

Vastgesteld

Wijzigingsplan Landrop 4, Hoogeloon

Datum: 11 oktober 2016
Status: Vastgesteld
plancode: NL.IMRO.1728.WPG0028Landrop4-VAST

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	8
1.1 AANLEIDING.....	8
1.2 PLANGEBIED	8
1.3 DOEL	9
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	9
1.5 LEESWIJZER.....	10
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	11
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	11
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING	12
3.1 UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	12
3.2 NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	12
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER.....	16
4.1 RIJKSBELEID	16
4.2 PROVINCIAAL BELEID	17
4.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	19
HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	23
5.1 INLEIDING.....	23
5.2 PARKEREN EN ONTSLUITING	23
5.3 WATER	23
5.4 NATUUR.....	24
5.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
5.6 MILIEUZONERING EN GEUR	26
5.7 GELUID	27
5.8 LUCHTKWALITEIT	28
5.9 BODEMKWALITEIT.....	29
5.10 EXTERNE VEILIGHEID	30
5.11 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	31
5.12 DUURZAAMHEID	31
5.13 TOTAALBEELD ASPECTEN	31
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	33
6.1 HOOFDOPZET	33
6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	33
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	34
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE.....	35
8.1 VOOROVERLEG	35
8.2 VERVOLG VAN DE PROCEDURE.....	35
BIJLAGEN	36

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

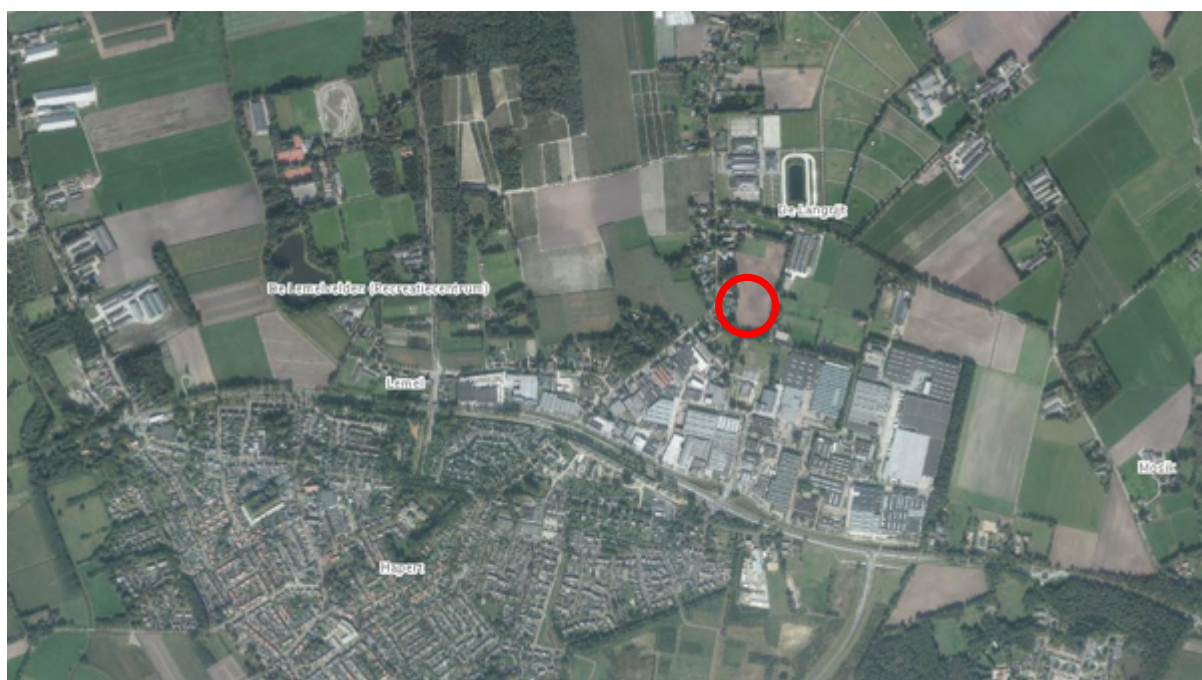
De eigenaar van het perceel aan Landrop 4 in Hapert heeft plannen voor de bouw van een nieuwe woning. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 van de gemeente Bladel kent het perceel een bestemmingsvlak “wonen” en een daarmee gelijkliggend bouwvlak. De bestaande, reeds aanwezige woning en bijbehorende voormalige stallen zijn gelegen in dit bouwvlak. Het perceel is gelegen op de hoek van Landrop en De Langrijt. De voormalige stallen zijn gelegen achter de huidige woning. Deze huidige indeling van het perceel heeft ertoe geleid dat ook het bouwvlak voor een belangrijk deel aan de achterzijde op het perceel is gelegen. De huidige eigenaar wil de hoeksituatie van het perceel beter benutten. Op deze wijze wordt de bebouwing meer dan nu het geval is aan de straatzijde gebouwd. Hierdoor wordt de stedenbouwkundige situatie verbeterd recht wordt gedaan de hoeksituatie. De vorm van het bouwvlak en de bestemming “wonen” dient hiervoor te worden gewijzigd. Voor de vormverandering van het bouw- en bestemmingsvlak is een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wro noodzakelijk.

