- k. de aanwezige cultuurhistorische waarden behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden;
- 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;
- m. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.

In dit wijzigingsplan komen de relevante aspecten aan de orde. De voorgestelde wijziging voldoet aan de gestelde voorwaarden.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het wijzigingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde wijzigingsplan Castersedijk 23 in Hapert.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 4 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 5 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan aan de orde.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied aan de Castersedijk ligt aan de uitvalsweg van de kern Hapert. De locatie ligt dicht tegen de kern van Hapert. Aan de Castersedijk zijn zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen gevestigd.

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied is in functioneel opzicht redelijk divers te noemen. Ten zuiden van het plangebied is de bebouwde kom van de kern Hapert gelegen. Dat gebied bestaat aan de randen met name uit woonbebouwing. De directe omgeving van het plangebied wordt gedomineerd door het agrarische gebruik en het wonen. Het aantal percelen met een agrarische functie en het aantal percelen met een woonfunctie is in balans. Ook liggen er enkele andersoortige bedrijven in de buurt, zoals een waterzuiveringsinstallatie en een agrarisch technische hulpbedrijf. Het plangebied is al jaren in gebruik als woning.

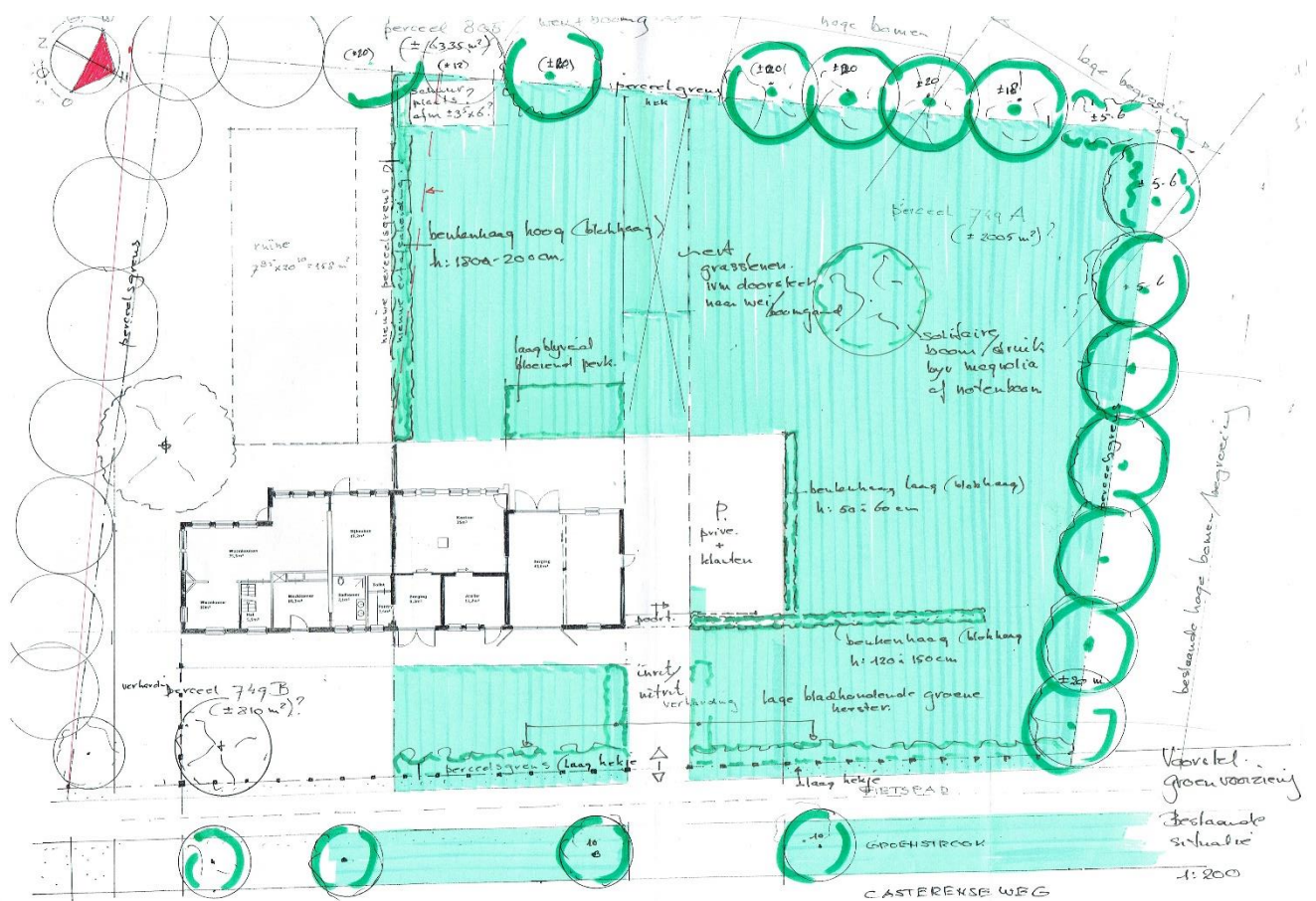
2.3 Toekomstige situatie

Uitgangspunt is om de bestaande langgevelboerderij te splitsen in twee woningen waardoor één woning wordt toegevoegd. De bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf is jaren geleden al gesloopt. De nieuwe ontwikkeling krijgt een groene inpassing in de omgeving.

2.4 Landschappelijke inpassing

Op grond van de Landschapsinvesteringsregeling (Lir) moet bij bouwplannen in het buitengebied een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd worden. De waardevermeerdering dient te worden berekend en 20% van de meerwaarde moet worden ingezet om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De waarde na splitsing zal naar verwachting gelijk of fractioneel iets hoger zijn. Er is dus na de splitsing geen overwaarde. De huidige eigenaren planten wel extra groen aan die passend zijn bij de omgeving.

