

**Toelichting t.b.v. wijzigingsplan bouw woning aan de
Groenstraat te Hoogeloon**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	5
1.3 Doel	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Huidige en beoogde situatie	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Beoogde situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleid	9
3.1 Rijksbeleid en Europese richtlijnen	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
3.4 Conclusie	11
Hoofdstuk 4 Milieu-effecten	12
4.1 Algemeen	12
4.2 Milieuhinder bedrijven en voorzieningen	12
4.3 Bodem	12
4.4 Waterhuishouding en riolering	13
4.5 Archeologie	14
4.6 Flora en Fauna	15
4.7 Geluid	15
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.9 Externe veiligheid	16
4.10 Kabels en leidingen	16
4.11 Onderzoeken	16
4.12 Conclusie	16
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	18
Hoofdstuk 6 Wijzigingsbesluit	19
6.1 Besluit	19
6.2 Procedure	21
Bijlagen bij toelichting	
Bijlage 1 Plankaart	
Bijlage 2 Historisch bodemonderzoek	
Bijlage 3 Waterparagraaf	
Bijlage 4 Archeologisch onderzoek	
Bijlage 5 Flora- en faunatoets	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Bladel heeft het voornemen om een vrijstaande woning mogelijk te maken op het achterste deel van het perceel Vessemseweg 7a te Hoogeloon, dat grenst aan de Groenstraat. Verwezen wordt naar figuur 1.1. In het vigerende bestemmingsplan 'Hoogeloon 2010' is er de mogelijkheid om een woning op de genoemde locatie via een wijzigingsbevoegdheid met inachtneming van een aantal voorwaarden planologisch toe te staan. Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting en een plankaart. Op basis hiervan neemt het college van Burgemeester en wethouders een besluit. De inhoud van het te nemen besluit is opgenomen in hoofdstuk 6.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De beoogde woning is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Hoogeloon 2010", dat is vastgesteld op 29 april 2010 door de gemeenteraad en op 4 augustus 2010 rechtskracht heeft verkregen. De beoogde gronden hebben de bestemming "Woondoeleinden 2" met de bebouwingstypologie "open bebouwing". Hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd te worden. De beoogde woning, een hoofdgebouw, is buiten het bouwvlak gelegen en is op basis daarvan niet toegestaan. Verwezen wordt naar figuur 1.2.



Figuur 1.2: Weergave locatie waarvan voorgestelde bouwplan afwijkt van bestemmingsplan

Wel is voor de beoogde gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op de verbeelding aangeduid met "wijzigingsbevoegdheid 10" ten behoeve van de bouw van één woning, mits:

- er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- de (nok)hoogte niet meer bedraagt dan 8 m.

In onderhavige toelichting is beschreven dat aan deze voorwaarden voldaan wordt.

1.3 Doel

Het doel van deze toelichting is te onderbouwen dat het bouwplan past binnen de uitgangspunten en voorwaarden die ten grondslag hebben gelegen aan het bestemmingsplan "Hoogeloon 2010" en dat er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. De milieu-aspecten komt in het vierde hoofdstuk aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 komt de procedure aan bod en is tevens het te nemen besluit geformuleerd.

Hoofdstuk 2 Huidige en beoogde situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de gemeente Bladel en aan de noordzijde van de kern Hoogeloon. De projectlocatie betreft de achtertuin van het perceel Vessemseweg 7a, die grenst aan de Groenstraat. De tuin is half braakliggend met weinig opgaande beplanting. Er is geen bebouwing aanwezig op het deel waar het huis gebouwd wordt. Verderop in de tuin staat een kleine berging. In figuur 2.1 is een foto van de projectlocatie weergegeven.