Gelijktijdig met de vormverandering wordt in dit wijzigingsplan reeds geregeld dat het voorgenomen bouwplan dat voorziet in een vergroting van de woning tot 640m³ en vergroting van de bijgebouwen tot 200m². Het bestemmingsplan voorziet op basis van artikel 27.3.1 in een afwijkmogelijkheid om middels een omgevingsvergunning onder enkele voorwaarden een dergelijke vergroting toe te staan. Als voorwaarde wordt gesteld dat 800m² legaal vergunde en reeds aanwezige bebouwing moet worden gesloopt. Deze voorwaarde is ook opgenomen in de regels van dit wijzigingsplan.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2014, vastgesteld op 24 maart 2016. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 27.6.1 uit het bestemmingsplan het bouw- en bestemmingsvlak zodanig te wijzigen dat de bouwplannen voor de nieuwe woning vergund kunnen worden.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Bladel, ten noorden van de kern Hapert aan Landrop 4.



Figuur 1: Luchtfoto Hapert en Landrop 4, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van het wijzigingsplan is het tot stand brengen van een vormverandering van bouw-, en bestemmingsvlak die de voorwaarden schept voor het vergunnen van de bouw van een nieuwe woning ter plaatse van het perceel aan de Landrop 4 te Hapert en tevens het toestaan van een bouwplan dat voorziet in een afwijkende inhoud tot maximaal 640m³ en maximaal 200m² aan bijgebouwen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 vastgesteld op 24 maart 2016.

De bestemmingen van het perceel Landrop 4 zijn "Wonen" en "Agrarisch". Gelijk met de grenzen van de bestemming "Wonen" is een bouwvlak gelegen. Op het gehele perceel is de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 5 en 6 opgenomen.

In de regels, binnen de bestemming "Wonen" is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 27.6.1 opgenomen die het mogelijk gemaakt om onder voorwaarden de vorm van het bouw- en bestemmingsvlak te wijzigen.

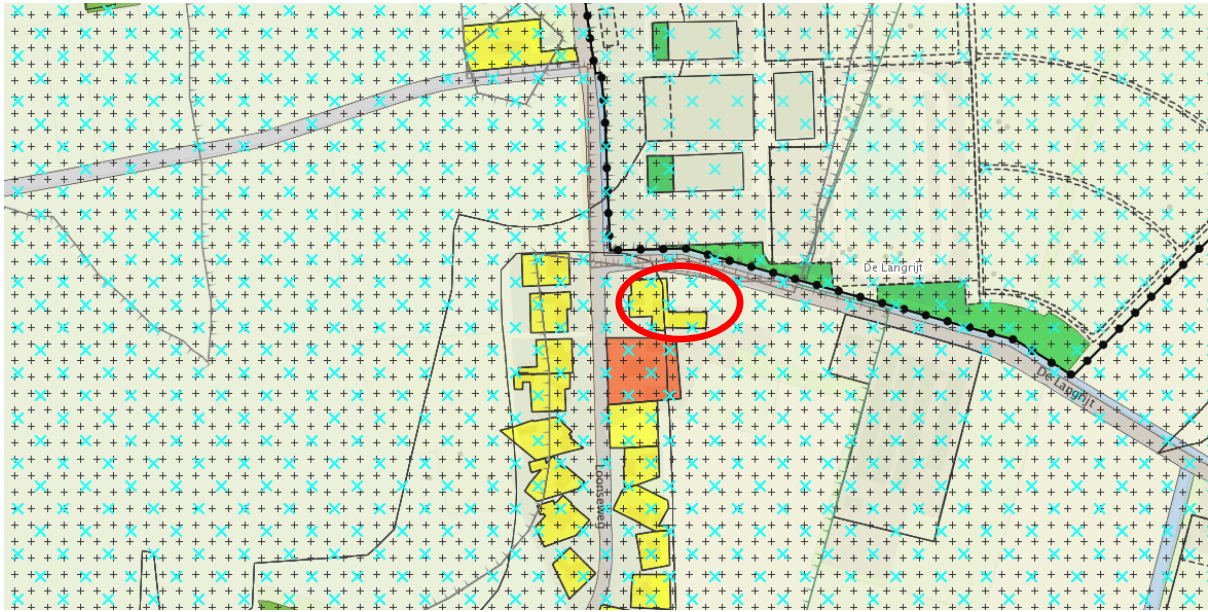
De voorwaarden voor wijziging zijn de volgende:

- a. Het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- c. De verandering milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
- d. Daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- e. De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;
- f. Er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;
- g. Toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing.