De twee (woon)erven worden aan de voorzijde beplant met lage groenblijvende heesters. Op het meest noordelijk gelegen erf wordt een Notenboom (*Juglans regia*) toegevoegd. Deze boomsoort is van oudsher te vinden op boerenerven vanwege de veronderstelde insectafwerende werking. Het perceel wordt verder omzoomd met grote bomen. Ook zullen er nog diverse lage en hoge hagen toegevoegd worden.



Figuur 3: aanzicht foto en landschappelijke inpassing, aangeleverd door initiatiefnemer

Hoofdstuk 3, Beleidstoets

De ruimtelijke opzet geeft aan wat de ruimtelijke relevante structuur is van het plangebied. Aandacht wordt besteed aan de belangrijke hoofdstructuren zoals ontsluiting, water- en groen- structuur, de morfologie, rooilijnen, bouwblokken en bouwhoogten. Het belang van eventuele voorzetting van ruimtelijke structuren en de consequenties daarvan wordt in dit hoofdstuk gemotiveerd. Dit hoofdstuk zal voor een deel overlappen met de hoofdstukken infrastructuur en milieu (water en ecologie).

Overlappingsen kunnen beperkt worden door alleen in te gaan op datgene wat ruimtelijk relevant is. Voor verdere onderbouwing van de onderdelen infrastructuur en milieu kan verwezen worden naar die betreffende hoofdstukken.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De ontwikkeling aan de Castersedijk is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Het initiatief is erg kleinschalig en daardoor is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Bro. Het doorlopen van de ladder is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpunten:

de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Onderhavige ontwikkeling heeft nauwelijks, geen invloed op de vier opgestelde ambities. De ontwikkeling dient wel in lijn te zijn met de basisopgave van de omgevingsvisie waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan.

Gezien de aard van het project vormt de omgevingsvisie geen belemmering voor onderhavig plan.

Interim Omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie.