Figuur 2.1: Foto projectlocatie huidige situatie

2.2 Beoogde situatie

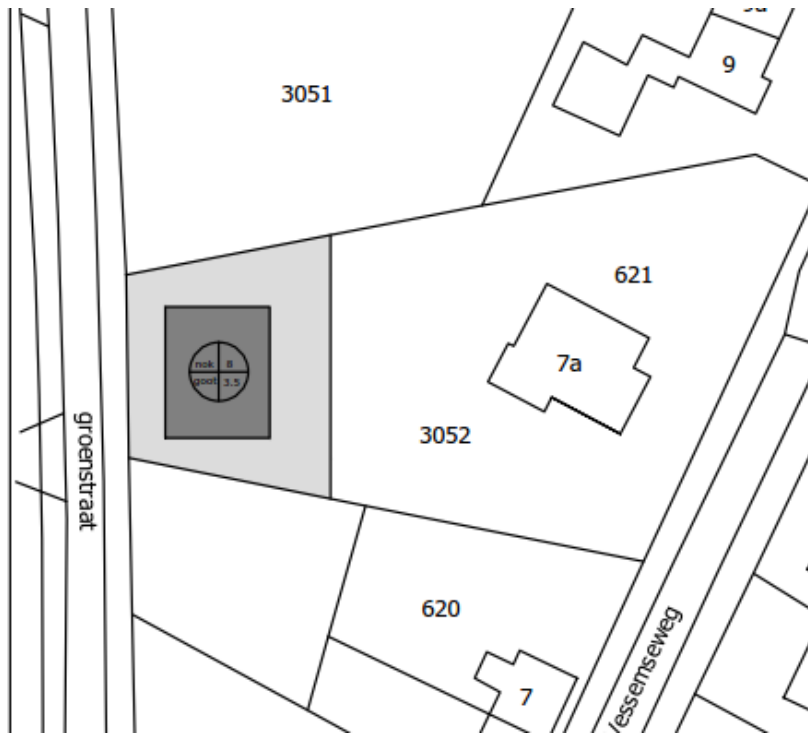
Er is door Bouwkundig ontwerpburo Daniëls-Antonijs te Reusel een schetsplan gemaakt voor de woning. Voor de kavel Vessemseweg 7a geldt dat deze aan de achterzijde grenst aan de Groenstraat. Vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt is de woning gesitueerd aan en georiënteerd op de Groenstraat, zoals is afgebeeld in figuur 2.2. Ontsluiting vindt ook via genoemde straat plaats. Er wordt aangesloten op het open bebouwingskarakter van de bebouwing langs de Groenstraat, doordat er sprake is van een vrijstaand gebouw met ruimte rondom. De woning is ook niet direct aan de straat gesitueerd. Parkeren vindt plaats op het eigen perceel.

De bouwvoorschriften uit artikel 4 van het Bestemmingsplan Hoogeloon 2010 zijn van toepassing:

Artikel 4.2.2

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De op de verbeelding aangegeven bebouwingstypologie dient te worden aangehouden:
 - 1 'open bebouwing';
 - 2 'halfopen bebouwing';
 - 3 'gesloten bebouwing'.
- b. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c. De voorgevelrooilijn en de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak mogen worden overschreden in de vorm van een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De diepte gemeten vanuit de oorspronkelijke voor- als zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen.
 - 2 De afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen.
 - 3 Bij hoekwoningen mogen erkers niet worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat binnen het gedeelte van het bouwvlak met de aanduiding 'afwijkende hoogte' op de verbeelding de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
- f. De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat binnen het gedeelte van het bouwvlak met de aanduiding 'afwijkende hoogte' op de verbeelding de (nok)hoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 m.
- g. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - 1 vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
 - 2 halfvrijstaande en/of geschakelde woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m.
 - 3 aaneengebouwd mag alleen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3 m.
- h. Indien de bestaande afstand tot een zijdelingse perceelsgrens minder dan 3 m bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand.



Figuur 2.2: Situatie bouwplan woning

Hoofdstuk 3 **Beleid**

Het bouwplan voor de woning gelegen aan de Groenstraat sluit in hoofdlijnen aan bij de planuitgangspunten voor het bestemmingsplan "Hoogeloon 2010". Voor de volledige beleidsanalyse wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan 'Hoogeloon 2010'. Onderstaand volgt een korte samenvatting hiervan.

3.1 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden als opvolger van de Nota Ruimte. In de nieuwe structuurvisie, welke diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt beschreven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De structuurvisie is niet relevant voor de toevoeging van de extra woning in het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking ingevoerd. Deze ladder is van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van jurisprudentie wordt de toevoeging van 1 woning niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Hoogeloon 2010' is veel gewijzigd in het provinciale en regionale beleid. De provincie heeft de Verordening Ruimte vastgesteld.

Het provinciale beleid stuurt nog steeds op concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur en een versterking van de economische kennisclusters.

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 januari 2011 is deze Structuurvisie in werking getreden en in maart 2014 is een partiele herziening van kracht geworden. Uit de Structuurvisie blijkt dat de provincie het wonen zoveel mogelijk in kernen wil concentreren om op deze manier ook het voorzieningenniveau in de kleinere kernen op peil te houden.

