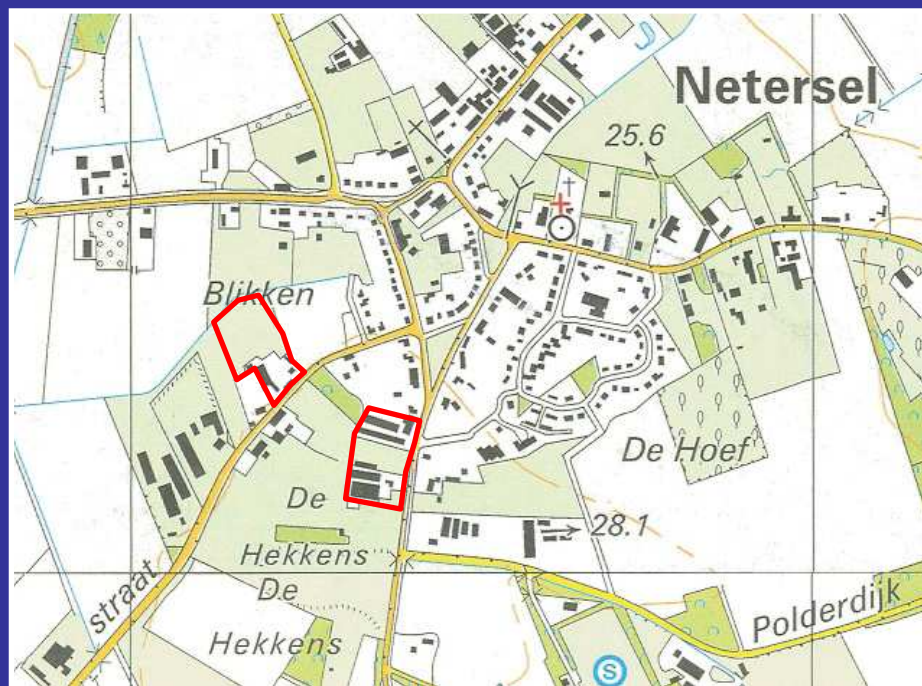


BESTEMMINGSPLAN LATESTRAAT – DE MUILEN, NETERSEL

GEMEENTE BLADEL



Gemeente Bladel
Bestemmingsplan
Latestraat – De Muilen, Netersel

- Toelichting
bijlage
- Regels
bijlage
- Analoge verbeelding schaal 1:1.000

projectgegevens:

TOE05-BLA00068-01A
REG05-BLA00068-01A
TEK05-BLA00068-01A
SVB02-BLA00068-01A
RAP03-BLA00068-01A

Rosmalen, september 2009

Vastgesteld: 24 september 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Opbouw van de toelichting	2
2	BESTAAND BELEID	3
2.1	Provinciaal ruimtelijk beleid	3
2.2	Gemeentelijk beleid	7
2.3	Samenvatting	11
3	ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	13
3.1	Historie	13
3.2	Ruimtelijke structuur	13
3.3	Ontsluiting	15
3.4	Groenvoorziening	16
3.5	Functionele structuur	16
3.6	Flora en fauna	17
3.7	Archeologie en cultuurhistorie	17
4	PLANUITGANGSPUNTEN	21
5	MILIEUGEGEVENS EN ONDERZOEK	23
5.1	Bodemgesteldheid	23
5.2	Relatie met de Wet geluidhinder	23
5.3	Luchtkwaliteit	24
5.4	Hinderlijke bedrijvigheid	24
5.5	Waterhuishoudkundige aspecten	26
5.6	Externe veiligheid	31
5.7	Kabels en leidingen	31
6	PLANBESCHRIJVING	33
6.1	Deelplangebied Latestraat	33
6.2	Deelplangebied De Muilen	35
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	37
8	DE BESTEMMINGEN	39
8.1	Het juridische plan	39
8.2	Beschrijving van de bestemmingen	39
9	PROCEDURES	41

Bijlage:

Flora en fauna quickscan, Croonen Adviseurs b.v., 13 februari 2008



Luchtfoto met aanduiding van de deelplangebieden

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan de zuidwestzijde van Netersel is, op twee afzonderlijke locaties, de realisering van in totaal tien woningen beoogd. Zowel ten noorden van de Latestraat als ten westen van De Muilen worden woningen gebouwd. Beide locaties liggen buiten de bebouwde kom van Netersel, maar sluiten aan op het stedelijk gebied van deze kern. Voorliggend bestemmingsplan betreft beide deelgebieden, waar de volgende ontwikkelingen plaats zullen vinden:

- Ten noorden van de Latestraat worden in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling zes woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt op deze locatie één vrijstaande woning gebouwd tussen de bestaande woningen aan de Latestraat.
Ten oosten van de Ruimte-voor-Ruimte-locatie is de ontwikkeling van het woongebied Latestraat II beoogd. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk gebleken om twee agrarische bedrijven in de omgeving van Netersel te saneren. Ter compensatie van deze bedrijfsbeëindigingen is, in overleg met de provincie Noord-Brabant, de locatie aan de Latestraat aangewezen als Ruimte-voor-Ruimte-locatie, met ruimte voor 6 woningen.
- Aan De Muilen wordt de bestaande boerderijwoning aan De Muilen 3 gesplitst in twee woningen. Ten zuiden hiervan worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd tussen de bebouwing aan De Muilen 3 en 5.
Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dienen de activiteiten van het agrarische bedrijf aan De Muilen 5 te worden beëindigd. Inmiddels is hier overeenstemming over bereikt. Het perceel De Muilen 5 is in voorliggend bestemmingsplan opgenomen, zodat de huidige agrarische bestemming van het perceel kan worden vervangen door een woonbestemming. Ook de woning op dit perceel kan worden gesplitst.

Het bestemmingsplan 'Latestraat – De Muilen, Netersel' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisering van woningen in beide deelgebieden.

1.2 Ligging plangebied

Netersel behoort tot de Acht Zaligheden. De kern ligt in het noordwestelijke deel van de gemeente Bladel.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit twee deelplangebieden aan de zuidwestzijde van de kern Netersel:

- Het deelplangebied Latestraat ligt ten westen van de dorpskern van Netersel, direct ten westen van het toekomstige woongebied Latestraat II. Het deelplangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Latestraat en aan de noordzijde door een watergang. Ten westen van de locatie ligt het buitengebied van Netersel, dat een agrarische functie heeft.
- Het deelplangebied De Muilen ligt ten zuiden van de dorpskern van Netersel. De locatie wordt in het oosten begrensd door De Muilen. In het noorden grenst het deelplangebied aan de kavel van de woning aan De Muilen 1. Ten zuiden van het plangebied ligt het agrarische buitengebied. Ten westen van de locatie liggen een bebost perceel en percelen die in gebruik zijn als weiland.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor beide deelplangebieden vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Dit bestemmingsplan is op 15 september 1998 vastgesteld door de gemeenteraad en op 6 juli 1999 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het relevante beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt een analyse gegeven van de bestaande situatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur, de ontsluiting en de groenvoorzieningen.

In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan genoemd. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de relevante milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. In de hoofdstukken 7, 8 en 9 worden respectievelijk de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedure toegelicht.

2 BESTAAND BELEID

2.1 Provinciaal ruimtelijk beleid

Streekplan 'Brabant in Balans'

Het meest actuele provinciale beleidskader aangaande de ruimtelijke ordening betreft het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'. In 2004 en 2006 hebben gedeeltelijke herzieningen plaatsgevonden van het Streekplan, beide onder de titel 'Partiële herziening van het Streekplan Noord-Brabant 2002'.

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is in het Streekplan enigszins gewijzigd ten opzichte van het voorgaande beleid. Het gaat dan met name over het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer over de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. Wat dit laatste betreft is de provinciale koers onveranderd. De provincie streeft nog steeds naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt. Het Streekplan kent 'zorgvuldig ruimtegebruik' als belangrijkste streven. Het gaat er om met het ruimtelijk beleid bij te dragen aan de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Om hieraan richting te geven zijn in het Streekplan vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De Uitwerkingsplannen waarin het Streekplan haar doorwerking vindt, zijn vormgegeven op basis van deze vijf leidende principes. Ook voor ontwikkelingen die voortvloeien uit de Uitwerkingsplannen zijn deze ordenende principes van belang.

De mate waarin een bepaalde kern ruimte krijgt voor stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe dat in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven/Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Op 7 december 2004 is door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) het Regionaal Structuurplan (RSP) vastgesteld. Het RSP vormt niet alleen een regionaal afsprakenkader over de ruimtelijke ordening van Zuidoost-Brabant, het vormt als Uitwerkingsplan van het Streekplan tevens provinciaal beleid. Hiertoe is het RSP op 8 maart 2005 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd.

Het SRE-gebied is opgedeeld in drie landelijke regio's (Groot Kempen, Heeze-Leende-Cranendonck en De Peel) en de stedelijke regio Eindhoven. De gemeente Bladel en de kern Nettersel vallen binnen de landelijke regio Groot Kempen.

Sterke punten van deze regio zijn enerzijds de groene en recreatieve kwaliteiten, en anderzijds de ligging dichtbij de centrale stad Eindhoven. Vanwege hun ligging, omvang en voorzieningenniveau worden de kernen Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel als hoofdkern gezien. In deze kernen is de laatste jaren een wat meer stedelijke ontwikkeling te zien.

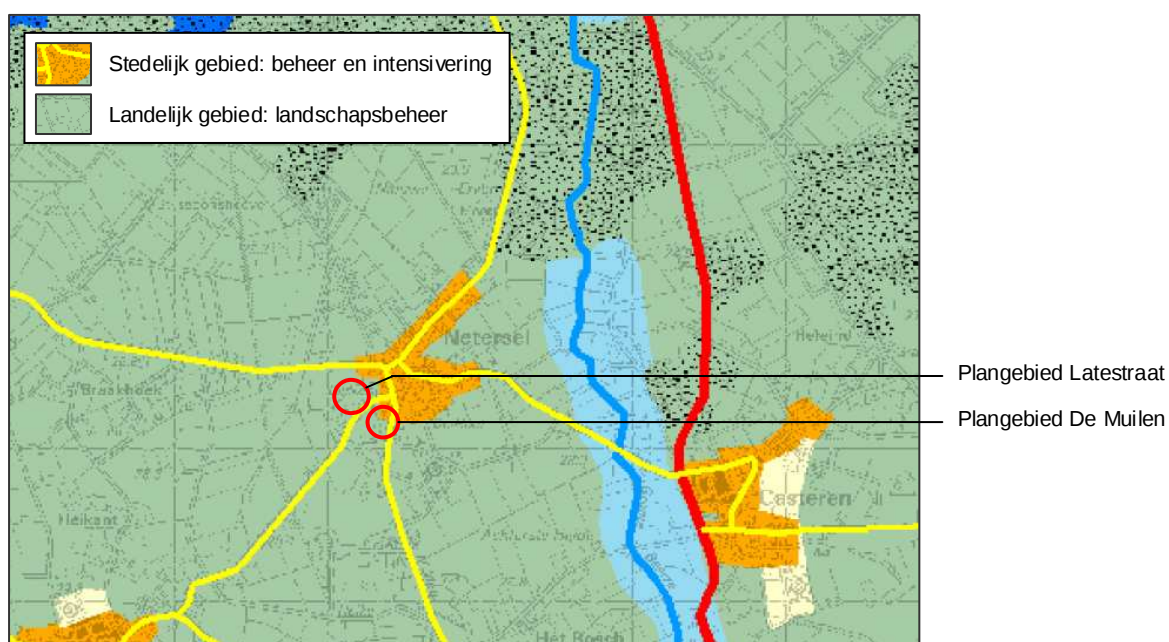
In het RSP is een aantal speerpunten van beleid geformuleerd. Met name de volgende speerpunten zijn voor dit project relevant:

- behoud van de hoge belevingswaarde van de landelijke regio (rust, ruimte en natuur);
- intensief en zuinig ruimtegebruik.

Het Regionaal Structuurplan biedt het kader en de visie voor de toekomstige ontwikkelingen binnen de regio Zuidoost-Brabant voor de komende tien jaar, met een doorkijk naar het jaar 2020.

De voornaamste opgave van het Uitwerkingsplan is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. Uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden. Op basis van een opgesteld landschappelijk raamwerk en Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) moeten in de toekomst de verschillen tussen de groene en de stedelijke gebieden in de regio worden versterkt. Daarnaast worden de noord-zuidgerichte landschappelijke hoofdstructuren in de regio verder ontwikkeld. Ondanks de aanwezige landschappelijke waarden biedt de onderste laag uit het DRS volgens het Uitwerkingsplan nog voldoende ruimte om nieuwe woon- en werklocaties binnen de plantermijn te vinden.