Het plangebied is in de Interim Omgevingsverordening aangeduid als 'Landelijk gebied'. In deze gebieden is een menging van functies aanwezig. Het toevoegen van een woning in het landelijk gebied is op grond van artikel 3.68 'wonen in landelijk gebied' onder voorwaarden toegestaan. Omdat sprake is van een langgevelboerderij, is op de verbeelding en in de regels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' opgenomen. In de regels is bepaald dat bij gesplitste woonboerderijen de kenmerkende architectonische eigenschappen van de bebouwing gehandhaafd dienen te blijven. Daarnaast wordt dit ook geborgd in een anterieure overeenkomst. Hiermee is voldoende geborgd dat de waardevolle kenmerken behouden blijven.

De ontwikkeling is in lijn met de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Bladel

Op 20 september 2018 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 1.1. vastgesteld. Dit document vormt een tussenstap naar een volwaardige en complete Omgevingsvisie voor de gemeente Bladel. Het is de bedoeling dat er meer eenduidigheid komt in het beleid rond de fysieke leefomgeving. Er is gekozen voor een onderverdeling 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 zoals wonen en zorg.

Voor dit initiatief is het derde thema van toepassing. Burgerwoningen zijn vanuit het verleden aanwezig in het buitengebied. Ze genieten echter meer milieubescherming en kunnen daardoor de ontwikkelmogelijkheden van omliggende bedrijven belemmeren. Het beleid voor het toevoegen van nieuwe woningen is als volgt: 'geen medewerking verlenen aan de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied (door toevoeging van bebouwing). Uitzondering hierop is onder andere het toevoegen van 'speciale burgerwoningen', zoals de splitsing van bestaande langgevelboerderijen (binnen het huidige bouwvolume).

De vorm van deze woningen kan erg verschillen. Het type langgevelboerderij wordt om cultuurhistorische redenen behoudens waardig geacht. Bestaande langgevelboerderijen kunnen worden gesplitst, mits hun kenmerkende elementen behouden blijven. Daarbij wordt ook gelet op het aantal woningen dat volgens het woningbouwprogramma gebouwd mag worden.

Het initiatief past binnen deze beleidsuitgangspunten.

Hoofdstuk 4, Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Inleiding

Of een nieuwe ontwikkeling uitvoerbaar is, is afhankelijk of het initiatief voldoet aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten. Hierbij moet gedacht worden aan diverse milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid.

Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Omdat bij dit initiatief geen sprake is van grond verstorende werkzaamheden is dit aspect niet verder onderzocht.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

Cultuurhistorie

Er is sprake van een woonboerderij met cultuurhistorische karakteristiek namelijk een langgevelboerderij. In de regels is daarom de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' opgenomen. In de regels is bepaald dat bij gesplitste woonboerderijen de kenmerkende architectonische eigenschappen van de bebouwing gehandhaafd dienen te blijven. Er vinden geen veranderingen plaats aan de buitenzijde van het bestaande gebouw, wel enige interne bouwkundige wijzigingen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie is geborgd in de regels van het bestemmingsplan en bij de interne verbouwing in acht worden genomen.