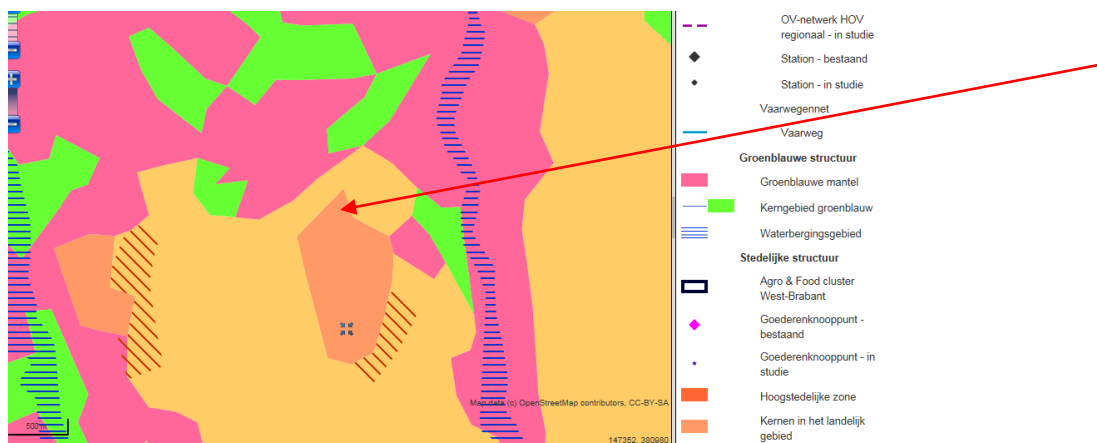
De provinciale ruimtelijke belangen zijn in vier structuren onderverdeeld:

- De groenblauwe structuur: hier wordt gekozen voor functieontwikkeling in combinatie met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit. Deze structuur bestaat uit de bestaande natuur, watersystemen en gebieden die geschikt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe natuur.
- Het landelijk gebied: dit is een multifunctioneel gebied waarbij de agrarische productieruimte wordt behouden in delen van het gebied waar de landbouw bepalend is voor nieuwe ontwikkelingen.
- De stedelijke structuur: er is sprake van twee perspectieven binnen deze structuur. De eerste zijn de stedelijke concentratiegebieden waar de stedelijke groei wordt opgevangen. Op deze manier blijven de groene gebieden tussen de steden open. De tweede zijn de kernen in het landelijk gebied die zoveel mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking. Hier zijn

ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen mogelijk wanneer deze voorzien in de eigen verstedelijkingsbehoefte.

- De infrastructuur: gekozen wordt voor een goede bereikbaarheid van BrabantStad en de economische kennisclusters in de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied maakt onderdeel uit van kernen in het landelijk gebied. Dit is in figuur 2.3 weergegeven. Het plan past daarmee binnen de kaders van de Structuurvisie ruimtelijke ordening.



Figuur 2.3 Uitsnede uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010, Partiele herziening 2014. Het plangebied bevindt zich bij de rode pijl.

Het van het vigerende bestemmingsplan afwijkende bouwplan past binnen de uitgangspunten van het regionale beleid ten aanzien van wonen - de regionale woonvisie -. Het gaat immers om een inbreidingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk casco (Structuurvisie Bladel 2008, deel A)

De Structuurvisie Bladel (2008) is de actualisatie van de StructuurvisiePlus (Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en Dorpenplan) van 2004. De Structuurvisie bestaat uit twee delen: Deel A Ruimtelijk Casco en Deel B Projectenplan. Deel A beschrijft de visie van het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en droombeeld voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. De visie is een afwegingskader maar tegelijk ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. De visie resulteert in het ruimtelijk casco op kaart en een toelichting op de onderdelen van het casco.

Dorpenplan

In het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Bladel is ervoor gekozen om huisvestingsmogelijkheden bij voorkeur te zoeken binnen het bestaande stedelijk gebied, waarbij aanpassingen aan de bestaande voorraad en hergebruik van bestaande bebouwing en locaties de voorkeur verdienen. Het Dorpenplan biedt het ruimtelijk-functionele kader om op een zinvolle manier om te kunnen gaan met het credo 'inbreiden vóór uitbreiden'. Er wordt vervolgens aangegeven op welke locatie welke functie denkbaar is, en onder welke ruimtelijke en stedenbouwkundige hoofdlijnen. Het dorpenplan kan gebruikt worden als toetsingskader voor locaties.