In het regionaal ontwerp wordt daarbij het uitgangspunt gehanteerd dat de landelijke regio zoveel mogelijk gespaard moet blijven van verstedelijking en het aantal woningen bouwt dat minimaal nodig is voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. De prioriteit ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van het bestaand bebouwd gebied. Uitbreiden is pas aan de orde, als is aangetoond dat er geen reële mogelijkheden zijn binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast geldt als taakstelling per subregio een minimale realisatie van 50% van het programma door middel van inbreiding, herstructurering en intensivering binnen bestaand gebied.



Uitsnede Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld met aanduiding plangebied

Het deelplangebied aan de Latestraat ligt volgens het DRS in het landelijk gebied, met de aanduiding 'landschapsbeheer'. Het deelplangebied aan De Muilen ligt op de grens van het stedelijk gebied (met aanduiding 'beheer en intensivering') en het landelijk gebied (met aanduiding 'landschapsbeheer'). Het beleid in het landelijk gebied is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm. In de gebieden die zijn aangewezen als 'beheer en intensivering' zijn stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen in beginsel overal mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied.

Voor de kern Netersel zijn in het DRS geen specifieke uitbreidingsmogelijkheden opgenomen (in de vorm van gebieden waar transformatie van landelijk naar stedelijk gebied afweegbaar is). Voor de gemeente Bladel geldt volgens het Uitwerkingsplan een 'status aparte'. Tot mei 2009 geldt immers de pilot 'bouwen binnen een harde contour'. Daarna is naar verwachting verder ruimtebeslag noodzakelijk.

Ruimte-voor-Ruimte-regeling

Hieronder zijn de voorwaarden opgenomen die aan de Ruimte-voor-Ruimte-regeling zijn verbonden en zoals opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002. Per voorwaarde is cursief aangegeven, hoe aan deze voorwaarde wordt voldaan. Bij een aantal voorwaarden wordt verwezen naar een paragraaf van dit bestemmingsplan.

- 1 In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied; er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering.
 - *Door middel van een overeenkomst tussen de gemeente en de agrariër van Latestraat 13a en 15 is overeenstemming bereikt over de realisering van 4 ruimte voor ruimte kavels. Aan de gestelde criteria van de Ruimte voor Ruimte regeling voor deze 4 kavels is voldaan. De gemeente heeft voor de 2 resterende ruimte voor ruimte kavels overeenstemming bereikt met de provincie dat deze zullen worden afgenomen. Effectuering hiervan vindt op korte termijn plaats.*
- 2 De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in een van de reconstructiegebieden Midden- en Oost-Brabant.
 - *Netersel ligt in het reconstructiegebied Beerze Reusel.*
- 3 De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen omvatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het zogeheten 'Pact van Brakkenstein' (maart 2000).
 - *In overleg met de provincie Noord-Brabant zijn op deze locatie 6 Ruimte-voor-Ruimte-woningen toegestaan.*

- 4 De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.
 - *De locatie ligt in de kernrandzone van Netersel en sluit aan op de bebouwing van deze kern. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling van deze Ruimte-voor-Ruimte-locatie.*
- 5 De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
 - *Zie hoofdstuk3 en 6 van voorliggend bestemmingsplan.*
- 6 Bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.
 - *Volgens het Streekplan Noord-Brabant 2002 ligt de planlocatie binnen 'AHS-overig' en dus niet binnen de GHS.*
- 7 Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
 - *Zie hoofdstuk 3 en 6 van voorliggend bestemmingsplan Hier wordt ingegaan op de verschillende aspecten. Daarnaast zal sprake zijn van milieuwinst op de locaties waar stallen zullen worden gesloopt.*
- 8 De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.
 - *In dit kader is door de Milieudienst SRE een onderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor paragraaf 5.4.*
- 9 Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.
 - *Momenteel wordt de gemeentelijke Welstandsnota geactualiseerd. De Ruimte-voor-Ruimte-locatie aan de Latestraat wordt opgenomen in de nota. Toetsing van bouwplannen vindt plaats aan de hand van de kaders die de Welstandsnota biedt.*
- 10 De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.
 - *De te slopen bedrijfsgebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde.*
- 11 Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.
 - *Zie punt 1*
- 12 Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.
 - *Zie punt 1*

13 Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

- *Er is er geen andere, meer rendabele manier om tot een sanering van de stallen te komen. Sanering is noodzakelijk om de woningbouwontwikkeling van Latestraat II mogelijk te maken.*

14 Gedeputeerde Staten kunnen de hierboven vermelde regels in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken. Zo nodig kunnen zij nadere regels opnemen om te waarborgen dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van het 'Pact van Brakkenstein' (maart 2000), dat uit de opbrengst van de uitgifte van extra woningbouwkavels aanvullende middelen worden gegenereerd ten behoeve van de sloop van stallen.

Over de ontwikkeling van het plangebied als Ruimte-voor-Ruimte-locatie heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Bladel en de provincie Noord-Brabant. Om de ontwikkeling van Latestraat II mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat twee agrarische bedrijven worden gesaneerd. In ruil voor de sanering van deze bedrijven is met de provincie overeenstemming bereikt over de realisering van 6 Ruimte-voor-Ruimte-woningen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Gezien het bovenstaande wordt er voldaan aan de Ruimte-voor-Ruimte voorwaarden en zal het initiatief per saldo leiden tot milieuwinst en een ruimtelijke kwaliteitswinst.

2.2 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Bladel

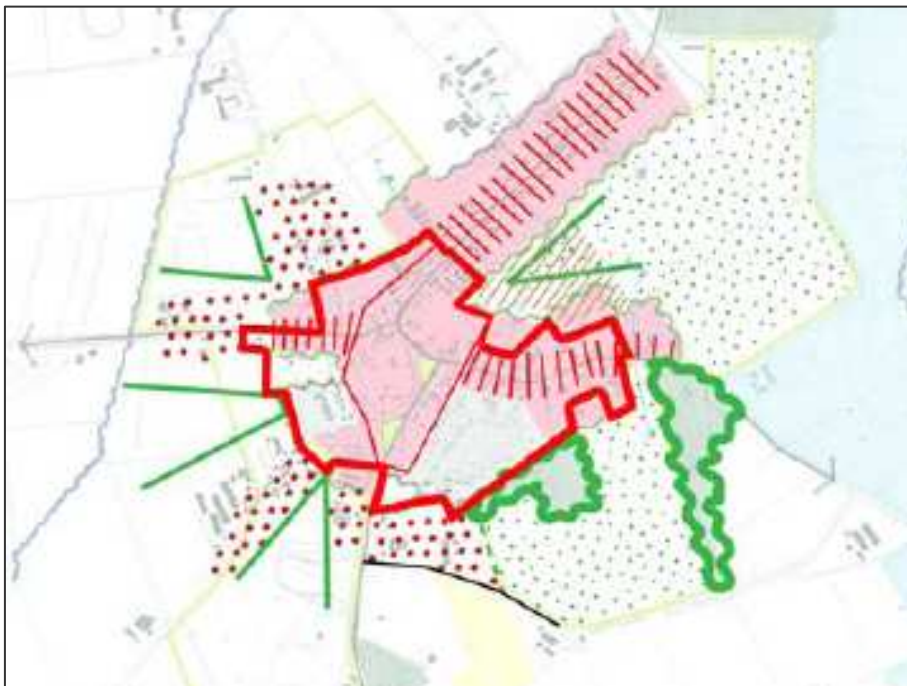
In de StructuurvisiePlus (2002) is het ruimtelijk beleid van de gemeente Bladel gebundeld. De kern van de StructuurvisiePlus wordt gevormd door een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld, dat is opgesteld volgens de zogenaamde lagenbenadering. Vanuit de analyse is een structuurkaart opgesteld. In combinatie met de strategiekaart zijn de huidige waarden en de toekomstige ontwikkelingsrichtingen vastgelegd.

In het verstedelijkingspatroon is binnen de gemeente een duidelijk onderscheid te maken in een stedelijke hoofdstructuur en een dorpenstructuur. De stedelijke hoofdstructuur bestaat uit de woongebieden, bedrijventerreinen en voorzieningencusters in en rond de kernen Bladel en Hapert, parallel aan de N284. Hier tegenover staat de dorpenstructuur: de regionale bebouwingsstructuur van dorpen die wordt gevormd door de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon.

De bebouwingskernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon zijn concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren. Voor nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft geleid tot een convenant tussen gemeente en provincie, waarin voor de periode tot 2008 geen kwantitatieve beperkingen gelden voor woningbouw in het stedelijk gebied. Deze grotere vrijheid betekent dat extra kritisch gekeken moet worden naar uitlegggebieden en dat ernaar gestreefd moet worden om extra ruimtebeslag in het buitengebied te voorkomen.

In de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon domineert de kleinschaligheid. Hier zullen slechts bescheiden stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Plekken die grenzen aan de bestaande bebouwing en waar geen specifieke waarden uit de onderste lagen voorkomen, behoren in principe tot het afweegbare gebied voor verstedelijking. Van belang is onder meer de relatie tussen het landschap en de dorpen.

Aanpassing van de dorpsranden kan hierbij nodig zijn, zodat een geleidelijke overgang of juist een scherp contrast ontstaat. Het behoud van zichtrelaties en verbindende groenstructuren is hierbij van belang.



Ontwikkelingsmogelijkheden Netersel

In de StructuurvisiePlus zijn de ontwikkelingsmogelijkheden per kern aangegeven. Voor Netersel geldt dat verdichting en uitbreiding van de dorpslinten Lei en Latestraat op termijn afweegbaar is om de karakteristieke lintstructuur te versterken en een meer centrale ligging van het dorpshart na te streven. Ook rond de Muilen is enige uitbreiding van het lint afweegbaar. Hier liggen kansen om een duidelijker entree te maken. Verder zijn gebieden tussen de Neerakker en Polderdijk en rond de Ruttestraat aangewezen als afweegbaar gebied. In het oosten liggen minder mogelijkheden voor ontwikkeling, vanwege het waardevolle landschap aan deze zijde van de kern.

Dorpenplan

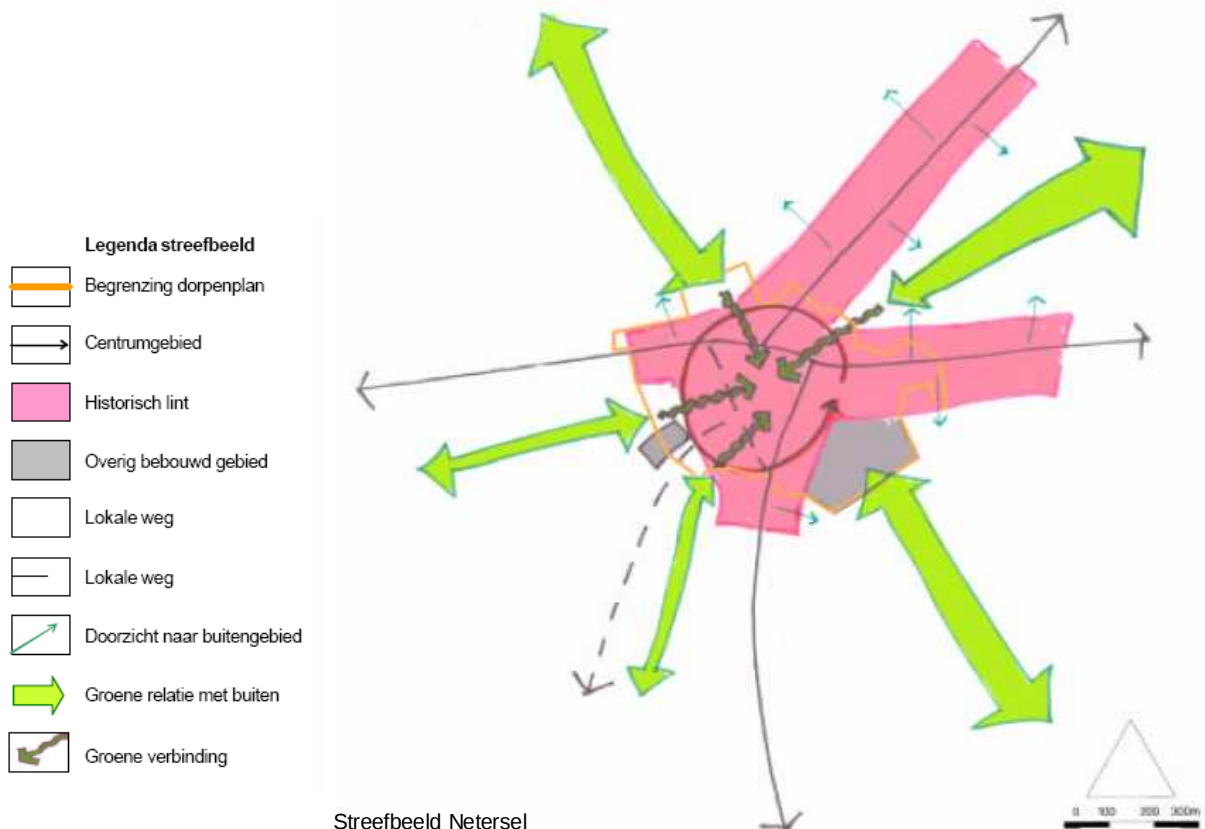
In het Dorpenplan geeft de gemeente Bladel een visie op de kernen die richting geeft aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het Dorpenplan is vastgesteld op 3 juli 2003 en herzien op 29 januari 2004.