4.3 Bodem

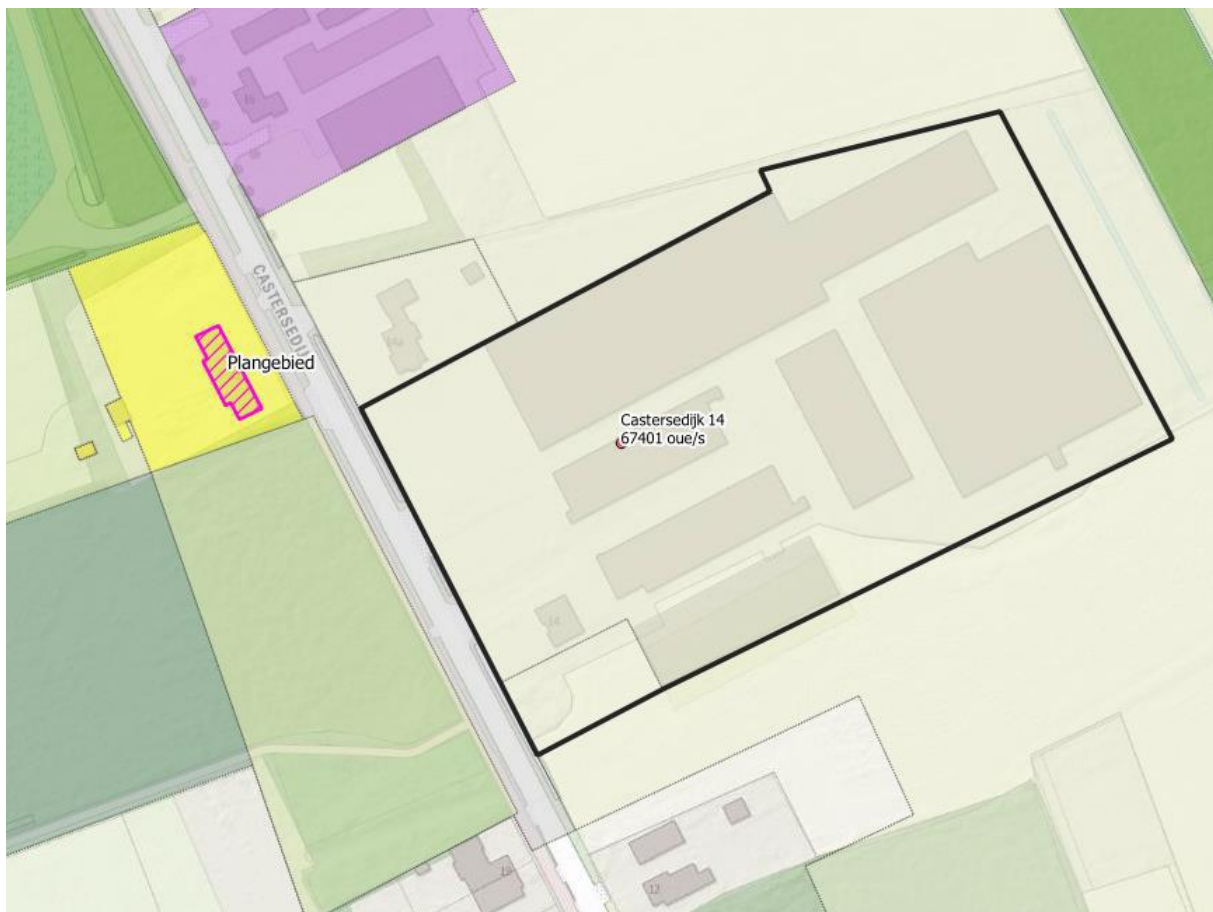
Het voorliggende initiatief heeft tot doel het mogelijk maken van het splitsen van de bestaande woning. Het initiatief betreft geen functiewijziging of nieuwbouw.

Onderzoek naar de bodemkwaliteit wordt in het kader van dit initiatief niet noodzakelijk geacht.

4.4 Bedrijven en milieuzonering, geur

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gewaarborgd. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

In de omgeving van de Castersedijk 23 liggen enkele veehouderijen. De dichtstbijzijnde en maatgevende veehouderij met zijn totale geuremissie is aangegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur 4: ligging plangebied en veehouderij Castersedijk 14, Bron: PDOK uit geurrapport

Nagegaan moet worden of het aspect geur ten aanzien van veehouderijen van invloed is op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van te bestemmen geurgevoelige objecten. Verder moet worden nagegaan of te realiseren geurgevoelige objecten een belemmering vormen voor de veehouderijen.