Dit wijzigingsplan toont aan dat met het wijzigen van de vorm van het bouw-, en bestemmingsvlak wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden.

De voorwaarden "a", "d", "f" en "g" worden gemotiveerd in paragraaf 3.2 en 5.4. De voorwaarde "b" wordt in paragraaf 5.6 gemotiveerd. Voorwaarde "c" wordt in hoofdstuk 5 gemotiveerd. Voorwaarde "e" wordt gemotiveerd in paragraaf 5.3.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de bouw van een woning met een maximale inhoud van 600m³ en de bouw van bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 100m². Door toepassing van artikel 27.3.1 kan het college hiervan afwijken bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Dit wijzigingsplan regelt deze afwijkende maatvoeringen. Hiervoor dient wel 800 m² aan bestaande en vergunde gebouwen te worden gesloopt. Ook deze voorwaarde is aan de regels van dit wijzigingsplan verbonden.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart "Buitengebied Bladel 2014", bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het wijzigingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde wijzigingsplan Landrop 4, Hoogeloon.

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

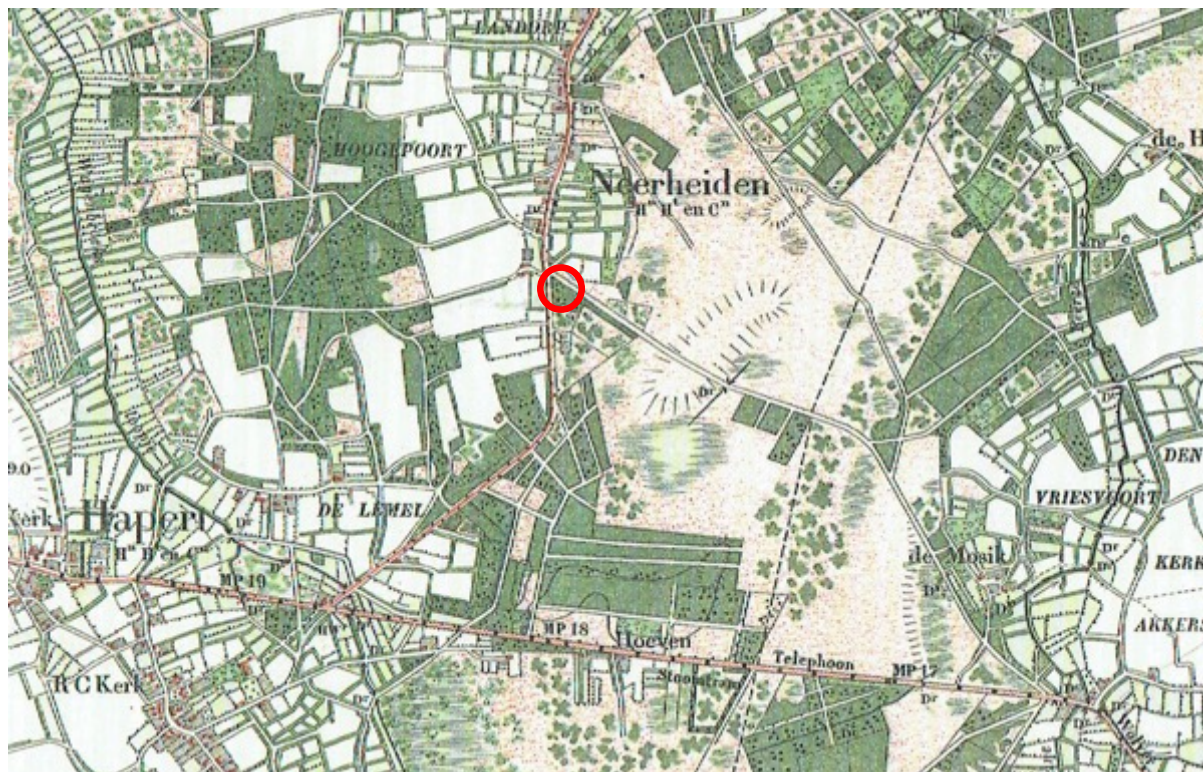
In deze hoofdstukken zal nadrukkelijk gewezen worden op de wijze waarop voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 27.6.1 van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied aan Landrop 4 is onderdeel van de historische lijn van Hapert naar Hoogeloon. De locatie is gelegen tussen de beekdalen van "De grote en kleine Beerze". Dit hoger gelegen deel was de aanleiding voor een goede verbinding tussen beide dorpen. Oostelijk was een lager gelegen heidegebied aanwezig. De verbinding door dit gebied (tegenwoordig De Langrijt) liep oorspronkelijk noordelijker nabij de projectlocatie. Met de verlegging is het perceel aan Landrop 4 een hoekperceel geworden.