In het dorpenplan is de projectlocatie niet benoemd als inbreidingslocatie. De woning wordt echter gebouwd op een bestaand woonperceel, daarom wordt dit wel als inbreidingslocatie gezien. Het mogelijk maken van een woning aan de Groenstraat conflicteert daarom niet met het Dorpenplan.

Bestemmingsplan Hoogeloon 2010

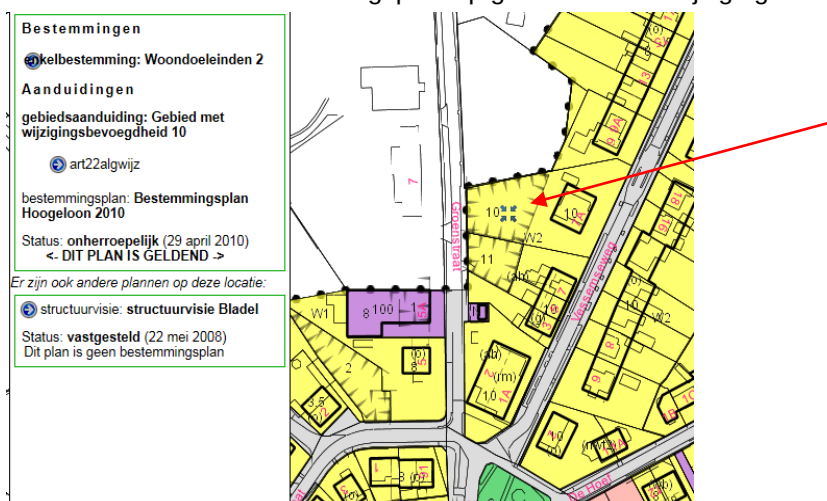
Op 29 april 2010 is het Bestemmingsplan Hoogeloon 2010 van de Gemeente Bladel vastgesteld. De algemene visie voor het bestemmingsplan spitst zich toe op het behouden van de oriëntatie en de verblijfskwaliteit in Hoogeloon en het behoud van het onderscheid tussen de woongebieden, het gemengd gebied in het centrum en de gemengde bebouwing rond de rest van het lint. De gemeente wil het historisch beeld en aanwezige groene inrichting van het dorp versterken.

De projectlocatie ligt langs het historische bebouwingslint. Het behoud van aanwezige menging van functies langs het historisch lint wordt tot doel gesteld bij individuele bouwvragen. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten belangrijk:

- Behoud van de belangrijkste kenmerken van de bebouwingstypologie, dichtheid en –situering
- Behoud van de belangrijkste kenmerken van maatvoering en situering ten opzichte van de openbare weg
- Rekening houden met stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden

Om deze doelen te waarborgen, is een lijst met randvoorwaarden opgesteld voor locaties langs het historisch lint. Percelen waarvoor individuele bouwvragen worden ingediend worden beoordeeld aan de hand van die randvoorwaarden.

De realisatie van de vrijstaande woning betreft een individueel project en past binnen de gestelde voorwaarden in het bestemmingsplan op grond van een wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 2.4: Uitsnede uit het Bestemmingsplan Hoogeloon 2010. Het betreffende perceel is met een rode pijl aangeduid.

3.4 Conclusie

Op grond van het vigerend beleid past het plan van de bouw van een woning ter plaatse van de Groenstraat binnen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Middels onderzoek is aangetoond dat de ontwikkeling van de woning voldoet aan de voorwaarden die verbonden zijn met het beleid. Vanuit beleidsoogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Milieu-effecten

4.1 Algemeen

Voor het bouwen in afwijking van het geldende bestemmingsplan dient te worden onderzocht of dit nadelige consequenties heeft. Ten opzichte van het bestemmingsplan "Hoogeloon 2010" heeft een verruiming van de bestemming 'Wonen' plaatsgevonden. Voor de onderzoeken wordt tevens verwezen naar het bestemmingsplan "Hoogeloon 2010".