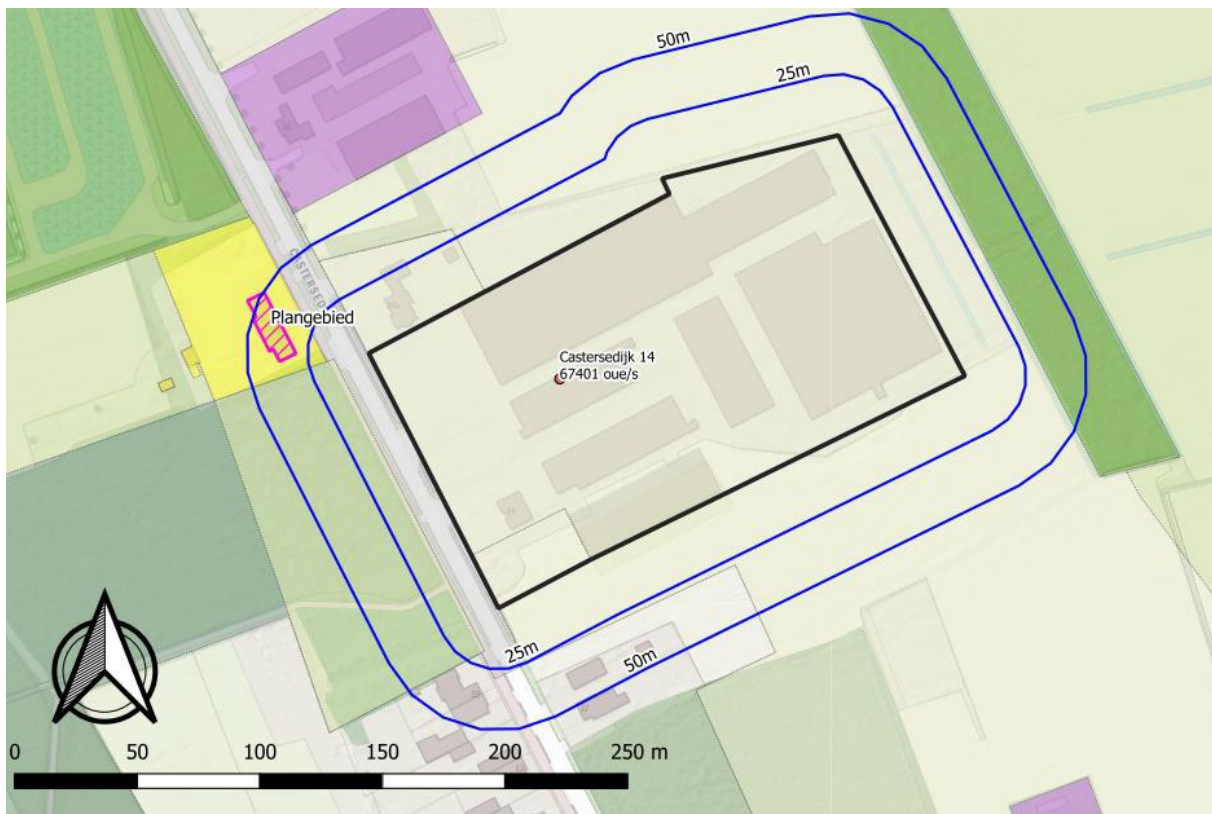
Op 31 oktober 2018 is een geuronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek betreft de doorwerking van de Wet geurhinder en veehouderij in de ruimtelijke ordening c.q. de omgekeerde werking. Onderzocht is of de splitsing onevenredige beperkingen oplevert voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische bedrijven).

Inleiding voor- en achtergrondbelasting

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd.

Achtergrondbelasting

De minimaal aan te houden afstand (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) bedraagt 25 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (gevel-gevelafstand). De afstand van 25 meter rondom het bouwvlak van de veehouderij is ingetekend op figuur 5. Voor het inzicht is ook de afstandscontour van 50 meter ingetekend.



Figuur 5: Afstandscontouren voorgrondbelasting, Bron PDOK

De Castersedijk 23 ligt buiten de afstandscontour van 25 meter rondom het bouwvlak van de veehouderij. Daarnaast ligt het plangebied buiten de afstandscontour van 25 meter van overige bouwvlakken van veehouderijen.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied en de veehouderij wordt niet in zijn belangen geschaad.

Voorgrondbelasting

Gelet op de geurbelasting en de afstand tot het plangebied is de veehouderij aan de Castersedijk 14 maatgevend voor de beoordeling van de voorgrondbelasting. Voor varkens zijn in de Rgv geuremissiefactoren vastgesteld. Voor deze dieren moet worden voldaan aan de geurnormen van 1 en 10 ouE/m³ uit de geurverordening. Op basis van het milieudossier zijn de parameters voor de geurberekening bepaald.