Vanuit de visie komen concrete bouwlocaties in beeld, inclusief een beschrijving van de meest wenselijke invulling wat betreft functie en typologie. De in het Dorpenplan neergelegde visie is daarnaast ook een hulpmiddel voor de invulling van eventuele toekomstige locaties. Aan de hand van een beschrijving van ruimtelijke randvoorwaarden per gebiedstype kunnen toekomstige initiatieven op een verantwoorde manier worden beoordeeld. Voor de kern Netersel zijn de gebiedstypen 'historische bebouwingslinten' en 'woongebieden buiten historische bebouwingslinten' onderscheiden.

Streefbeeld

Het feit dat de kern Netersel nagenoeg alleen uit historische bebouwingslinten bestaat en de aanwezigheid van een soort tweelingplein (de twee groene driehoeken van het Carolus Simplexplein) maken van Netersel een bijzonder dorp.

Het omringende agrarisch gebied bestaat voor een groot gedeelte uit open akkercomplexen en heeft een hoge belevingswaarde. Door de typische opbouw van de kern dringen de akkercomplexen diep het dorp in, waardoor het contact met het open buitengebied nagenoeg overal in het dorp aanwezig is. De zeer open bebouwingsstructuur, die maakt dat het buitengebied voelbaar is vanuit de kern, is van grote invloed op de beleving van de openbare ruimte. De doorzichten en de open bebouwing van de linten zijn karakteristiek voor Netersel en dienen behouden te blijven. Hierdoor blijft weinig ruimte voor uitbreidingen; deze zouden het karakter van Netersel teniet doen. Er zal daarom voornamelijk worden gezocht naar inbreidingslocaties binnen de huidige bebouwingsgrens.



In het streefbeeld voor de kern Netersel ligt een deel van het deelplangebied Latestraat binnen het 'overig bebouwd gebied'. Ten noorden van de locatie is een 'groene relatie met buiten' aangeduid. Het deelplangebied aan De Muijen ligt in een 'historisch lint'. In het Dorpenplan zijn voor ontwikkelingen in deze deelgebieden randvoorwaarden opgenomen (zie ook hoofdstuk 4). Voor de historische bebouwingslinten geldt met name dat het huidige gevarieerde karakter met open doorzichten behouden moet blijven. Voor de woongebieden buiten de historische linten geldt dat de stedenbouwkundige structuur van de buurten behouden moet blijven.

Samenvattend betekent dit dat het beleid is gericht op het behoud van het contrast tussen de open structuur van de dorsplinten en de meer gesloten structuur van de planmatig opgezette woonbuurten.

Duurzaam en aanpasbaar bouwen

Duurzaam Bouwen (DuBo) staat voor bouwen met zorg voor het milieu en de gezondheid. Om het duurzaam bouwen in Zuidoost-Brabant te bevorderen hebben het SRE, gemeenten, het NVOB en de BNA in 1996 het 'Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eindhoven' ondertekend. Door het Convenant te ondertekenen hebben de deelnemers verklaard dat zij zoveel mogelijk de maatregelen uit het zogenaamde Basispakket Duurzaam Bouwen zullen toepassen. Dit pakket bestaat uit 26 verplichte maatregelen en 46 maatregelen die worden aanbevolen voor elk nieuw te bouwen of te verbouwen woning. Ook de gemeente Bladel heeft het Convenant ondertekend. Wanneer een bouwaanvraag wordt ingediend ontvangt de aanvrager een checklist Duurzaam Bouwen en worden met hem de DuBo maatregelen besproken. Naar verwachting zullen de maatregelen in de nabije toekomst worden vastgelegd in het Bouwbesluit waardoor deze ook een wettelijk karakter krijgen.

De behoefte aan aanpasbaar bouwen ontstaat vanuit de tendens dat steeds meer ouderen in hun eigen huis blijven wonen. Vooral de laatste jaren hebben gemeenten op dat gebied nieuwe taken, bevoegdheden en mogelijkheden gekregen. Te denken valt aan de Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg) en de regionale indicatieorganen (RIO's). Niet alleen voor nieuwe woningen maar ook beheersmatig zal er voldoende aandacht moeten zijn voor het zo aanpasbaar mogelijk maken van woningen, zoals bijvoorbeeld woonvoorzieningen op de begane grond en vrij indeelbare woonruimten.

Ten aanzien van aanpasbaar bouwen is nog geen convenant opgesteld. Wel zijn het Seniorenlabel en het Politiekeurmerk Veilig Wonen in het leven geroepen, die beogen bij te dragen aan een zo veilig en toegankelijk mogelijke woning.

2.3 Samenvatting

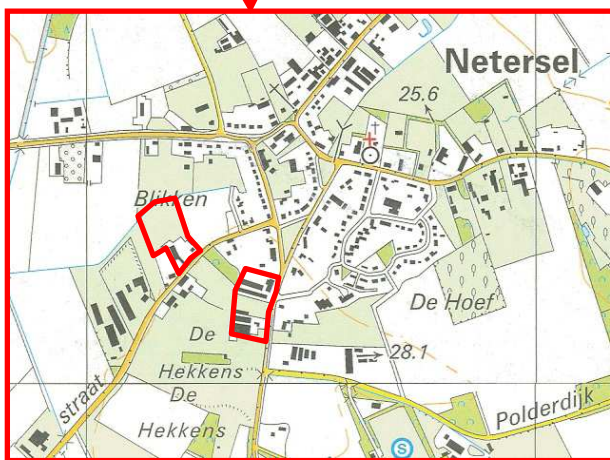
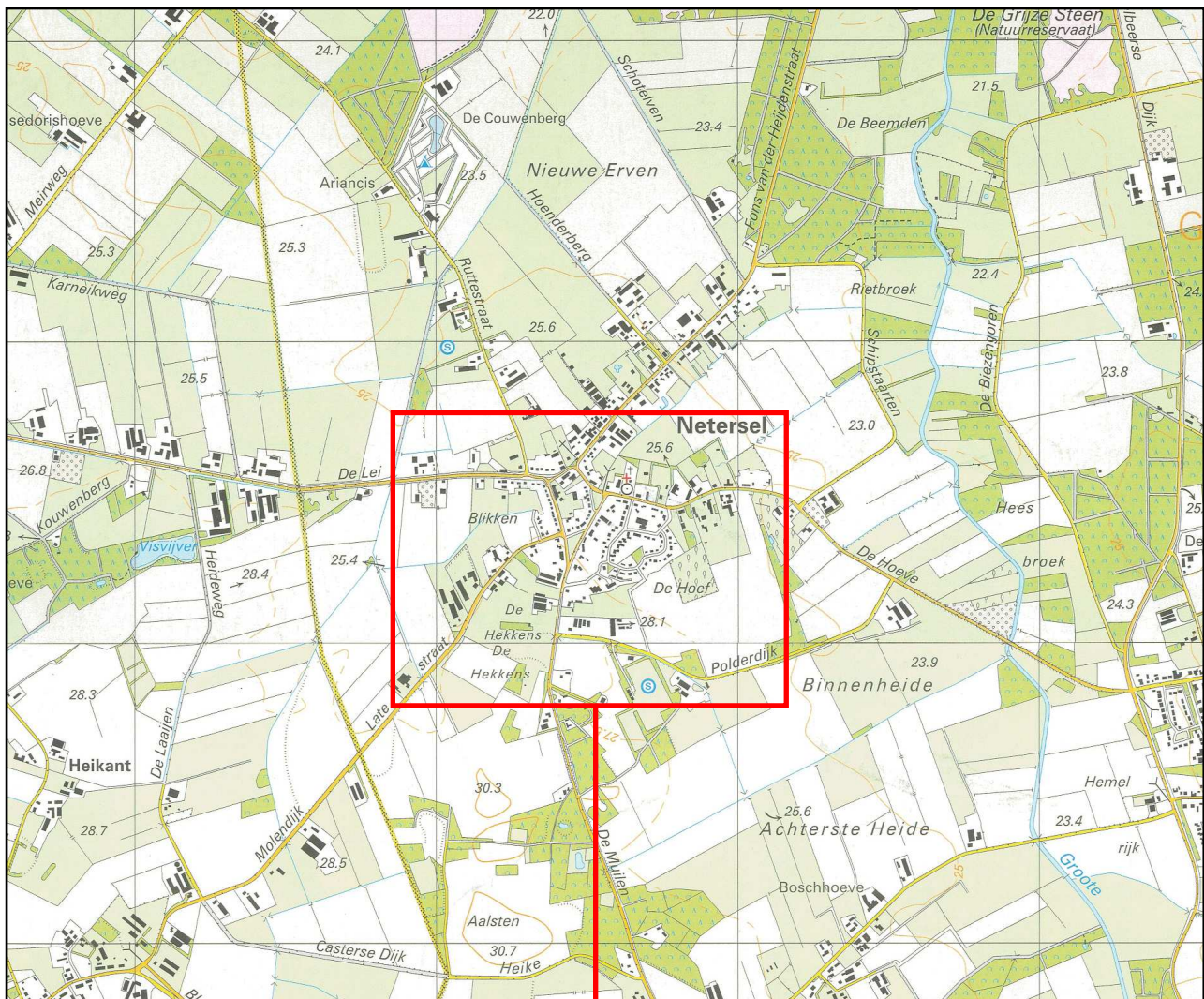
Vanuit beleidsoogpunt zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van woningen op de locaties aan de Latestraat en aan De Muilen.

Latestraat

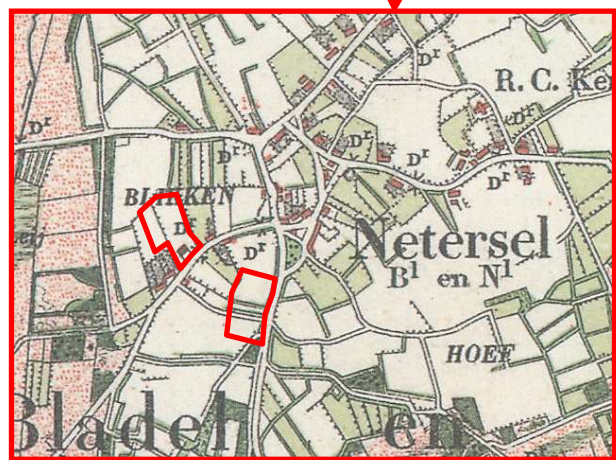
De locatie aan de Latestraat ligt volgens het Uitwerkingsplan in het landelijk gebied. In overleg met de provincie Noord-Brabant is echter besloten om de locatie te ontwikkelen als Ruimte-voor-Ruimte-locatie, als compensatie voor de bedrijven die worden gesaneerd om de ontwikkeling van het woongebied Latestraat II mogelijk te maken. De locatie voldoet aan de eisen die worden gesteld aan Ruimte-voor-Ruimte-locaties.

De Muilen

De locatie aan De Muilen bevindt zich volgens het Uitwerkingsplan op de grens van het stedelijk en landelijk gebied. De ontwikkeling is kleinschalig en past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied. Doordat in dit deelplangebied grootschalige agrarische bijgebouwen plaatsmaken voor woningen die qua maat en schaal passen in de bebouwingsstructuur van De Muilen, vindt hier een ruimtelijke verbetering plaats.



Uitsnede topografische kaart anno 2005



Uitsnede historische kaart anno 1905

3 ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

3.1 Historie

Netersel is één van de Acht Zaligheden. In 1219 wordt voor het eerst melding gedaan van het dorp, toen nog Netrusel genaamd. Archeologische vondsten wijzen echter op eerdere bewoning van het gebied. Het gebied rond Netersel behoorde tot het vrije eigengoed van de familie Volkaart. In 1295 werd het overgedaan aan hertog Jan III, die het in 1340 verkocht aan de abdij van Postel.

De oorsprong van Netersel gaat terug op een pachthoeve van de abdij van Postel. Deze eerste hoeve was de Kapelhoeve, een stenen huis nabij het kasteeltje. Er omheen ontwikkelde zich een domeinakkerdorp. De karakteristieke structuur van dit dorp is in de huidige situatie nog zichtbaar.

Het dorp blijft eeuwenlang een agrarische nederzetting met een weinig veranderende structuur. In vier richtingen lopen historische bebouwingslinten waarlangs Netersel is gegroeid. Op het kruispunt van deze linten ligt het dorpscentrum. Aan het eind van de twintigste eeuw zijn aan de oost- en westzijde van het centrum kleine uitbreidingswijken gerealiseerd.