Figuur 3: Historische kaart met aanduiding plangebied omstreeks 1900; bron: grote historische atlas

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied is in functioneel opzicht redelijk divers te noemen. Voorheen was het vooral een gebied waar de agrarische functie in hoofdzaak aanwezig was. Tegenwoordig kent het gebied een grote veelzijdigheid aan functies. Ook de woonfunctie is veel in het gebied aanwezig.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

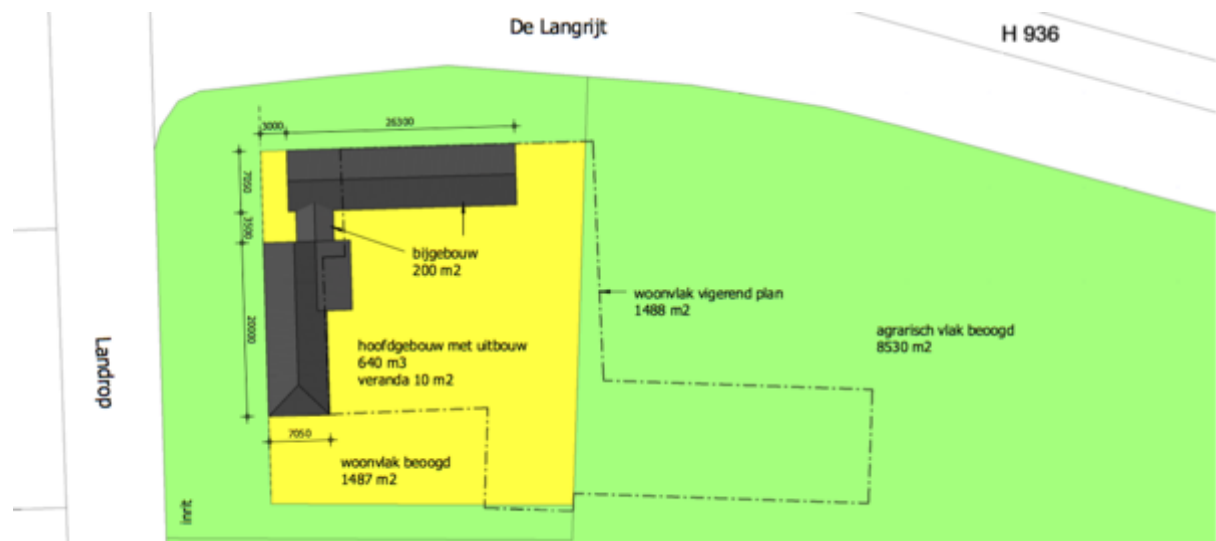
Op het perceel is nu een woning met (voormalige) agrarische bebouwing aanwezig. Deze voormalige stallen zijn aan de achterzijde van het perceel gesitueerd. De woning is aan de zijde van de weg gelegen.



Figuur 4: Foto bestaand woonhuis met daarachter de voormalige stallen; fragment: google Street View (aug 2010)

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit wijzigingsplan voorziet in een vormverandering van het bouw-, en bestemmingsvlak van de bestemming "wonen". De bouwplannen voorzien in sloop van de voormalige stallen en bestaande woning. Met de nieuwbouwplannen wordt een positie gekozen die beter gebruik maakt van de hoeksituatie van het perceel en is daarmee stedenbouwkundig een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het bouw-, en bestemmingsvlak zal niet groter worden. In onderstaande tekeningen is een vergelijking te zien van het (in geel) aangeduide toekomstige bouw-, en bestemmingsvlak. De stippellijn toont het huidige vlak. Ook zijn de bouwplannen op het perceel geprojecteerd.



Figuur 5: illustratie van de toekomstige situatie; bron: Jos Franken BV

Toetsing voorwaarden artikel 27.6.1;

Een van de voorwaarde voor wijziging van de vorm van het bouw-, en bestemmingsvlak zoals beschreven in paragraaf 1.4 van deze toelichting luidt als volgt:

- a. Het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;*

Uit figuur 5 valt af te lezen dat meer dan helft van het huidige bouw-, en bestemmingsvlak is gelegen in het toekomstige bouw-, en bestemmingsvlak. Er wordt dus voldaan aan deze voorwaarde.