De geurcontouren van 10 ouE/m³ is weergegeven op figuur 6 en op de kaart in het rapport bijlage II. Het grootste gedeelte van het plangebied ligt net buiten de geurcontour van 10 ouE/m³. Een klein gedeelte van het plangebied valt binnen de geurcontour van 10 ouE/m³. De exacte geurbelasting op het midden van het plangebied bedraagt 8,3 OuE/m³. Het woon- en verblijfsklimaat bij deze geurbelasting is 'matig'.



Figuur 6: Geurcontouren Castersedijk 14, vergunde situatie. Bron PDOK

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied. Vanwege de geurnorm van 10 ouE/m^3 op de bestaande woning aan de Castersedijk 23 kan de geurbelasting ter plaatse van het plangebied nooit groter worden dan 10 ouE/m^3 . Daarom wordt de veehouderij niet in haar belangen geschaad.

In het rapport in tabel 2, van paragraaf 3.4 is te zien dat bij een individuele geurbelasting (voorgrondbelasting) van $10,0 \text{ ouE/m}^3$ (de geurnorm) een woon- en verblijfsklimaat op de grens tussen de klassen 'matig' en 'tamelijk slecht'. Dit woon- en verblijfsklimaat wordt op grond van de geurverordening aanvaardbaar geacht voor geurgevoelige objecten buiten een bebouwde kom. Het woon- en verblijfsklimaat ten aanzien van de achtergrondbelasting is daarom beter aan het woon- en verblijfsklimaat dat op grond van de Wgv aanvaardbaar wordt geacht. De achtergrondbelasting vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

In hoofdstuk 4 van het rapport (als bijlage toegevoegd) is toegelicht dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de splitsing van het woonhuis en dat veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad. Geur van veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan

4.5 Externe veiligheid

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water.

Volgens de risicokaart zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van het voorgenomen initiatief.

4.6 Flora en Fauna

De voorgenomen herontwikkeling betreft een inpandige verbouwing, hierbij wordt geen opgaand groen verwijderd en worden geen grondwerkzaamheden en bouwwerkzaamheden buiten verricht. De aanwezigheid van beschermde flora en fauna (vaatplanten, zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, libellen, insecten, ongewervelde en vogels) of hun verblijfplaatsen/broedplekken in het bestaande bedrijfsgebouw is niet aannemelijk.

Conclusie

Hoofdstuk 3 van de Wet Natuurbescherming vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Geluid

Normen met betrekking tot verkeerslawaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Daarnaast moeten gebouwen met een woonfunctie ingevolge afdeling 3.1 Bouwbesluit bescherming bieden tegen geluid van buiten.

Voor de Castersedijk geldt een snelheidsregime van 60 km/uur.

De woning Castersedijk 23, 5527 JR te Hapert (woonboerderij) is een zogenaamde geluidsaneringswoning. Voor deze geluidsaneringswoning heeft het Ministerie van I & W op 8 maart 2018 (I&W/BSK-201848317) reeds een Hogere Waarde vastgesteld in een beschikking, met een geluidbelasting van 52 dB, incl. 5 dB aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