Beide deelplangebieden grenzen direct aan de dorpslinten van Netersel. De Latestraat is de historische verbinding van Netersel naar Hulsel. De Muilen maakt deel uit van de historische route naar Bladel. Beide wegen zijn reeds zichtbaar op de topografische kaart anno 1905.

3.2 Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur Netersel

Tussen Casteren en Netersel loopt het beekdal van de Groote Beerze. In de directe omgeving van Netersel ligt een aantal historische bospercelen en open akkercomplexen. Het buitengebied dringt op een aantal plaatsen nog diep door in de structuur van het dorp en speelt daardoor een belangrijke rol in de dorpse uitstraling van Netersel.

De ruimtelijke structuur van Netersel wordt bepaald door een aantal doorgaande wegen en de lintbebouwing die hier in de loop der jaren is ontstaan. Waar de linten bij elkaar komen is een clustering van bebouwing ontstaan. In tegenstelling tot de meer naar buiten gelegen linten is vanaf de open plekken in het centrum niet langer sprake van een doorzicht naar het landschap. De kerktoeren markeert het centrumgebied van Netersel.

Doordat Netersel is ontstaan op de kruising van vier wegen kent het dorp vier 'oksels' tussen de lintbebouwing. Twee van deze oksels zijn onbebouwd gebleven waardoor het agrarisch landschap tot diep in de kern dringt. Dit zijn de gebieden tussen de Fons van der Heijdenstraat en De Hoeve en het gebied tussen de Fons van der Heijdenstraat en De Lei. Vooral aan de noordzijde is derhalve vanuit het centrum nog een duidelijke relatie met het buitengebied aanwezig. In overige twee oksels is in de loop der jaren woningbouw verrezen, in de vorm van de uitbreiding het Beemke en de woningbouw aan de Latestraat. Vooral de woningbouw in het Beemke heeft een planmatig karakter.

Ten noorden van de Latestraat bevindt zich een klein woongebied, aan weerszijden van de Schuttersweg. Met de ontwikkeling van Latestraat II, aansluitend op dit woongebied, wordt ten westen van Netersel een nieuw woongebied toegevoegd aan de kern.

In het dorp bevinden zich twee driehoekige openbare ruimtes. De eerste ligt op de plaats waar De Hoeve en het Carolus Simplexplein samenkomen. In het zuiden van het dorp ligt een soortgelijke openbare ruimte op de kruising van De Muilen, het Carolus Simplexplein en de Latestraat. Beide ruimtes worden begrensd door doorgaande wegen. De open ruimtes bestaan uit grasvelden met begeleidende bomenrijen.

Ruimtelijke structuur van de deelplangebieden en omgeving

Latestraat

Het deelplangebied Latestraat ligt aan de westzijde van Netersel, in de oksel tussen de Lei en de Latestraat. Direct ten oosten van de locatie wordt het woongebied Latestraat II ontwikkeld.

De Latestraat is één van de linten in Netersel. De lintbebouwing aan deze straat wordt gekenmerkt door een grote diversiteit in verschijningsvorm en verspringende voorgevelrooilijnen. Tussen de bebouwde percelen liggen grote open ruimtes, die zichtlijnen vormen naar de achterliggende akker- en weidegronden. Aan het lint is, tussen de woonfunctie, op enkele plaatsen een bedrijfsfunctie aanwezig.

Ten oosten van het plangebied is het woongebied Latestraat II gesitueerd. Dit woongebied sluit aan op de bestaande woonbebouwing van de kern Netersel. Het dorps karakter van Netersel, dat wordt gekenmerkt door woningen op ruime percelen met een hoogte van één à anderhalve bouwlagen met kap, wordt doorgezet in Latestraat II en de Ruimte-voor-Ruimte-locatie. De beoogde ontwikkeling van de Ruimte-voor-Ruimte-locatie heeft een sterke ruimtelijke relatie met de ontwikkeling van Latestraat II. Deze relatie wordt in de planbeschrijving (hoofdstuk 6) nader toegelicht.

Ten westen van het plangebied ligt het buitengebied. Het agrarische landschap heeft hier een open en grootschalig karakter. Het deelplangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een watergang. Ten oosten van het plangebied, in het plangebied voor Latestraat II, bevindt zich een schouw-sloot die een ontwaterende functie voor de Latestraat heeft.

In het plangebied staat aan de Latestraat een woning met een aantal forse bijgebouwen, die een agrarische functie hebben gehad. In dit gedeelte van het plangebied is opgaande beplanting aanwezig, waardoor het zicht op het achtergelegen open gebied beperkt is. Het noordelijk deel van het plangebied bestaat uit grasland.

De Muilen

Het deelplangebied De Muilen ligt aan de zuidzijde van Netersel, aan de westzijde van De Muilen. Op korte afstand ten noorden van de locatie bevindt zich het Carolus Simplexplein, één van de karakteristieke groene ruimtes in de kern Netersel.

De Muilen is, net als de Latestraat, één van de linten in Netersel. Aan dit lint staan verspreid agrarische bedrijfscomplexen. Het beeld wordt verder bepaald door een afwisseling van open gebieden met een agrarisch gebruik en bospercelen. Op korte afstand ten noorden van het plangebied bevindt zich de dorpskern van Netersel. De bebouwing bestaat hier overwegend uit woningen met een hoogte van één à twee bouwlagen met kap.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt het buitengebied. Ten westen van het plangebied liggen weidegronden en een bosperceel.

In het noordelijke deel van het deelplangebied bevinden zich de opstallen van een voormalig agrarisch bedrijf (de Muilen 3). Op de voorzijde van het perceel, aan De Muilen, staat een woning. Verder zijn op het perceel, aan de achterzijde van de woning, twee stallen aanwezig.

Op het zuidelijk deel van het deelplangebied staan de opstallen van het agrarische bedrijf aan De Muilen 5. De opstallen bestaan uit een woning en een aantal stallen, die op het achterste gedeelte van het perceel staan. Tussen het perceel aan De Muilen 3 en het perceel aan De Muilen 5 ligt een grasveld.

3.3 Ontsluiting

Ontsluitingsstructuur Netersel

In Netersel komen vier wegen samen: de Lei naar Lage Mierde, de Fons van der Heijdenstraat naar Westelbeers, De Hoeve naar Casteren en De Muilen naar Bladel. Deze oude bebouwingslinten fungeren in de huidige situatie als de belangrijkste ontsluitingswegen van Netersel. In het zuidwesten loopt een historische weg naar Hulsel, de Latestraat, waaraan ook lintbebouwing te vinden is. De hiërarchie van de bebouwingslinten wordt duidelijk doordat zij een breder profiel hebben dan de overige woonstraten in het dorp en doordat zij aan één of twee zijden worden begeleid door een bomenrij.

Over het algemeen wordt parkeren binnen Netersel op eigen terrein opgelost. Waar dit niet het geval is, is er voldoende ruimte in het straatprofiel opgenomen voor geparkeerde auto's. Ook voor bezoekers is voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig. De diverse maatschappelijke voorzieningen en de aanwezige horecaonderneming beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein.

Tussen Bladel en Netersel, Casteren, Hoogeloon, Eersel, Knegsel en Veldhoven rijdt buurtbus 194. Deze bus heeft overdag een frequentie van één keer per uur.

Ontsluiting van de deelplangebieden

Latestraat

Het deelplangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Latestraat. De Latestraat is de oude verbindingsweg naar Hulsel. In het huidige verkeerssysteem van Netersel heeft deze weg zijn functie behouden: de Latestraat is één van de wijkontsluitingswegen in Netersel.

Het parkeren vindt in de omgeving van het deelplangebied vooral plaats op privéterrein. De woonbebouwing in de omgeving bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen, die de beschikking hebben over voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. Voor bezoekers is er voldoende parkeerruimte in de openbare ruimte.

De Muilen

Het deelplangebied De Muilen wordt ontsloten via de gelijknamige weg. De Muilen is één van de hoofdontsluitingswegen van Netersel en verbindt de kern met Bladel.

Ook rond deze locatie vindt parkeren voornamelijk plaats op eigen terrein. De agrarische bedrijven en woningen zijn veelal voorzien van voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. Voor bezoekers is er voldoende parkeerruimte in de openbare ruimte.

3.4 Groenvoorziening

Groenstructuur Netersel

De belangrijkste groenplekken binnen het dorp zijn de twee driehoekige ruimtes aan het Carolus Simplexplein. Door de centrale ligging van deze groenplekken en de aanwezigheid van doorzichten naar het buitengebied heeft Netersel een groene uitstraling. Daarnaast worden diverse wegen begeleid door bomenrijen. De beplanting langs de vier grotere ontsluitingswegen heeft een sterke structurerende werking. In combinatie met de afzonderlijke groenplekken vormt dit de groenstructuur van het dorp.

Groenstructuur van de deelplangebieden en omgeving

Latestraat

Een beeldbepalend groenelement in de omgeving van dit deelplangebied is de laanbeplanting aan de Latestraat. Het plangebied heeft in de huidige situatie weliswaar een groene uitstraling, maar speelt geen rol in de groenstructuur van Netersel. In het plangebied zijn geen structuurbepalende groenelementen aanwezig. In het zuidelijk deel van het deelplangebied is opgaande beplanting aanwezig.

De Muilen

Langs De Muilen is laanbeplanting aanwezig. De omgeving van het plangebied maakt deel uit van het buitengebied en heeft een groen karakter. Op korte afstand ten noorden van het plangebied ligt één van de structuurbepalende groene ruimten van de kern: het Carolus Simplexplein. Verder wordt het groene karakter van dit gedeelte van Netersel bepaald door de open weide- en akkergronden, die worden afgewisseld door beboste percelen.

3.5 Functionele structuur

Functionele structuur Netersel

Langs de linten van Netersel is sprake van gemengde bebouwing met de nadruk op woningbouw. De aanwezige maatschappelijke voorzieningen, horeca en detailhandel zijn geconcentreerd in het dorpscentrum, rond het Carolus Simplexplein. Langs de linten bevindt zich naast woningen ook agrarische bedrijvigheid.

Functionele structuur van de deelplangebieden en omgeving

Latestraat

In de omgeving van het deelplangebied overheerst de woonfunctie. In het historische lint komt gemengde bebouwing voor, met kleinschalige bedrijfsfuncties, vooral in de agrarische sector. In het plangebied staan een woning en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

De Muilen

Ten noorden van het deelplangebied De Muilen bevindt zich de dorpskern van Netersel, waar de functie wonen overheerst. Langs De Muilen komt de woonfunctie gemengd voor met een agrarische bedrijfsfunctie. In het deelplangebied bevinden zich de woning en stallen van twee agrarische bedrijven. De bedrijfsactiviteiten op de percelen De Muilen 3 en 5 zijn/worden beëindigd, waardoor het plangebied uitsluitend een woonfunctie krijgt.

3.6 Flora en fauna

Voor het plangebied is een flora en fauna quickscan verricht (Croonen Adviseurs, februari 2008). De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De aanwezige natuurwaarden in het plangebied zijn in beeld gebracht op basis van een verkenning van bestaande inventarisatiegegevens en een verkennend veldbezoek. Hierbij is met name de aanwezigheid van de in het kader van de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten in beeld gebracht. Op basis van de quickscan is geconcludeerd dat het plangebied beperkte mogelijkheden biedt voor strikt beschermde natuurwaarden. Het terrein is van belang voor vleermuizen, eekhoorns en broedvogels.

Bij concrete ruimtelijke ingrepen, waaronder het kappen van beplanting en het slopen van bebouwing, dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht. De eventueel aanwezige algemene beschermde soorten (tabel 1-soorten), waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van de Flora- en faunawet, vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen.

Met broedvogels kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd als concrete broedgevallen aanwezig zijn. Bij een aanwezigheid van nesten van uilen en/of zwaluwen kunnen in de nieuwbouw opnieuw nestmogelijkheden worden geboden. Met eekhoorns kan rekening worden gehouden door kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd en wintertijd als concrete verblijfplaatsen aanwezig zijn.