4.2 Milieuhinder bedrijven en voorzieningen

In de omgeving van de projectlocatie zijn enkele milieuhinderlijke bedrijven en voorzieningen aanwezig. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering; Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk" (2009) zijn deze te categoriseren, waarbij een richtinggevende afstand tot milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen toegepast worden, waarmee milieuhinder voorkomen kan worden. De afstanden gaan uit van het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. De Groenstraat is qua geluidsaspect een gemengd gebied, er zijn immers geluidsproducerende bedrijven aanwezig, waardoor een minder grote afstand aangehouden hoeft te worden. In onderstaande tabel is de toetsing van de bedrijven/voorzieningen weergegeven.

<i>Bedrijf/voorziening</i>	<i>Adres</i>	<i>Richtlijnafstand t.o.v. gemengd gebied</i>	<i>Werkelijke afstand</i>
Paardenfokkerij	Groenstraat 2C	50 meter (voor geur)	circa 50 meter
Metaalbewerkings-bedrijf	Groenstraat 5A	30 meter	circa 40 meter
Uitvaartcentrum	Groenstraat 7	10 meter	circa 12 meter
Nutsvoorziening	Groenstraat	10 meter	circa 30 meter

Op basis van de toetsing vormen de omliggende bedrijven en inrichting qua milieuhinder geen belemmering voor de beoogde woning. Voor wat betreft de paardenfokkerij is de nieuw te realiseren woning niet maatgevend voor toekomstige uitbreidingen.

4.3 Bodem

4.3.1 Beleid

In het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden vastgesteld of de voorgenomen vorm van bodemgebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, ter plaatse mogelijk is en welke vervolgacties eventueel noodzakelijk zijn om dit mogelijk te maken. Hiertoe dient inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied.

In het bestemmingsplan "Hoogeloon 2010" is opgenomen dat voor woningbouwmogelijkheden via een wijzigingsbevoegdheid deze milieuhygiënische toets een voorwaarde is. Derhalve heeft in het kader van het wijzigingsplan voor de bouw van de woning een bodemonderzoek plaatsgevonden naar de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit van de gronden.

4.3.2 Onderzoek

Voor de onderzoekslocatie Vessemseweg 7a te Hoogeloon is een historisch onderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd waarbij de volgende bronnen zijn geraadpleegd:

- algemene gegevens;
- internetsite "Bodemloket";

- bouwarchief;
- reeds uitgevoerde bodemonderzoeken;
- interview gebruiker van de onderzoekslocatie.

Uit de bekende gegevens is gebleken dat geen gegevens voorhanden zijn waaruit blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie bodemverontreiniging aanwezig is. Een aandachtspunt bij de ontwikkeling vormt de mogelijkheid dat restanten slakken ter hoogte van de Groenstraat grenzend aan het westelijke deel van de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Bij de uitvoer van een bodemonderzoek op de locatie dient hierover uitsluitsel verkregen te worden.

4.4 Waterhuishouding en riolering

4.4.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, Vierde Nota Waterhuishouding, het advies WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water, Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 "Waar water werkt en leeft" en het Waterbeheerplan 2010-2015 en de keur (18 december 2010) van het waterschap. Belangrijkste gezamenlijk punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

4.4.2 Beleid Waterschap

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Deze uitgangsprincipes zijn opgenomen in de beleidsnotitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas, juli 2006, bestuurlijk vastgesteld 14 november 2007).

4.4.3 Onderzoek

Het maaiveld ligt tussen de 26 en 26,5 m + NAP. De kavel bevindt zich op de grens van veldpodzolgronden en laarpodzolgronden. De grond bestaat grotendeels uit fijn en grof zand. De doorlatendheden variëren van 0,50 tot 10 m/dag. De gemiddeld hogere grondwaterstanden lijkt zich te bevinden tussen 0,6 en 1,0 m beneden maaiveld. Naast de Groenstraat is een bermgreppel gelegen die richting het noorden afwatert.

In de nieuwe situatie worden het afvalwater en het regenwater gescheiden ingezameld. De afvalwaterafvoer kan worden aangesloten op het gemengde riool in de Groenstraat. Gezien het verhard oppervlak van circa 240 m² is de realisatie van waterberging/infiltratie niet verplicht. Daarom wordt het hemelwater, dat op het dakoppervlak valt, afgevoerd buiten de kavel. De afvoer van hemelwater kan worden aangesloten op de greppel naast de Groenstraat.

De afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft geen consequenties voor de waterhuishouding en riolering ter plaatse.