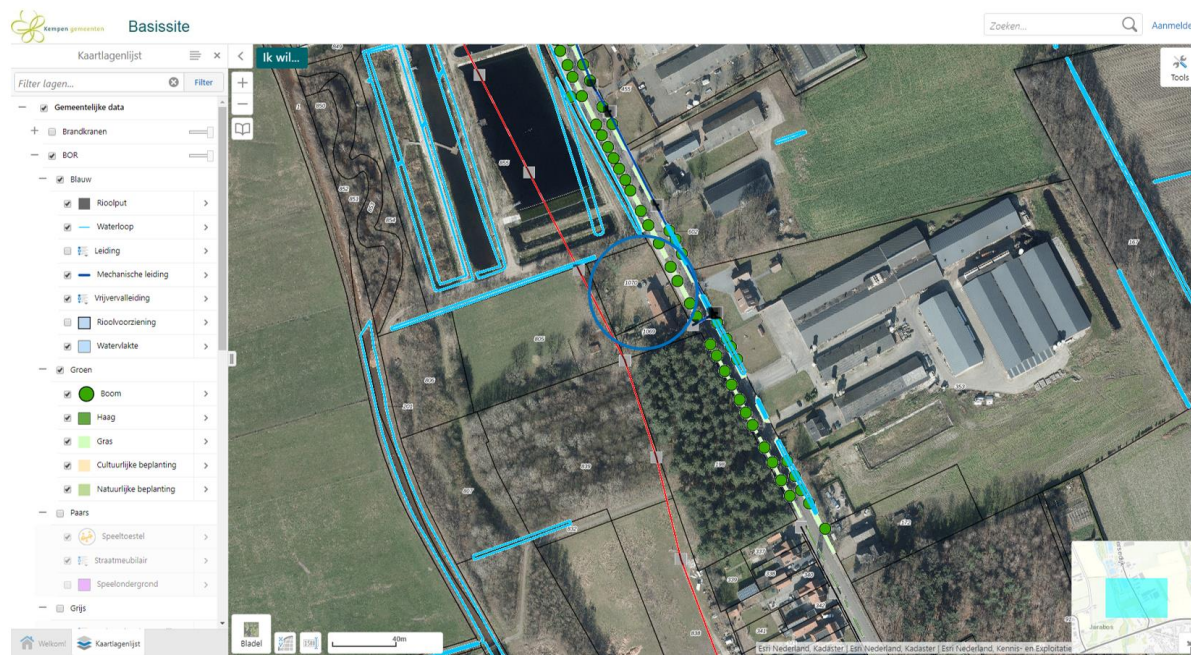
Deze woning is in een eerder geluidsaneringsproject voor de gemeente Bladel bekeken door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Middels een schouw is deze woning nader onderzocht. Voor de geluidbelasting is uitgegaan van de Hogere waarde excl. aftrek, deze is 58 dB. Deze woning voldoet en er zijn geen maatregelen getroffen bij deze woning. Voor een geluidsaneringswoning geldt een geluidsniveau binnen van 43 dB.

Bij nieuwbouw zou uitgegaan moeten worden van een geluidbinnenniveau van 33 dB. Aangezien dit een saneringsobject/woning is, is het binnenniveau van 43 dB aanvaardbaar. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is het echter wenselijk om bij een verbouwing toe te werken naar een geluidbinnenniveau van 33 dB.

Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor medewerking aan het plan, mits het geluidbinnenniveau maximaal 43 dB is. Bij de verbouwing dienen geluidwerende maatregelen genomen te worden om dit niveau minimaal te bereiken. Dit wordt als voorwaardelijke bepaling in de regels en in de anterieure overeenkomst opgenomen.

4.8 Kabels en leidingen



Figuur 7: overzicht waterloop en leidingen rond het plangebied, bron Geoweb kempengemeente

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

Achter het plangebied ligt (naar alle waarschijnlijkheid) een vrijervalleiding (rode lijn in figuur 7). De ligging is wat discutabel (door de waterzuiveringsinstallatie heen), maar hoewel de leiding buiten het plangebied ligt, is het verstandig om bij eventuele toekomstige (bouw- of groen) activiteiten een clicmelding te doen.

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de woningsplitsing.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is om mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

- * er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- * een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- * een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- * een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

'niet in betekenende mate' (NIBM)

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Het geplande initiatief bestaat uit een woningsplitsing, waarbij er één extra woning wordt gerealiseerd naast de bestaande woning binnen het plangebied. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het initiatief nauwelijks gevolgen heeft op de luchtkwaliteit.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een NIBM-project en kan zonder dat er extra maatregelen worden getroffen doorgaan. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door het splitsen van de woning komt er een extra woning bij. Gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de huidige intensiteit van de Casterdijk zijn de verkeersbewegingen zeer beperkt in relatie tot de huidige intensiteit.