Stedenbouwkundige clustering en ontstening achtererf.

Het huidige bouw-, en bestemmingsval is langgerekt en staat bebouwing toe aan de achterzijde van het perceel. De huidige situatie kent dan ook veel bebouwing buiten de structuur van het bestaande bebouwingslint. Door de vormverandering zal het niet meer mogelijk zijn bebouwing op het achtererf te bouwen, waardoor er meer clustering van bebouwing binnen de lintstructuur zal plaatsvinden en het daarachter gelegen landelijk gebied meer openheid zal gaan verkrijgen. De nieuw te bouwen gebouwen zullen voor een belangrijk deel zijn gelegen ter plaatse van de huidige bestaande woning.

Toetsing voorwaarden artikel 27.6.1;

Een van de voorwaarde voor wijziging van de vorm van het bouw-, en bestemmingsvlak zoals beschreven in paragraaf 1.4 van deze toelichting luidt als volgt:

- g. Toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing.*

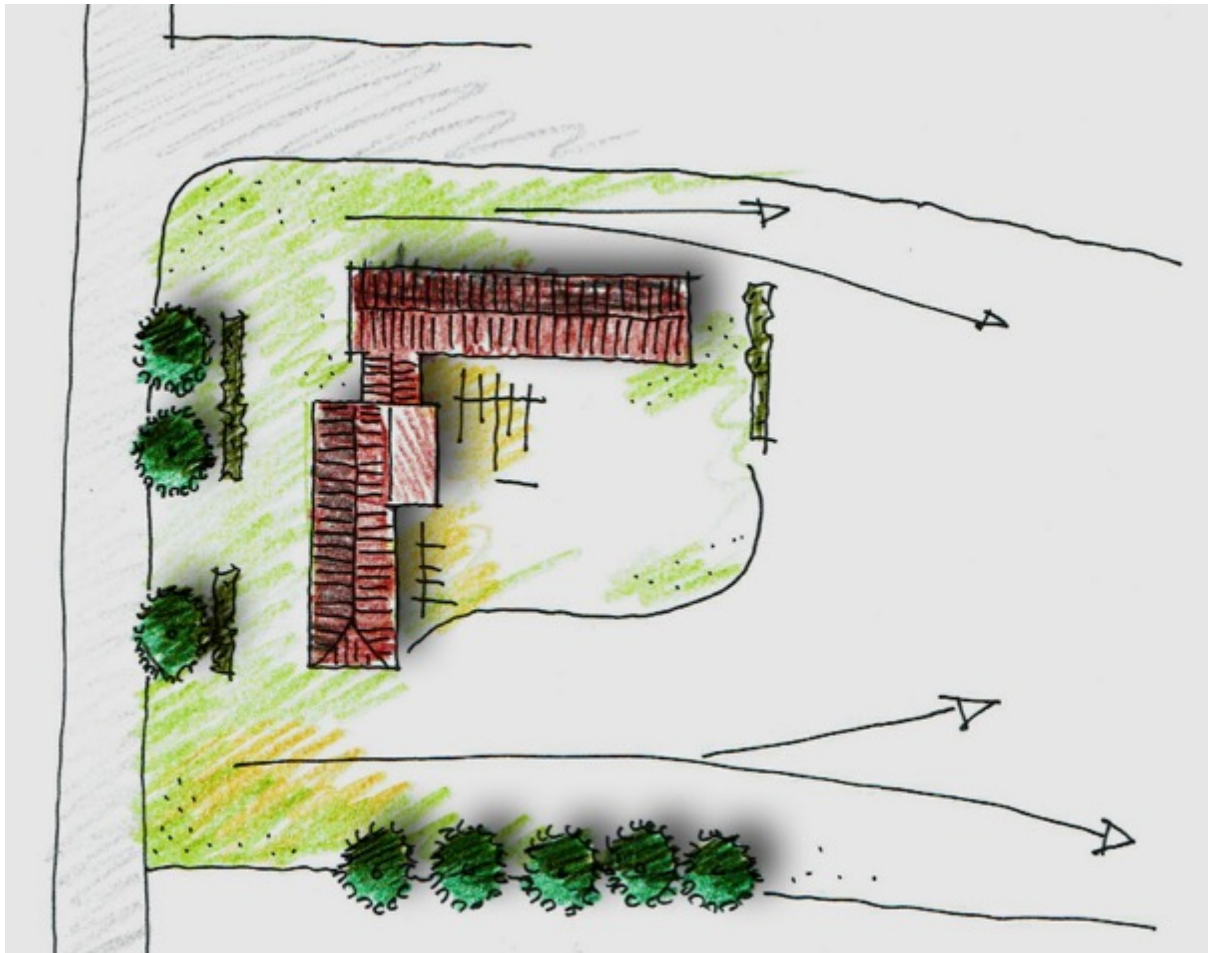
Omdat de vormverandering ervoor zorgt dat de bebouwing meer binnen de lintstructuur zal worden gebouwd, en het achtergelegen landelijk gebied zal worden "ontsteent" is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De nieuwe bebouwing zal voor een belangrijk deel worden gepositioneerd op de locatie van de huidige woning. Er wordt dus voldaan aan deze voorwaarde.