4.5 Archeologie

4.5.1 Beleid

Sinds 1 september 2007 is de herziene Monumentenwet 1988 van kracht. Middels de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' (Wamz) is hiermee het verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Het verdrag van Malta, ook wel Conventie van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van archeologische onderzoeken. De belangrijkste veranderingen als gevolg van deze nieuwe wetgeving betreffen:

- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijk ordeningsproces;
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemveroorzakende activiteiten (principe van 'veroorzaker betaalt').

In de Monumentenwet is tevens vastgelegd dat de gemeenten verantwoordelijk zijn voor de omgang met archeologische waarden binnen haar gemeentelijk grondgebied.

Daarom dient de gemeente een eigen archeologiebeleid te voeren, waaruit blijkt dat de gemeente alle belangen heeft gezien en afgewogen. Het Rijk verwacht dat elke gemeente een eigen beleid voert dat recht doet aan de uitgangspunten van de nieuwe wetgeving. Veel gemeenten hebben daarop besloten een archeologische beleidsadvieskaart op te stellen. Zo ook de gemeente Bladel. Deze was ten tijde van onderhavig onderzoek alleen in conceptvorm te raadplegen.

4.5.2 Onderzoek

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd volgens de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) voorgeschreven werkwijze en bestaat uit een bureauonderzoek. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd conform de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De uitvoeringsprocedures van Grontmij Nederland bv zijn goedgekeurd door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK).

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied vanwege de ligging in bebouwd gebied zowel geomorfologisch als bodemkundig niet is gekarteerd. Uit extrapolatie van het omliggend gebied kan worden aangenomen dat het plangebied deel uitmaakt van terrasafzettingsswelingen en zich lijkt te bevinden op de grens van veldpodzolgronden (Hn21) en laarpodzolgronden (cHn21), beide ontwikkeld in leemarm en zwak lemig fijn zand.

Uit het plangebied zelf zijn geen archeologische waarden bekend. In de omgeving van het plangebied bevinden zich in een straal van 500 meter diverse AMK-terreinen evenals een aantal waarnemingen. Een aantal hiervan bestaat uit grafheuvels daterend uit de Bronstijd en IJzertijd wat er op wijst dat in de omgeving van het plangebied bewoning heeft plaatsgevonden. Het is daarom niet uitgesloten dat zich in het plangebied archeologische waarden uit deze periode kunnen bevinden. Deze zouden kunnen bestaan uit bewoningsresten maar het is ook niet uitgesloten dat deze kunnen bestaan uit zogenaamde off-site sporen gerelateerd aan landbouwactiviteiten. Op grond van het veronderstelde bodemtype wordt de kans echter groot geacht dat mogelijke resten sterk verstoord zullen zijn als gevolg van de grondbewerking die in het plangebied heeft plaatsgevonden.

Voor het aantreffen van archeologische waarden uit de Vroege prehistorie, Middeleeuwen en Nieuwe tijd geldt een lage kans.

Op grond van het gespecificeerd verwachtingsmodel worden ondanks de lage tot middelhoge kans op het aantreffen van archeologische waarden uit de Late Prehistorie / Romeinse tijd ten aanzien van het plangebied geen aanbevelingen voor behoud van archeologische waarden of vervolgonderzoek gedaan. Deze afweging is voornamelijk gebaseerd op de versterking van mogelijk aanwezige archeologische waarden die in het plangebied als gevolg van grondbewerking heeft plaatsgevonden waardoor de wetenschappelijke waarde ervan gering zal zijn. Tevens zijn de ingrepen in het plangebied vrij beperkt. Verstoring van de bodem zal volgens de aangeleverde info alleen plaatsvinden als gevolg van het uitgraven van de funderingssleuven en aanleg van de infra. Daarbij is de aanwijzing van het plangebied als AMK-terrein twijfelachtig. Bestudering van de kadaster kaart uit 1811-1832 heeft uitgewezen dat het plangebied uit heide bestond en onbebouwd was en daardoor ook niet tot de historische kern van Hoogeloon kan worden gerekend.