Parkeren

De gemeente hanteert voor nieuwe initiatieven in het buitengebied geen parkeernorm, maar de regel dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Er mag niet in de berm of op de weg geparkeerd worden.

Na de splitsing zijn er voor de woning aan de linkerzijde drie parkeerplaatsen aanwezig en voor de rechterwoning zijn er zes parkeerplaatsen aanwezig.

Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

4.11 Waterparagraaf

De voorgenomen ontwikkeling betreft het splitsen van de bestaande bebouwing. Het initiatief leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak, er wordt namelijk gebruik gemaakt van bestaande gebouwen en huidige parkeervoorzieningen. Het geheel heeft geen invloed op de waterhuishouding. Dit betekent dat er niet gecompenseerd hoeft te worden.

Uitgangspunt is om het hemelwater conform de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' uiteindelijk te verwerken. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in en zal in de nabijliggende sloot (zie figuur 7) terecht komen. Voor wat betreft de verwerking van het afvalwater wordt gebruik gemaakt van de huidige rioolaansluitingen.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Conclusie

Gelet op de milieuhygiënische en planologische aspecten voldoet het voorliggende plan aan de wijzigingsvoorwaarden en aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5, Juridische planbeschrijving

5.1 Algemene opzet

Het wijzigingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Na vaststelling maakt dit wijzigingsplan voor de realisering van de woningsplitsing aan de Castersedijk 23 in Hapert onderdeel uit van het 'moederplan', in dit geval het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' met de daarbij behorende herziening(en). Het wijzigingsplan bestaat uit drie onderdelen:

- * De toelichting maakt juridisch geen onderdeel uit van het wijzigingsplan, maar is belangrijk voor de onderliggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg en verslag van de inspraak;

- * De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels uit het moederbestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' en de herzieningen worden hierop van toepassing verklaard. Dit betreft alle opgenomen bestemmingen, gebiedsaanduidingen en algemene regels.

- * Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. Voor de Castersedijk 23 is aangesloten bij de huidige kadastrale percelen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding wijzigt ten opzichte van het moederplan. De hierop opgenomen bestemmingen gelden na de vaststelling van het wijzigingsplan in plaats van de huidige bestemmingen en overige aanduidingen.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De huidige bestemming 'wonen' met nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij' blijft ongewijzigd. Op de verbeelding is een specifieke aanduiding opgenomen voor het maximale aantal wooneenheden op deze locatie. Het getal '2' is toegevoegd.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

De bestemming van het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 (en herzieningen) worden van toepassing verklaard. Er is één bestemming op de verbeelding opgenomen:

Wonen

De regels voor wonen zijn van toepassing op de gesplitste woonboerderij

Hoofdstuk 6, Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, zodat de kosten die met deze ontwikkeling samenhangen worden verhaald.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Alvorens een wijzigingsplan kan worden vastgesteld, moet de gemeente overleg voeren met verschillende instanties. Ook belanghebbenden krijgen de gelegenheid om hun visie op het plan te geven. Dit alles is bij wet geregeld.

6.2.1. Wettelijk (voor)overleg

Het plan is overeenkomst artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in het kader van vooroverleg toegestuurd aan Provincie en waterschap. Er zijn geen reacties ontvangen.

6.2.2. Planprocedure: inspraak, zienswijzen en vaststelling

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter visie gelegen van 20 februari tot en met 1 april 2020. Tijdens deze periode konden zienswijzen ingediend worden. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is niet aangepast.

Hierna wordt het plan vastgesteld. Na vaststelling wordt het plan opnieuw 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep instellen tegen het vastgestelde wijzigingsplan. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daarna onherroepelijk.

Bijlagen bij Toelichting:

Bijlage 1: Plattegrond beneden huidige situatie

Bijlage 2: Plattegrond boven huidige situatie

Bijlage 3: Geurrapport

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1: Plattegrond beneden huidige situatie

Bijlage 2: Plattegrond boven huidige situatie

Bijlage 3: Geurrapport