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen aanwezig. Wel kunnen de te slopen schuren van belang zijn als verblijfplaats van gebouwbewonende vleermuizen. Een aanvullend onderzoek is aanbevelenswaardig. Indien vleermuizen aanwezig zijn, dient ontheffing te worden aangevraagd. Deze ontheffing kan, indien noodzakelijk, naar verwachting worden verleend aangezien de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die de Flora- en faunawet voor verlening van een dergelijke ontheffing stelt. De aanwezigheid van (algemene) vleermuissoorten hoeft zodoende geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het ruimtelijk plan op te leveren (ruimtelijke ordeningstraject). Een nader onderzoek in het uitvoeringstraject kan uitsluitend geven over het al dan niet aanwezig zijn van vleermuizen. Voor het bestemmingsplan levert de eventuele aanwezigheid van (algemene) vleermuissoorten derhalve geen belemmering op.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Deelplangebied Latestraat

Archeologisch vooronderzoek

De gemeente Bladel heeft aan BILAN opdracht verleend voor het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek in het plangebied (rapportage 27 oktober 2005). Het onderzoeksgebied is groter dan het plangebied van voorig bestemmingsplan en betreft ook het gebied waar Latestraat II wordt ontwikkeld. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de archeologische verwachting in het plangebied. Dit onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek aangevuld met een karterend onderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft. Dit is te relateren van de ligging van het plangebied in hoge zwarte enkeergronden. Deze gronden worden gekenmerkt door een humeus dek van meer dan 50 cm dik dat het oorspronkelijke bodemprofiel, en dus van mogelijk onderliggende archeologische waarden, tegen diepe grondverstoringen heeft beschermd. Tot op heden zijn er geen archeologische waarnemingen bekend in het plangebied zelf. In de omgeving van het plangebied zijn echter wel diverse archeologische waarnemingen bekend, die dateren uit Mesolithicum, Neolithicum, Bronstijd en Middeleeuwen.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het oostelijk deel van het onderzoeksgebied (ontwikkeling Latestraat II) sterk verstoord was (tot 100 cm-mv) als gevolg van diepploegen ten behoeve van de aspergeteelt. Er werden bovendien geen archeologische indicatoren aangetroffen. Voor dit gedeelte van het onderzoeksgebied wordt derhalve geen vervolgonderzoek aanbevolen. Wel blijft bij bodemingrepen de Monumentenwet van kracht, die stelt dat archeologische vondsten of structuren binnen drie dagen aan de bevoegde instanties moeten worden gemeld.

In het westelijke deel van het onderzoeksgebied, waar het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zich bevindt, zijn hoge zwarte enkeergronden aangetroffen. In 3 van de 5 boringen werd een podzolprofiel en/of begraven A-horizont aangetroffen. Er zijn echter geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Het bevoegd gezag (ten tijde van het onderzoek was dit de provincie Noord-Brabant) stelt dat als in een plangebied vastgesteld wordt dat het bodemprofiel (gedeeltelijk) onverstoord is, er in een gebied met esdekken (hoge zwarte enkeergronden) een proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd.

Op basis van de resultaten uit het veldonderzoek en met inachtneming van de minimum eisen van het bevoegd gezag wordt voor het plangebied van de Ruimte-voor-Ruimte-locatie een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven aanbevolen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden op basis van door het bevoegd gezag geaccordeerd Programma van Eisen.

Proefsleuvenonderzoek

Door BILAN is, op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek, een proefsleuvenonderzoek verricht in het deelplangebied Latestraat (rapportage 6 juni 2008). Tijdens het proefsleuvenonderzoek is bevestigd dat in het onderzoeksgebied een hoge zwarte enkeerdgrond aanwezig was. De humeuze A-horizont vertoonde een gelaagdheid die kenmerkend is voor een esdek. In het zuidelijke deel van één van de werkputten zijn in het profiel sporen van agrarische groundbewerking aangetroffen.

Uit het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat zich in het plangebied geen behoudenswaardige vindplaatsen of sporen bevinden. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt aan het plangebied een lage archeologische verwachting toegekend. Een vervolgonderzoek wordt dan ook niet geadviseerd. Dit advies betreft een selectieadvies. Het advies zal door het bevoegd gezag (i.c. de gemeente Bladel) worden bekrachtigd in een selectiebesluit.

Deelplangebied De Muilen

Door BILAN wordt momenteel voor het deelplangebied De Muilen een inventariserend vooronderzoek uitgevoerd, waarbij in het plangebied karterende boringen worden gezet.

De resultaten van dit onderzoek zullen bekend zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Eventuele consequenties van het onderzoek voor voorliggend bestemmingsplan zullen worden verwerkt. Omdat de resultaten van het onderzoek op dit moment nog niet bekend zijn, is in het bestemmingsplan vooralsnog een aanduiding 'archeologische waarden' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is als voorwaarde opgenomen dat, voordat bouwvergunning kan worden verleend, een archeologisch rapport moet worden overgelegd waarmee de archeologische waarden op de locatie in voldoende mate zijn vastgesteld. Op deze wijze is het onmogelijk om te bouwen voordat bekend is of op deze locatie archeologische waarden aanwezig zijn.

4 PLANUITGANGSPUNTEN

Dorpenplan

Vanuit het Dorpenplan worden verschillende randvoorwaarden gesteld aan nieuwe ontwikkelingen in Netersel. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen die plaatsvinden in de historische bebouwingslinten en ontwikkelingen die plaatsvinden in de woongebieden buiten de historische bebouwingslinten. Voor het deelplangebied Latestraat gelden de randvoorwaarden voor beide deelgebieden, aangezien deze locatie grenst aan zowel het historische lint de Latestraat als het woongebied Latestraat II. Voor het deelplangebied De Muilen zijn met name de randvoorwaarden met betrekking tot de historische bebouwingslinten van belang. Hieronder zijn de verschillende uitgangspunten aangegeven:

Uitgangspunten historische bebouwingslinten:

- Doorzichten naar buitengebied handhaven.
- In principe alleen vervangende nieuwbouw. Geen verdere verdichting tenzij dit tot een ruimtelijke verbetering leidt.
- Samenhang in het beeld door zorgvuldige inrichting openbare ruimte.
- Landelijk en dorps karakter.
- Variatie in bebouwing handhaven/verbeteren met aandacht voor harmonie.
- Nieuwbouw moet historisch karakter respecteren.
- In principe alleen laagbouw (één à twee lagen met kap). Alleen bij vervanging van hoge bebouwing is gestapelde bebouwing te overwegen.
- Geen projectmatige inbreidingen: alleen individuele projecten.
- Ook andere functies dan wonen.
- Transformatie van niet-woonfuncties naar wonen mag geen belemmeringen opleveren voor bestaande functies.

Uitgangspunten woongebieden buiten historische bebouwingslinten:

- Behoud en versterking van de stedenbouwkundige structuur: initiatieven moeten zich oriënteren op openbare ruimte, openbaar groen met functionele en ruimtelijke betekenis moet worden behouden of uitgebreid, continuïteit van doorlopende straatprofielen optimaliseren, visuele contacten met het buitengebied vanuit de dorpsrand handhaven tenzij bebouwing resulteert in een aantoonbare ruimtelijke verbetering etc.
- Samenhang in het beeld door zorgvuldige inrichting openbare ruimte.
- Variatie in bebouwing handhaven/verbeteren met aandacht voor harmonie.
- Laagbouw, maximaal twee lagen met kap.
- Zowel individuele woningbouw als kleine projectmatige inbreidingen.

Op basis van de voorwaarden uit het Dorpenplan en de gemeentelijke visie op de verdere ontwikkeling van Netersel is een stedenbouwkundig plan opgesteld. De algemene visie voor Netersel is gericht op het behoud van de oriëntatie en de verblijfskwaliteit in Netersel en het behoud van het onderscheid tussen de woongebieden en de gemengde bebouwingslinten.

Programma

Het deelplangebied Latestraat wordt ontwikkeld als Ruimte-voor-Ruimte-locatie. In het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling kunnen hier maximaal zes woningen worden gerealiseerd. Ter vervanging van de bestaande agrarische opstallen kan aan de Latestraat een vrijstaande woning worden gerealiseerd.

In het deelplangebied De Muilen maakt agrarische bedrijfsbebouwing plaats voor woningbouw. Naast splitsing van de bestaande woning De Muilen 3 is ruimte voor het realiseren van enkele vrijstaande woningen aan De Muilen.

Stedenbouwkundig plan

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten is een stedenbouwkundig plan gemaakt voor de invulling van beide deelplangebieden. Beide locaties liggen buiten de bebouwde kom van Netersel. Om woningbouw in deze gebieden mogelijk te maken, worden de bestaande agrarische opstallen aan de Latestraat en De Muilen gesloopt. De realisering van woningbouw op deze locaties leidt tot een ruimtelijke verbetering, met name langs de dorpslinten. In het stedenbouwkundig plan zijn andere uitgangspunten, zoals het dorpse karakter, het respecteren van het beeld langs de linten en de wens tot het realiseren van laagbouw, nadrukkelijk meegenomen als randvoorwaarden. In hoofdstuk 6 is een beschrijving van het stedenbouwkundig plan opgenomen.

5 MILIEUGEGEVENS EN ONDERZOEK

5.1 Bodemgesteldheid

Deelplangebied Latestraat

Noordelijk gedeelte plangebied

Door de Milieudienst SRE is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het noordelijk deel van het plangebied (rapportage 29 juli 2005). Het doel van het verkennend onderzoek was om te bepalen of op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is het terrein beschouwd als 'niet-verdacht'. Bij de veldinspectie en tijdens het verrichten van de boorwerkzaamheden zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op mogelijke bodemverontreiniging. Uit de analyseresultaten is gebleken dat de grond niet is verontreinigd. De hypothese 'niet-verdacht' is daarmee bevestigd.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met cadmium, chroom en zink en een lichte tot sterke verontreiniging met nikkel aangetroffen. De aangetroffen gehalten aan cadmium, chroom en zink overschrijden de achtergrondgehalten niet. De sterke verontreiniging met nikkel overschrijdt het achtergrondgehalte van het deelgebied 'buitengebied'. Omdat in de grond geen verontreiniging met nikkel is aangetroffen, is geen sprake van een verontreinigingsbron op de onderzoekslocatie. In de omgeving van de locatie worden vaker hoge gehalten aan nikkel aangetroffen in het grondwater. Het achtergrondgehalte in het deelgebied 'NT' is ook hoger dan het aangetroffen gehalte. Er is geen sprake van een onverklaarbaar hoge concentratie. Nader onderzoek naar deze verontreiniging is niet nodig.

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen met tuin. Hierbij wordt geadviseerd om het grondwater niet voor consumptieve doeleinden te gebruiken.

Zuidelijk gedeelte plangebied

Voor het zuidelijk gedeelte van het plangebied (het perceel rond de woning Latestraat 7) is nog geen bodemonderzoek verricht. Er worden met betrekking tot de bodem- en grondwaterkwaliteit voornamelijk geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

In het kader van de bouwvergunningverlening zal een dergelijk onderzoek worden uitgevoerd.

Deelplangebied De Muilen

Voor het deelplangebied De Muilen zal in het kader van de bouwvergunningverlening een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Er worden met betrekking tot de bodem- en grondwaterkwaliteit voornamelijk geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Relatie met de Wet geluidhinder

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de geluidszone van een weg.

Uitzonderingen hierop zijn wegen die gedézoneerd zijn in het kader van een geluidsniveaukaart, bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Deelplangebied Latestraat

Alle wegen rond het deelplangebied Latestraat kennen een 30 km/h-regime. Akoestisch onderzoek in de zin van de Wet Geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk. Op het gebied van geluid zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de bouw van woningen op deze locatie.

Deelplangebied De Muilen

Alle wegen rond het deelplangebied De Muilen kennen een 30 km/h-regime. Akoestisch onderzoek in de zin van de Wet Geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk. Op het gebied van geluid zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de bouw van woningen op deze locatie.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van in totaal 10 woningen. Het aantal woningen ligt hiermee ver onder de genoemde drempel. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Hinderlijke bedrijvigheid

Agrarische bedrijvigheid

Om de ontwikkeling van Latestraat II (ten oosten van het plangebied van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen) mogelijk te maken, zijn twee agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied gesaneerd. Voor de overige bedrijven in de omgeving van het plangebied is, in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, door de Milieudienst SRE een geurhinderonderzoek uitgevoerd (rapportage oktober 2008). Doel van het onderzoek is het in beeld brengen van de (on)mogelijkheden van de realisering van Ruimte-voor-ruimte-woningen in het plangebied.

Hiertoe is bezien of ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd én of de belangen van de aanwezige veehouderijen niet worden geschaad door de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Hierbij is de locatie in eerste instantie beschouwd als een geurgevoelig object in de bebouwde kom, waarvoor een wettelijke norm van $3 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ en een wettelijke vaste afstand van 100 meter van toepassing zijn.

Belang veehouderijen

Geconcludeerd is dat de Ruimte-voor-ruimte-locatie geheel buiten de contouren van $3 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ van de omliggende bedrijven ligt. Wel ligt het plangebied gedeeltelijk binnen de vaste afstandscontour van 100 meter van het bedrijf aan de Latestraat 13. De bedrijven met geurcontouren (contour $3 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$) worden niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Het bedrijf aan de Latestraat 13 wordt, bij ongewijzigd beleid, mogelijk wél belemmerd door de realisering van de nieuwe woningen. Bij ongewijzigd beleid zouden geen nieuwe geurgevoelige objecten binnen de 100 meter-contour van dit bedrijf mogen worden gerealiseerd.