4.6 Flora en Fauna

4.6.1 Beleid

In het kader van de Flora- en faunawet dient voldoende zorg in acht genomen te worden voor de in het wild levende dieren, planten en voor hun directe leefomgeving. Ten behoeve van het plan is een flora- en faunaonderzoek gedaan. Het plangebied maak geen onderdeel uit en ligt niet in de buurt van een Natura2000-gebied en/of beschermd natuurmonument. Tevens zijn er geen consequenties ten aanzien van de Natuurbeschermingswet te verwachten. De locatie ligt niet in of direct aan de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

4.6.2 Onderzoek

In het bestemmingsplan Hoogeloon 2010 is opgenomen dat in het geval toepassing gegeven wordt aan een wijzigingsbevoegdheid op dat moment in beeld moet worden gebracht welke soorten er in het kader van de Flora- en Faunawet aanwezig zijn en welke consequenties dit heeft voor de ontwikkeling van de betreffende locatie.

Het plangebied betreft een woonhuis met een grote tuin in het centrum van het dorp Hoogeloon, gemeente Bladel. De nieuwe woning zal gerealiseerd worden in het deel van de tuin dat grenst aan de Groenstraat. De tuin is in feite een half braakliggend perceel met weinig opgaande beplanting. Er is geen bebouwing aanwezig op het deel waar het huis gebouwd wordt. Verderop in de tuin staat een kleine berging.

1. Planten: Omdat het een tuin betreft zijn geen beschermde plantensoorten te verwachten;
2. Zoogdieren: In het plangebied komen enkel algemene zoogdiersoorten voor. Mogelijk wordt het perceel gebruikt door foeragerende vleermuizen. Vaste vliegroutes of rust- en verblijfplaatsen zijn echter niet aanwezig;
3. Vogels: Op het perceel zijn algemene broedvogels te verwachten. Soorten met jaarrond beschermde nesten zijn niet te verwachten;
4. Amfibieën en reptielen: In de tuin is geen water aanwezig. De tuin is mogelijk leefgebied van algemene amfibieën zoals Bruine kikker en Gewone pad. Bijzondere beschermde soorten zijn niet te verwachten. Het voorkomen van reptielen kan worden uitgesloten;
5. Overige beschermde soorten: In het plangebied zijn geen overige beschermde soorten te verwachten.

De conclusie uit het onderzoek is dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden en dat er verder geen vervolgstappen in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk zijn.

4.7 Geluid

4.7.1 Beleid

In de wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft. Bij het opstellen van een bestemmingsplan/omgevingsvergunning, waarin onder andere de bouw van woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt, is een akoestisch onderzoek vereist. Uitzonderingen daarop zijn:

- de wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt;
- gedezoneerde wegen via een vastgestelde geluidsniveaukaart.

4.7.2 Onderzoek

In het bestemmingsplan "Hoogeloon 2010" is aangegeven dat de gehele kern Hoogeloon is aangewezen als 30 km-gebied. Gelet hierop is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk voor de bouw van een nieuwe woning.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Beleid

In de wet- en regelgeving over luchtkwaliteit is bepaald dat initiatieven niet behoeven te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer indien deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. In de Regeling NIBM is voor woningbouwprojecten de grens gelegd bij de realisatie van 500 woningen (bij één ontsluitingsweg). Het plan bestaat uit minder dan 500 woningen, waardoor hier dus sprake is van de Regeling NIBM.

4.8.2 Onderzoek

De plaatsing van de woning leidt niet tot een verandering op het gebied van luchtkwaliteit. Er kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde wijziging past binnen de wettelijke kaders.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Beleid

In het kader van de Goede Ruimtelijke Onderbouwing dient voor de wijziging van een planologisch regiem de externe veiligheid onderzocht te worden. Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, die op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd.

4.9.2 Onderzoek

Voor onderzoek naar externe veiligheid wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Hoogeloon 2010". Bij het onderzoek zijn tabellen gevoegd waarin aandachtspunten en bijna-aandachtspunten voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn aangegeven. In geen van deze lijsten komen wegen voor die in of rond het plangebied van het bestemmingsplan Hoogeloon 2010 liggen. Op de wegen in en rond dit plangebied zijn ook geen routeplichtige voertuigen toegestaan. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen en van een lpg-vulpunt. Kortom, vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden er geen belemmeringen voor de bouw van een woning verwacht.

4.10 Kabels en leidingen

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen "Hoogeloon 2010" en "Buitengebied Bladel 2010" zijn er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Voorafgaand aan de uitvoering (grondroering) dient wel een graafmelding bij het Kadaster te worden ingediend.