Landschappelijke inpassing

Op grond van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (LIR) is in het kader van de algemene zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking aan kan worden verleend. De LIR hanteert drie categorieën. De beoogde ontwikkeling behoort tot de tweede categorie: Een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. In de voorbeeldenlijst die hoort bij de LIR is de vormverandering van een bouwvlak opgenomen bij deze categorie. De toepassing van een andere inhoudsmaat en oppervlakte voor de bijgebouwen is opgenomen als afwijkingmogelijkheid in de regels van het bestemmingsplan. Voorwaarde voor deze toepassing is dat er 800m² aan gebouwen wordt gesloopt. Deze voorwaarde voor sloop verzekerd de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De vormverandering van bouw-, en bestemmingsvlak zal daarom op een goede wijze ruimtelijk worden ingepast. Niet alleen zal het door de vormverandering mogelijk zijn om de

gebouwen zodanig te positioneren dat er sprake is van een stedenbouwkundige verbetering die recht doet aan de oorspronkelijke bebouwingsstructuur van het gebied en de hoeksituatie, ook zal de inrichting van het perceel zodanig worden ingepast in de omgeving dat er sprake is van behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor de inrichting van het erf zal nog een ontwerp worden gemaakt. Uitgangspunt bij dit ontwerp is om openheid te creëren op plaatsen waar het kan zonder dat daarbij de benodigde privacy uit het oog wordt verloren. Onderstaande landschappelijke inpassing laat de uitgangspunten voor het ontwerp zien. Deze inpassing voorziet in de voorwaarden uit de LIR; er is sprake van een goede landschappelijke inpassing mede gezien tegen de met deze ontwikkeling gepaard gaande sloop van 800m² bebouwing.



Figuur 6: Landschappelijke inpassing en uitgangspunten voor de inrichting voor het perceel;

Toetsing voorwaarden artikel 27.6.1;

Twee van de voorwaarde voor wijziging van de vorm van het bouw-, en bestemmingsvlak zoals beschreven in paragraaf 1.4 van deze toelichting luidt als volgt:

- d. Daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;*
- f. Er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;*

Uit het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast en dat met de landschappelijke inpassing wordt voldaan aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt dus voldaan aan deze voorwaarden.

Door gebruik te maken van de hoeksituatie van het perceel en daarmee de stedenbouwkundige structuur te versterken is het mogelijk de bebouwing aan de straatzijde te plaatsen en het achterterrein voor ene belangrijk deel te "ontstenen". De bestaande coniferen die voor een belangrijk deel het zicht vanaf de straat naar het achtergelegen landschap belemmeren zullen worden verwijderd. Op die manier ontstaat er op plaatsen waar dat vanuit de gewenste privacy kan (aan de zuid, - en noordzijde van de nieuwe woningen) een doorzicht en openheid. Het perceel zal met gebiedseigen beplanting worden omzoomd (bijvoorbeeld Lindes of Beuken). Om het perceel af te bakenen kan een haagbeuk worden gekozen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

De vormverandering van het bouw,- en bestemmingsvlak van het perceel aan Landrop 4 is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6 van het Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voorliggend wijzigingsplan maakt een vormverandering van het bouw,- en bestemmingsvlak mogelijk.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De vormverandering van het bouw,- en bestemmingsvlak, dat bovendien in omvang niet zal toenemen is geen stedelijke ontwikkeling. Bovendien neemt het aantal bouwmogelijkheden, waaronder ook het aantal woningen dat op het perceel gebouwd kan worden met deze wijziging niet toe. Toepassing van de Ladder is daarom niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters

Onderhavig initiatief past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern intact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met deze wijziging sprake van een verbetering van de stedenbouwkundige structuur doordat de toekomstige bebouwing beter gebruik maakt van de hoeksituatie van het perceel.