Beoordeling leefklimaat

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

Uit het onderzoek blijkt dat de huidige achtergrondbelasting maximaal $3,5 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ bedraagt. Er is dan sprake van een 'goed woon- en leefklimaat' (hinderpercentage 6%). In de toekomst kan de achtergrondbelasting, blijkens de gemeentelijke gebiedsvisie, toenemen tot circa $8 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met een '(redelijk) goed woon- en leefklimaat' (hinderpercentage 10%). Voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom geldt als grenswaarde voor een acceptabel leefklimaat een waarde van $10 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$. Een waarde van $8 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ is derhalve acceptabel.

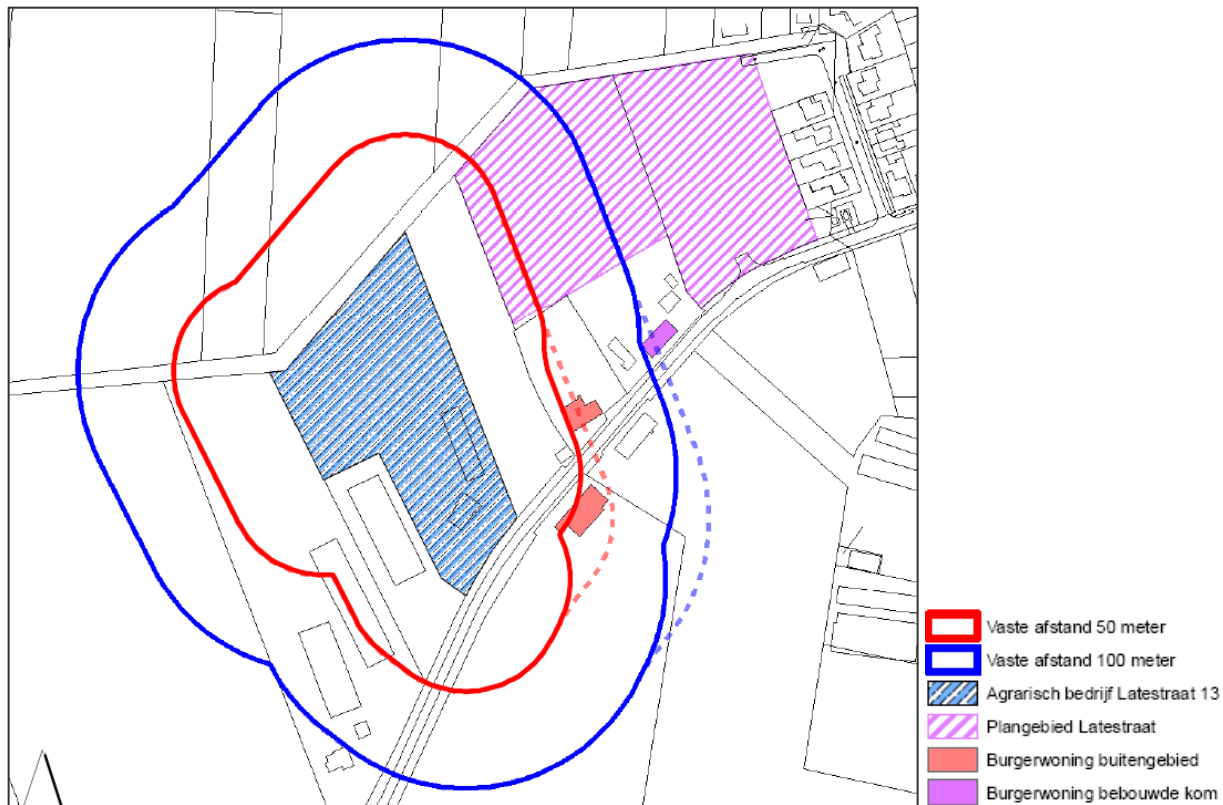
Het plangebied ligt buiten de $3 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ –contour van de omliggende veehouderijen. De voorgrondbelasting van enig bedrijf op het plangebied is derhalve lager dan $3 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$. De voorgrondbelasting van de maatgevende veehouderij bedraagt maximaal $2,72 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$. Het leefklimaat ten gevolge van de voorgrondbelasting kan dan ook als goed worden beoordeeld.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied sprake is van een (redelijk) goed woon- en leefklimaat. Uit oogpunt van leefklimaat zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisering van Ruimte-voor-ruimte-woningen in het plangebied.

Wel ligt het plangebied binnen de vaste afstandscontour van 100 meter van het bedrijf aan de Latestraat 13. De gemeente is echter voornemens om de geurverordening aan te passen en voor de vaste afstand van een agrarisch bedrijf tot woningen in de bebouwde kom een afstand van 50 meter aan te houden, in plaats van de huidige 100 meter. De 50 meter-contour van het bedrijf aan de Latestraat 13 valt slechts over een zeer klein gedeelte van het plangebied. Binnen deze strook zijn geen woningen voorzien; de gronden zullen worden gebruikt als tuin. In voorliggend bestemmingsplan zijn binnen een afstand van 50 meter van het perceel Latestraat 13 dan ook geen bouwvlakken opgenomen. Op deze wijze wordt het bedrijf niet belemmerd door de nieuwe woningen en zijn er ook uit oogpunt van de belangen van de veehouderijen geen belemmeringen voor het initiatief.

De gemeentelijke geurverordening zal zijn aangepast voor vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.



Vaste afstanden 50 en 100 meter Latestraat 13

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat in het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat én dat door de realisering van de woningen de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad. Er zijn vanwege de Wet geurhinder en veehouderij derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Overige bedrijvigheid

In de omgeving van de deelplangebieden bevindt zich, buiten de agrarische bedrijven, geen hinderlijke bedrijvigheid die een belemmering kan vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Waterhuishoudkundige aspecten

Door Geofox-Lexmond bv is een waterhuishoudkundig plan opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de deelgebieden Latestraat en De Muilen (rapportage oktober 2008). In het waterhuishoudkundig plan is, naast de ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt (De Muilen en Ruimte-voor-Ruimte Latestraat), ook de ontwikkeling van Latestraat II (ten oosten van de Ruimte-voor-Ruimte-locatie) meegenomen. Ruimtelijk en op het gebied van waterhuishouding is de ontwikkeling van Latestraat II namelijk onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van de Ruimte-voor-ruimte-locatie.

Het doel van het waterhuishoudkundige plan is te voldoen aan de door de gemeente Bladel en Waterschap De Dommel gestelde eisen en voorwaarden met betrekking tot de waterhuishouding. Dit betreft feitelijk het beschrijven van de toekomstige waterhuishoudkundige invulling binnen de planlocaties, waarbij met name de wijze van verwerking van het hemelwater wordt beschouwd.

Huidige situatie

Algemeen

De onderzoekslocatie bestaat uit twee planlocaties gelegen ten (zuid)westen van de woonkern van Netersel, in de gemeente Bladel. Planlocatie 'Latestraat' heeft een oppervlakte van circa 17.000 m² en bestaat momenteel voornamelijk uit weiland. Planlocatie 'De Muilen' heeft een oppervlakte van 6.500 m² en is momenteel aan de noordzijde bebouwd met een boerderij en enkele stallen. Het terrein rond deze panden is verhard met klinkers. Het zuidelijke deel van deze planlocatie is in gebruik als weiland.

Oppervlaktewater

Parallel aan de noordzijde van de planlocatie Latestraat is een watergang aanwezig (BZ51 / BZ51TV). Het oostelijk deel van deze watergang is eigendom van de gemeente. Verder in westelijke richting is het waterschap eigenaar van deze watergang. Planlocatie Latestraat wordt doorkruist door een schouwsloot. Door middel van deze sloot wordt water uit het gebied ten zuiden van deze planlocatie afgevoerd naar de watergang BZ51. Verder zijn parallel aan de Latestraat en aan de Muilen greppels aanwezig.

Riolering

Onder de Latestraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Onder de Schuttersweg, ten oosten van de planlocatie, is een gescheiden stelsel gelegen. Het vuilwaterriool is hierbij aangesloten op het gemengd stelsel onder de Latestraat. De hemelwaterafvoer voert af op de noordelijk gelegen watergang.

Geohydrologische kenmerken

De bodem bestaat tot circa 2 m-mv uit een zeer fijn tot matig fijn zandpakket. Dit pakket is zwak tot sterk siltig en in de toplaag zwak tot matig humeus. Vanaf 2 m-mv tot de maximaal onderzochte diepte van 3,6 m-mv is sprake van een afwisseling van matig fijn tot matig grof, grindhoudend, zand en zandige leem.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) wordt ingeschat op circa 26,4 m+NAP (1,1 m-mv) voor planlocatie Latestraat en 27,3 m+NAP (1,2 m-mv) voor planlocatie De Muilen. Opgemerkt wordt dat vanwege de geringe hoeveelheid beschikbare (langdurige) geohydrologische meetgegevens van de locatie en directe omgeving genoemde waarden voor de GHG, GG en GLG slechts schattingen zijn.

Door middel van veldonderzoek is de horizontale verzadigde doorlatendheid van de bodem in de onverzadigde zone bepaald op circa 1 tot 4 m/dag. De doorlatendheid is en is hiermee als 'redelijk' tot 'goed' te classificeren. Plaatselijk bestaat de bodem uit sterk siltig fijn zand. Hier is de doorlatendheid minder goed.

Toekomstige invulling locatie

De voorgenomen (her)ontwikkeling op beide planlocaties bestaat uit de bouw van woningen. Op basis van de beschikbare informatie en enkele aannames zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling het verhard oppervlak bij planlocatie Latestraat toenemen van 0 m² naar circa 5.800 m².

De verharding ter plaatse van planlocatie De Muilen zal afnemen van circa 3.400 m² naar circa 800 m².

Noodzaak tot maaiveldophoging t.a.v. ontwatering

De in het algemeen gehandhaafde ontwateringsnorm in woongebieden bedraagt 0,7 m ten opzichte van het straatpeil (en 1,0 m ten opzichte van het vloerpeil). Ook voor kabels en leidingen geldt een ontwateringsdiepte van 0,7 m. In geval van kruipruimteloze woningen kan worden volstaan met een ontwateringsdiepte van minimaal 0,5 m. De GHG ter plaatse van de planlocaties is ingeschat op 1,1 à 1,2 m-mv, waardoor ophoging van het terrein ten aanzien van de ontwateringnorm niet noodzakelijk is.

Voor de drooglegging wordt binnen woongebieden een waarde van 1,0 meter aangehouden. Dit betekent dat het hoogteverschil tussen het toekomstige straat- of vloerpeil en de waterstand in open watergangen of -partijen minimaal 1 meter moet bedragen. Ten noorden van de planlocatie Latestraat bevindt zich een watergang. Het maximaal peil van deze watergang is niet bekend. De waterstand in de watergang was ten tijden van de locatie-inspectie (februari 2008) minimaal. Plaatselijk was de watergang droogstaand. Op basis van neerslaggegevens was februari een relatief natte periode waardoor ervan uit wordt gegaan dat voldaan wordt aan de droogleggingseis.

Waterhuishoudkundige invulling

Planlocatie Latestraat

Het hemelwater wordt binnen het plangebied geborgen en (gedeeltelijk) geïnfiltreerd in de bodem door middel van een infiltratie- en transportriool (it-riool), aangevuld met berging in een te creëren vijver. Het it-riool wordt aangelegd in een enkele streng onder de openbare wegen binnen de planlocatie. Wanneer bij hevige neerslag de bergingscapaciteit van het it-riool niet voldoende is, loopt het hemelwater vanuit het it-riool over in de binnen het plangebied te creëren vijver. De totale inhoud van de bergingsvoorziening bedraagt 201 m³, waarvan 49 m³ in het it-riool en 152 m³ in de vijver.

De vijver wordt voorzien van een leegloopvoorziening zodat de berging weer tijdig beschikbaar is voor een volgende bui. Daarnaast wordt een noodoverstort aangelegd zodat bij een neerslag groter dan de gehanteerde maatgevende bui het teveel aan water kan worden afgevoerd. Zowel de leegloopvoorziening als de noodoverstort kunnen worden aangesloten op de noordelijke watergang (BZ 51/ BZ 51 TV).