4.11 Onderzoeken

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd om de haalbaarheid van de planvorming te onderzoeken:

- Verkennend Bodemonderzoek, Grontmij (307413, d.d. 13 april 2011);
- Archeologisch onderzoek;
- Waterparagraaf Woonhuis Groenstraat Hoogeloon gemeente Bladel, Grontmij (307413.ehv.413.N001, d.d. 1 april 2011);
- Flora- en fauna, Grontmij (307413, d.d. 11 april 2011).

4.12 Conclusie

Uit de reeds uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de voorgenomen planwijziging past binnen de kaders van de onderzoeken en van de wetgeving.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van de bouwka­vel ge­schiedt geheel voor rekening en risico van de initiatief­nemer.

De rol van de gemeente blijft beperkt tot het verlenen van juridische medewerking bij de aanvraag van een omgevingsvergunning tussen de gemeente en aanvrager wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens de planschade afgewenteld wordt op aanvrager.

Hoofdstuk 6 Wijzigingsbesluit

6.1 Besluit

Op grond van artikel 22 van het bestemmingsplan Hogeloon 2010 kan het college van burgemeester en wethouders het bestemmingplan wijzigen in die zin dat binnen het gebied van de aanduiding "10" een bouwblok wordt toegekend zodat de mogelijkheid bestaat ter plaatse een woning te bouwen. Door vaststelling van het wijzigingsplan worden de bouwvoorschriften uit artikel 4 van het bestemmingsplan van kracht. Deze luiden:

Artikel 4 Woondoeleinden 2 (W2)

4.1 Doeleindenomschrijving

De op de verbeelding voor 'Woondoeleinden 2' (W2) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. wonen;
- b. onder voorwaarden toegelaten bedrijf-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën A, B en C (uitsluitend met ontheffing);
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. overkluizing van watergangen ter plaatse van de aanduiding 'overkluizing watergang' op de verbeelding.
Alsmede voor:
 - f. de instandhouding en bescherming van de op de verbeelding als 'rijksmonument' aangeduide bouwwerken;
 - g. de bescherming van watergangen, ter plaatse van de aanduiding 'beschermingszone watergang' op de verbeelding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'beschermingszone watergang' op de verbeelding mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- i. De op de verbeelding aangegeven bebouwingstypologie dient te worden aangehouden:
 - 1 'open bebouwing';
 - 2 'halfopen bebouwing';
 - 3 'gesloten bebouwing'.
- j. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- k. De voorgevelrooilijn en de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak mogen worden overschreden in de vorm van een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De diepte gemeten vanuit de oorspronkelijke voor- als zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

- 2 De afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen.
- 3 Bij hoekwoningen mogen erkers niet worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevellijn van om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- l. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- m. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat binnen het gedeelte van het bouwvlak met de aanduiding 'afwijkende hoogte' op de verbeelding de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
- n. De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat binnen het gedeelte van het bouwvlak met de aanduiding 'afwijkende hoogte' op de verbeelding de (nok)hoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 m.
- o. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - 1 vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
 - 2 halfvrijstaande en/of geschakelde woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m.
 - 3 aaneengebouwd mag alleen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3 m.
- p. Indien de bestaande afstand tot een zijdelingse perceelsgrens minder dan 3 m bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw moeten worden gesitueerd.
- b. Overkappingen mogen worden gesitueerd maximaal 3 m voor de voorgevellijn, met dien verstande dat:
 - 1 de (nok)hoogte van een overkapping maximaal 3 m bedraagt;
 - 2 de overkapping voor de voorgevelrooilijn geen gesloten wanden heeft.
- c. Voor overkappingen voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag de afstand tot de grens met de openbare ruimte niet minder dan 1 m bedragen.
- d. Bij hoekwoningen mogen géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- e. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 85 m².
- f. De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 55% worden bebouwd.
- g. Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder e geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 115 m².
- h. Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven voor tenminste 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 3 m achter de achtergevelrooilijn.
- i. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- j. De (nok)hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

4.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.5 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 m beneden peil.

4.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de op de verbeelding als 'rijksmonument' aangeduide bouwwerken.

De overige bepalingen uit het bestemmingplan Hoogeloon 2010 zijn overeenkomstig van toepassing.

6.2 Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Na de terinzagelegging zal het college van burgemeester en wethouders, rekening houdend met eventuele zienswijzen het wijzigingsplan vaststellen.

Na vaststelling van het wijzigingsplan is het voor iedere belanghebbende mogelijk om binnen 6 weken beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en kan eveneens een voorlopige voorziening worden aangevraagd.