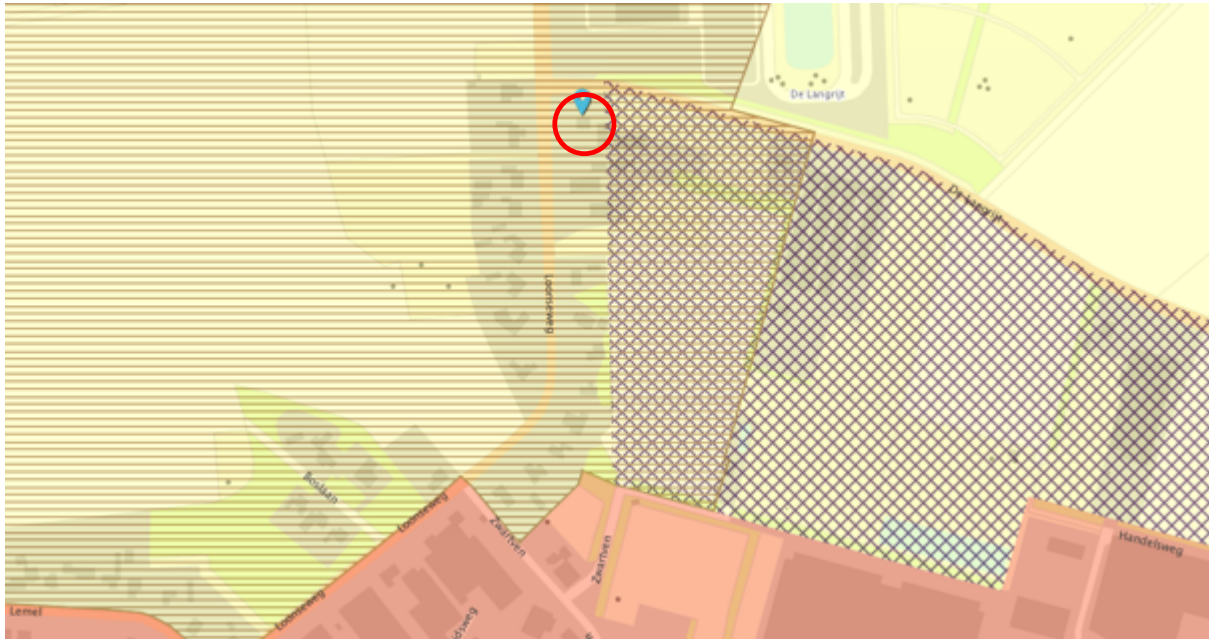
Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014, welke is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking is getreden op 15 juli 2015, staan regels waarmee een gemeente rekening mee moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrenst op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

Het toekomstig bouw,- en bestemmingsvlak is in zijn geheel gelegen in het "gemengd landelijk gebied". De Verordening heeft op grond van artikel 7 van de verordening het volgende bepaald;

1. *Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:*
 - *een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;*
 - *een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.*
2. *De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:*
 - *het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;*
 - *het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.*

Het plan voorziet in een vormverandering van de reeds aanwezige woonbestemming. Deze woonbestemming is reeds veel vertegenwoordigd binnen dit gebied en is daardoor een passende bestemming te noemen bij een gemengde plattelandseconomie.



Figuur 7: Uitsnede verordening ruimte 2014; bron: ruimtelijkeplannen.nl

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”

Op de eerste plaats gaat de ontwikkeling gepaard met een zorgvuldig vormgegeven landschappelijke inpassing (zie paragraaf 3.2). Hiermee is voldoende aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoende bijdraagt aan de zorgplicht ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Verder heeft de verordening ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nog het volgende bepaald;

*“De provincie vraagt gemeenten om het principe van **zorgvuldig ruimtegebruik** toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten”.*

De vormverandering legt een clustering van de bebouwing binnen de bestaande lintstructuur vast en bewerkstelligd een “ontstening” van het achtergelegen landelijk gebied. Er is daarom sprake van zorgvuldig ruimtegebruik (zie verder paragraaf 3.2).