Planlocatie De Muilen

De ontwikkeling van planlocatie De Muilen is in hydrologisch opzicht neutraal. Om de afvoer van schoon hemelwater naar het gemengd riool (zoveel mogelijk) te voorkomen, wordt voor dit plan toch een voorziening aangelegd. Het hemelwater wordt binnen het plangebied geborgen en geïnfiltreerd in de bodem door middel van een it-riool. Het it-riool wordt aangelegd binnen de planlocatie in een enkele streng aan de voorzijde van de woningen, parallel aan De Muilen. De bergingscapaciteit van het it-riool bedraagt 23 m³. Het it-riool wordt voorzien van een noodoverstort zodat bij een neerslag groter dan de gehanteerde maatgevende bui het teveel aan water kan worden afgevoerd. De overstort wordt bij voorkeur aangesloten op de langs De Muilen aanwezige greppel. Er dient te worden nagegaan of deze greppel over voldoende capaciteit beschikt (zie ook globale dimensionering).

Globale dimensionering

De dimensionering is gebaseerd op de door het waterschap gestelde eisen en randvoorwaarden. Opgemerkt wordt dat de gehanteerde toekomstige verhardingsoppervlaktes zijn gebaseerd op een aanname. Er wordt derhalve geadviseerd de dimensionering te toetsen zodra het definitieve ontwerp gereed is en de exacte toekomstige verhardingsoppervlaktes bekend zijn.

Planlocatie Latestraat

Op basis van de berekeningen wordt uitgegaan van een enkele streng it-riool met een diameter van 500 mm onder de wegen in het plangebied (250 m¹). Bij de gehanteerde maatgevende bui (T=10+10% neerslagreeks) zal circa 152 m³ hemelwater vanuit het it-riool overlopen in de vijver. Uitgaande van een maximale peilstijging van 0,5 m is een vijveroppervlak van 304 m² noodzakelijk om deze hoeveelheid te kunnen bergen. Hierbij is voortsnog geen rekening gehouden met het noodzakelijk talud. De vijver wordt aangelegd in het noordelijk gelegen openbaar gebied. Dit terreindeel heeft een oppervlakte van circa 940 m². Een vijver met genoemd oppervlak is hier dus inpasbaar. De vorm en definitieve positionering van de vijver dient nader bepaald te worden, afhankelijk van de uiteindelijk gewenste inrichting van het openbaar gebied.

De leegloopvoorziening watert af op de noordelijke watergang op basis van een debiet gelijk aan de landelijke afvoer (maximaal 0,68 m³/uur). Dit betekent dat de vijver binnen 76 uur (circa 3 dagen) weer volledig beschikbaar is als bergingsvoorziening.

Om te voorkomen dat wateroverlast optreedt bij een neerslagsituatie groter dan de maatgevende situatie, wordt de vijver voorzien van een noodoverstort die wordt aangesloten op de noordelijke watergang. Bij een situatie gelijk T=100+10% stort circa 105 m³ via de noodoverstort over in deze watergang. Hierbij is er vanuit gegaan dat de noodoverstort op 0,5 m (maximale peilstijging) boven de GHG wordt aangebracht. Uitgaande van een GHG van 1,1 m-mv blijft bij een T=10+10% situatie een waking van 0,6 m over.

Er kan worden overwogen om bij een neerslagsituatie groter dan deze maatgevende situatie een geringere waking toe te staan, zodat meer water geborgen kan worden in de vijver. Bij een maximale peilstijging van 0,85 m, en dus een waking van 0,25 m, kan zelfs een T=100+10%, geborgen worden in de vijver.

Planlocatie De Muilen

Op basis van de berekeningen wordt uitgegaan van een enkele streng it-riool met een diameter van 600 mm aan de voorzijde van de woningen (80 m¹). Hiermee wordt voldoende infiltratie- en bergingscapaciteit verkregen om bij de gehanteerde maatgevende bui (T=10+10% neerslagreeks) het hemelwater van het aangesloten verhard oppervlak (800 m²) te verwerken.

Om te voorkomen dat wateroverlast optreedt bij een neerslagsituatie groter dan deze maatgevende situatie, dient het systeem te zijn voorzien van een noodoverstort. Deze noodoverstort wordt bij voorkeur aangesloten op de greppel langs De Muilen. Bij een situatie gelijk aan T=100+10% stort circa 12 m³ via de noodoverstort over. Verwacht wordt dat deze hoeveelheid hemelwater zonder problemen kan overstorten op de greppel.

Huishoudelijke afvoer

De huishoudelijke afvoer, ook wel vuilwaterafvoer of droogweerafvoer (DWA), dient te worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat huishoudelijk water te allen tijde gescheiden van het hemelwater dient te worden afgevoerd. Onder de Latestraat en De Muilen is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De vuilwaterafvoer van het terrein kan aangesloten worden op dit stelsel. Hierbij dient te worden geverifieerd of het stelsel over voldoende capaciteit beschikt om het vuilwater te verwerken.

Overige opmerkingen en aandachtspunten

In het waterhuishoudkundig plan worden tenslotte nog enkele zaken vermeld die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling. Het is, met het oog op het voorkomen van een negatieve beïnvloeding van de milieuhygiënische kwaliteit van het hemelwater, onder andere van belang dat voor de daken, goten en leidingen en dergelijke uitsluitend niet-uitlogende materialen gebruikt te worden. Daarnaast geldt dat wateroverlast op belendende percelen te allen tijde dient te worden voorkomen. Het verhard en onverhard oppervlak dient dusdanig te worden aangelegd, dat geen afvloeiing plaatsvindt naar de aangrenzende percelen;

Bij de ontwikkeling van de planlocatie Latestraat wordt de hier aanwezige schouwslot overkluist, zodat de afwaterende functie van deze sloot behouden blijft.

Overleg Waterschap

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Latestraat II, Netersel', waarin de realisering van Latestraat II mogelijk wordt gemaakt, is in vooroverleg gezonden naar Waterschap De Dommel. Op 21 oktober 2008 heeft het waterschap haar reactie op de waterparagraaf in dat bestemmingsplan gegeven. Aangezien voor de locatie Latestraat II, de Ruimte-voor-ruimte-locatie Latestraat en de locatie De Muilen en één waterhuishoudkundig plan is opgesteld, zijn de opmerkingen van het waterschap ook van belang voor voorliggend bestemmingsplan.

Het waterschap heeft verzocht om de hoofdstukken 'Bestaand beleid' en 'Analyse bestaande situatie' aan te vullen met het beleid van het waterschap en een beschrijving van de bestaande watergangen in en rond het plangebied. Daarnaast heeft het waterschap uitspraken gedaan over de benodigde bergingscapaciteit en de wens uitgesproken om te bezien of een bui van T=100 geborgen kan worden.

In het waterhuishoudkundig plan van Geofox-Lexmond, dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen, zijn bovenstaande opmerkingen verwerkt. In de rapportage zijn het relevante beleid en de eisen en randvoorwaarden van Waterschap De Dommel opgenomen. Ook zijn de bestaande watergangen beschreven en is aangegeven hoe hiermee kan worden omgegaan. In het waterhuishoudkundig plan is een globale dimensionering van het hemelwatersysteem gemaakt, die is gebaseerd op de eisen van het waterschap.

In hoofdstuk 3 van voorliggend bestemmingsplan zijn de watergangen ten noorden en ten oosten van het deelplangebied Latestraat benoemd. Aangezien de relevante aspecten van het beleid van Waterschap De Dommel zijn benoemd en meegenomen in het waterhuishoudkundig plan hebben in hoofdstuk 2 'Bestaand beleid' geen wijzigingen plaatsgevonden.

Het waterhuishoudkundig plan dient in overleg met het waterschap te worden goedgekeurd.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

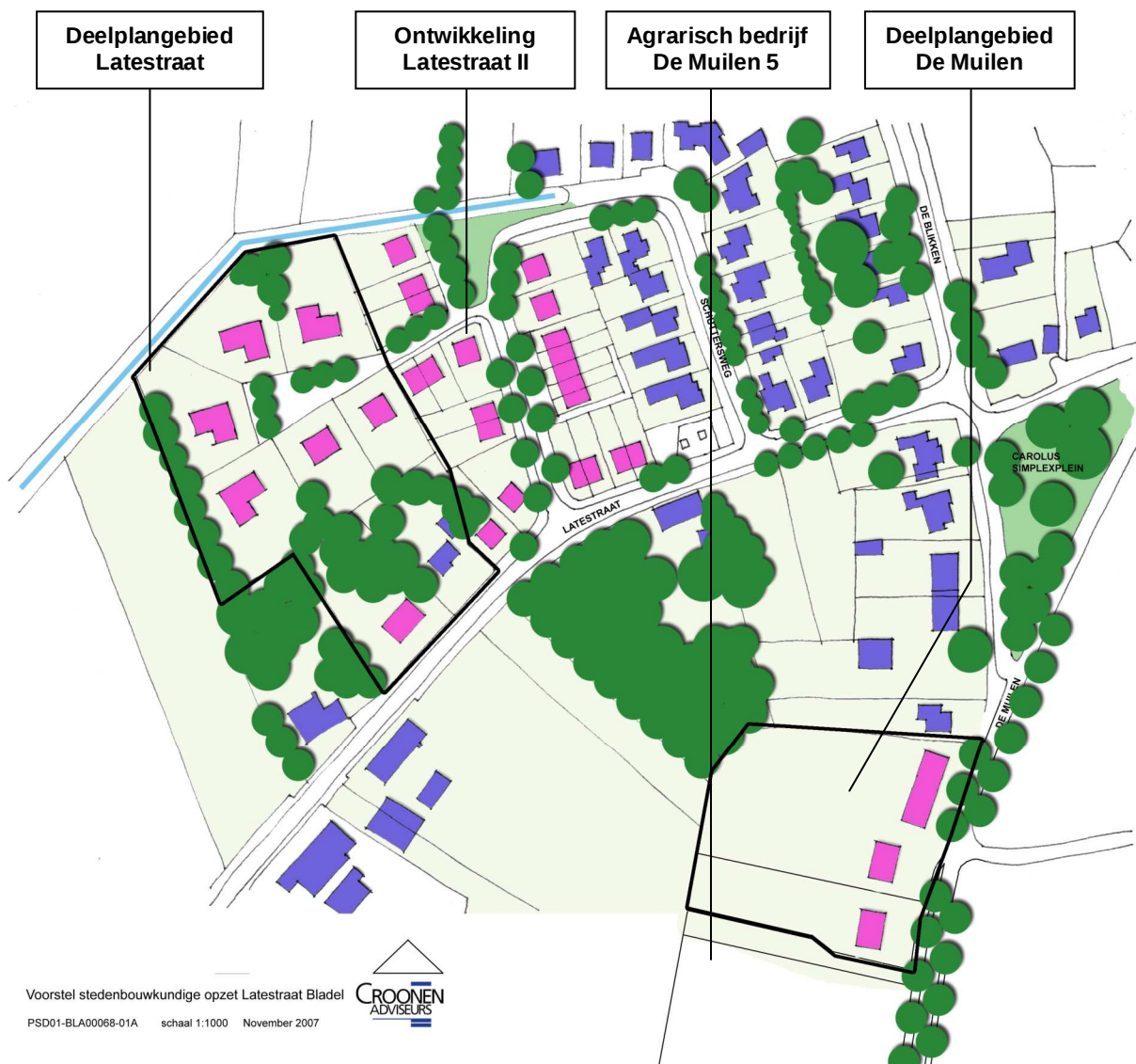
Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden derhalve geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.



Voorstel stedenbouwkundige opzet Latestraat Bladel
 PSD01-BLA00068-01A schaal 1:1000 November 2007

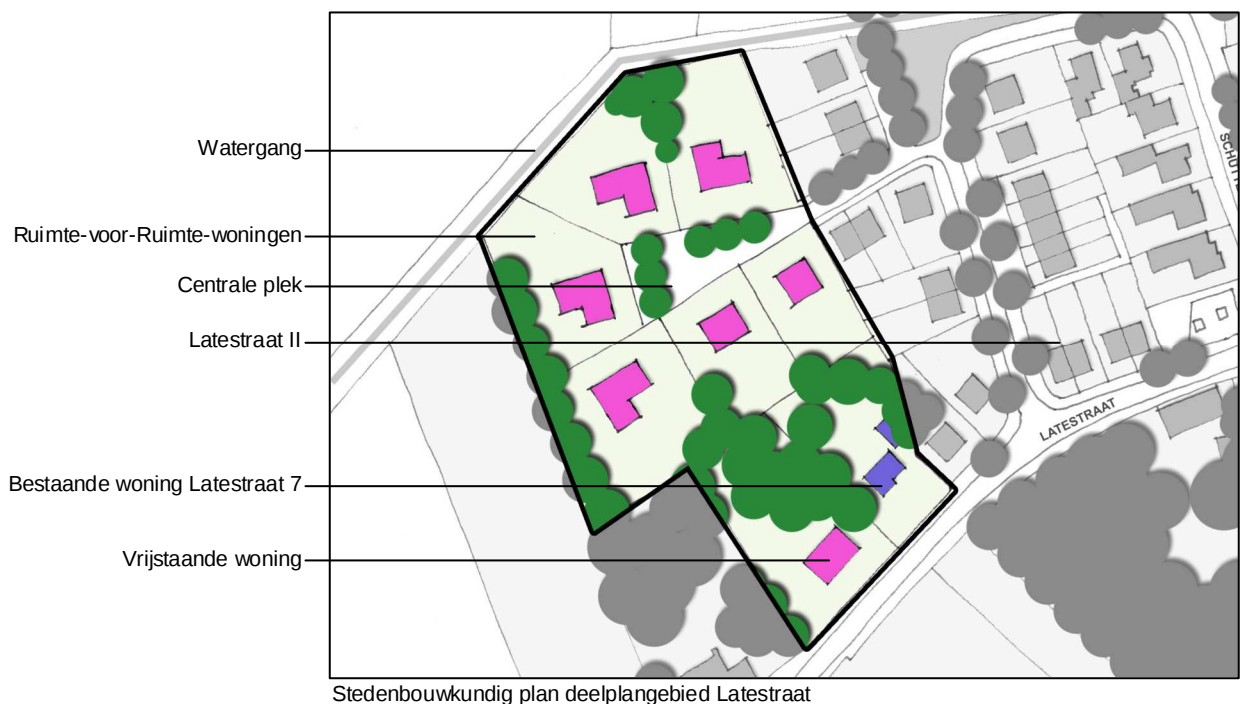


6 PLANBESCHRIJVING

6.1 Deelplangebied Latestraat

Ruimte-voor-Ruimte-locatie

Het noordelijk deel van het deelplangebied Latestraat is aangewezen als Ruimte-voor-Ruimte-locatie. In dit deel van het plangebied worden zes vrijstaande woningen gerealiseerd rondom een centrale ruimte. De locatie sluit aan op de naastgelegen woningbouwlocatie Latestraat II en vormt het westelijke sluitstuk van de uitbreiding aan deze zijde van Netersel.



De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een 'dorpse' uitstraling. Om hierbij aan te sluiten hebben alle woningen een hoogte van één à anderhalve bouwlaag met een kap. Centraal tussen de woningen is een open ruimte aanwezig. Alle woningen zijn met de voorzijde gericht naar deze ruimte. Hierdoor grenzen de achtertuinen van de woningen aan het buitengebied of aan de tuinen van woningen die in Latestraat II worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een groene, typisch dorpse, overgang naar het buitengebied. Door de aanplant van bomen op de perceelsgrenzen en in de achtertuinen van de woningen blijft het groene karakter van het gebied behouden en ontstaat een zachte overgang tussen het buitengebied en de kern Netersel. Op de plankaart is op deze locaties een bestemming 'Tuin' opgenomen. Bebouwing is hier niet toegestaan. De watergang ten noorden van het plangebied blijft behouden en vormt een logische begrenzing van de woningbouwlocatie.

De bebouwing aan de westzijde van Latestraat II bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen in een losse, informele structuur. Bij de totale woningbouwontwikkeling aan de Latestraat is op deze manier sprake van een logische overgang tussen de dorpskern van Netersel en het buitengebied. De bebouwing wordt, naarmate naarmate deze verder in de richting van buitengebied staat, in een minder hoge dichtheid gerealiseerd.

De woningen worden niet seriematig gerealiseerd. Doordat op de locatie ruimte is voor particuliere initiatieven kan een gevarieerd woongebied ontstaan. De woningen worden niet in één rooilijn gerealiseerd, maar kunnen ten opzichte van elkaar enigszins verspringen. Hierdoor ontstaat een woongebied met een dorps karakter, waarbij de woningen in een losse setting rondom de centrale ruimte zijn gesitueerd.

De woningen zijn zodanig gesitueerd dat ze niet binnen een afstand van 50 meter van het agrarische bedrijf aan de Latestraat 13 staan. Hierdoor wordt voldaan aan de vaste afstand van 50 meter die in de gemeentelijke geurverordening als minimaal aan te houden afstand wordt opgenomen.

Vrijstaande woning Latestraat

De bestaande agrarische opstallen worden gesloopt ten behoeve van het initiatief in het deelplangebied Latestraat. Hierdoor ontstaat tussen de bestaande woningen aan de Latestraat 7 en 11 ruimte voor de realisering van een vrijstaande woning. Deze woning past binnen de lintbebouwing langs de Latestraat. De woning krijgt een hoogte van één à anderhalve bouwlaag met kap en past hierdoor qua bouwmassa tussen de bestaande woningen. De woning staat op enige afstand van de Latestraat. De voorgevelrooilijn bevindt zich hierdoor in de marge van rooilijnen van de bestaande woningen aan de Latestraat. De bomen die op dit gedeelte van het perceel staan, kunnen voor een groot deel behouden blijven in de tuin van de woning. Hierdoor verandert het karakter van het perceel aan de Latestraat niet wezenlijk: ten gevolge van het initiatief worden slechts de agrarische bijgebouwen vervangen door een woning, wat een ruimtelijke verbetering betekent. Op het perceel is in de nieuwe situatie minder bebouwing aanwezig dan in de huidige situatie, waardoor de uitstraling van het perceel verbetert.

Groenstructuur

Op de centrale plek tussen de Ruimte-voor-Ruimte-woningen is, naast de ruimte die nodig is om een ontsluitingsstraat aan te leggen, ruimte voor een groene invulling. In het profiel van de straten in Latestraat II zijn bomen opgenomen. De groene invulling van deze straten eindigt op de centrale plek tussen de Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Verder zijn in het plangebied geen openbare groenvoorzieningen opgenomen. De woningen worden gerealiseerd op ruime percelen. Door de groene invulling van tuinen en de bomen die behouden blijven in het zuidelijk deel van het plangebied, krijgt de locatie een groene uitstraling.

Wegenstructuur en parkeren

De Ruimte-voor-Ruimte-woningen zijn georiënteerd op de centrale plek in het plangebied. Deze centrale plek sluit aan op de wegenstructuur van Latestraat II. Via de Schuttersweg, die als een lus door Latestraat II loopt, is de Latestraat bereikbaar. De woning die aan de Latestraat wordt gerealiseerd, is direct bereikbaar vanaf deze weg.

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Voor zowel de Ruimte-voor-Ruimte-woningen als de woning aan de Latestraat wordt voorzien in parkeergelegenheid op eigen erf. In de openbare ruimte van de centrale plek is ruimte om, wanneer daar behoefte aan is, parkeervoorzieningen aan te leggen om het bezoekersparkeren op te vangen.

6.2 Deelplangebied De Muien

Ruimtelijke structuur

De bestaande woning aan De Muien 3 wordt gesplitst in twee wooneenheden. De stallen die in de huidige situatie op het perceel aanwezig zijn, worden gesloopt. De bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf aan De Muien 5 worden beëindigd. De vrijstaande bedrijfswoning op dit perceel kan hierbij worden gesplitst in twee wooneenheden.

Ten zuiden van de woning aan De Muien 3 worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De realisering van deze woningen betekent ruimtelijk gezien een verbetering van het straatbeeld langs De Muien. De woningen passen qua bouwmassa in de lintbebouwing langs De Muien. Door de toevoeging van de woningen wordt de woonfunctie, die overheerst in de kern van Netersel, doorgezet in het plangebied. De agrarische bedrijfsbebouwing, die een relatief grootschalig karakter heeft, maakt plaats voor woningen die qua maat en schaal ruimtelijk gezien goed passen langs het lint. De woningen worden gebouwd op een vergelijkbare afstand van de weg (iets verder naar achteren) als de bestaande bebouwing aan De Muien.

Door het initiatief wordt de lintbebouwing langs De Muien verder doorgezet richting het buitengebied. Hiermee wordt aangesloten op het typische karakter van Netersel, dat grotendeels bestaat uit lintbebouwing. De dorpsentree krijgt door de vervanging van de agrarische opstallen door woningen een aantrekkelijker en minder grootschalige uitstraling.



Stedenbouwkundig plan deelgebied De Muien

Groenstructuur

Het plangebied transformeert van agrarische bedrijfspercelen in een aantal woonpercelen. Gezien de beperkte schaal van het initiatief worden geen nieuwe groenvoorzieningen aangelegd in de openbare ruimte. De woningen staan op enige afstand van de straat. Door een groene inrichting van de voortuinen kan het plangebied een groene uitstraling krijgen, terwijl tussen de woningen door zicht blijft bestaan op de achterliggende percelen.

De percelen in de directe omgeving van het plangebied, die in gebruik zijn als weiland of bosperceel, blijven hun huidige functie behouden.

De landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied worden derhalve niet aangetast. Ook de laanbeplanting langs De Muilen kan zonder meer behouden blijven.

Wegenstructuur en parkeren

De nieuwe woningen worden direct ontsloten vanaf De Muilen. Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Gezien de ruime percelen waarop de woningen worden gerealiseerd, is het mogelijk om op de percelen in voldoende parkeergelegenheid te voorzien om zowel het parkeren voor bewoners als voor bezoekers op het perceel plaats te laten vinden.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het plan kent een sluitende exploitatie. Ten behoeve van realisering van Latestraat II (die mogelijk wordt gemaakt door middel van het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan 'Latestraat II, Netersel') zijn twee agrarische bedrijven in de naaste omgeving gesaneerd. Ter financiering hiervan is in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, aansluitend aan Latestraat II, een Ruimte-voor-Ruimte-locatie voorzien waar zes woningen kunnen worden gerealiseerd.

Als gevolg van de sanering van het agrarisch bedrijf aan De Muilen 3/5 kan de boerderij De Muilen 3 worden gesplitst, kan de bedrijfswoning aan De Muilen 5 worden gesplitst in twee wooneenheden en kunnen twee extra bouwkvavels worden gerealiseerd. De voor beide bestemmingsplannen vervaardigde exploitatieopzetten kunnen op afspraak worden ingezien bij de gemeente.

8 DE BESTEMMINGEN

8.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op twee nieuwbouwlocaties aan de Latestraat en De Muilen in Netersel.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, waarbij voor alle komplannen van de gemeente Bladel de regels voor wat betreft systematiek en inhoud zoveel mogelijk identiek zijn. Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Bladel en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplan: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)2008.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een grotendeels gedetailleerd plan. De rechtszekerheid van de burger wordt hiermee gewaarborgd.

De planopzet is gericht op nieuwbouw van woningen en het bijbehorende openbaar gebied en naderhand op beheer en instandhouding van de ontstane situatie. Eén en ander komt tot uitdrukking in de voorschriften en blijkt ook uit de plankaart. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

8.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Tuin (T)

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Omdat voor een gedeelte van de gronden nog archeologisch onderzoek noodzakelijk is, is een aanduiding 'archeologische waarden' opgenomen om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Verder is een regeling opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen ter plaatse van de desbetreffende aanduiding, is geregeld dat burgemeester en wethouders een rapport mogen vragen bij de aanvraag om bouwvergunning, waaruit blijkt dat eventueel aanwezige waarden niet worden aangetast.

Verkeer-Verblijfsgebied (V-VB)

Binnen deze bestemming is ruimte voor straten en erven, fiets- en/of voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Verder is een regeling opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen-1 (W-1)

De tot 'Wonen-1' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woon-doeleinden in de vorm van open en zeer open bebouwing. Met vrijstelling zijn onder voorwaarden bepaalde bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten, uitgeoefend door één van de bewoners, in de woning toegelaten. Deze activiteiten zijn in de begripsbepalingen genoemd in 'onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A'.

In de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte aangegeven. Verder is in de bestemmingsregels een bouwregeling opgenomen voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen-2 (W-2)

De tot 'Wonen-2' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woon-doeleinden in de vorm van zeer open en halfopen bebouwing.

Met vrijstelling zijn onder voorwaarden bepaalde bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten, uitgeoefend door één van de bewoners, in de woning toegelaten. Deze activiteiten zijn in de begripsbepalingen genoemd in 'onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A, B en C'.

Omdat voor een gedeelte van de gronden nog archeologisch onderzoek noodzakelijk is, is een aanduiding 'archeologische waarden' opgenomen om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen.

In de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en nokhoogte aangegeven. Verder is in de bestemmingsregels een bouwregeling opgenomen voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen ter plaatse van de desbetreffende aanduiding, is geregeld dat burgemeester en wethouders een rapport mogen vragen bij de aanvraag om bouwvergunning, waaruit blijkt dat eventueel aanwezige waarden niet worden aangetast.

9 PROCEDURES

Het ontwerpbestemmingsplan 'Latestraat – De Muilen, Netersel' heeft van 9 februari 2009 tot en met 23 maart 2009 voor een ieder ter visie gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. In de als separate bijlage toegevoegde 'Behandelingsnotitie zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan Latestraat – De Muilen, Netersel' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een overzicht is opgenomen in het raadsbesluit.

Het bestemmingsplan is op 24 september 2009 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.