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt aan de Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

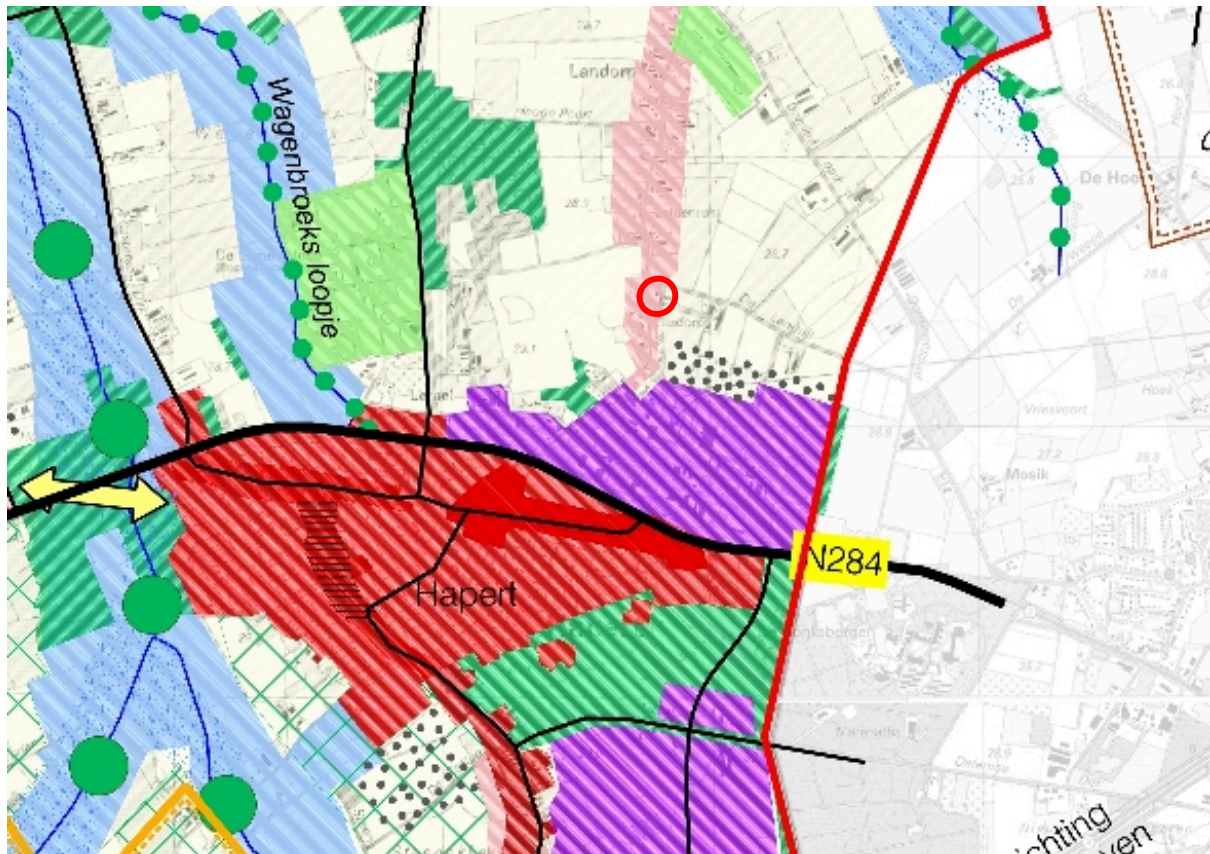
Toekomstvisie 2030

De ‘Toekomstvisie 2030’, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009, beschrijft hoe de gemeente Bladel er in 2030 uitziet. Wat betreft het buitengebied wordt als belangrijkste uitgangspunt genoemd het behouden en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt gestreefd naar het behouden en ontwikkelen van de landbouw, met behoud van waardevolle landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische elementen.

De beoogde vormverandering van het bouw,- en bestemmingsvlak past binnen het uitgangspunt van het behouden en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit. Als gevolg van de voorgenomen vormverandering zal namelijk een aanzienlijk deel van de huidige bebouwing uit het achtergelegen landschap verdwijnen. Daartegenover staat dat de bebouwing verschoven zal worden naar de aanwezige lintbebouwing waardoor deze stedenbouwkundige structuur zal worden versterkt.

Structuurvisie Bladel

Op 22 mei 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bladel de structuurvisie Bladel vastgesteld. Deze visie geeft het toekomstig ruimtelijke beleid van de gemeente op hoofdlijnen weer en is het afwegingskader voor allerlei ruimtelijke initiatieven. Onderstaande kaart is een uitsnede uit de structuurvisie.



Figuur 8: Uitsnede structuurvisie Bladel met in de rode cirkel de projectlocatie; Bron ruimtelijkeplannen.nl

De locatie is gelegen in een door de structuurvisie aangeduid “bebouwingsconcentratie buitengebied”, aangeduid met de roze arcering. De structuurvisie heeft voor dergelijke gebieden het volgende bepaald:

“Het begrip bebouwingsconcentratie is een verzamelbegrip, waaronder linten, bebouwingsclusters en kernrandzones in het buitengebied worden begrepen.

In de aangewezen bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume afweegbaar. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met rood-voor-groen, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingsconcentratie is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt.

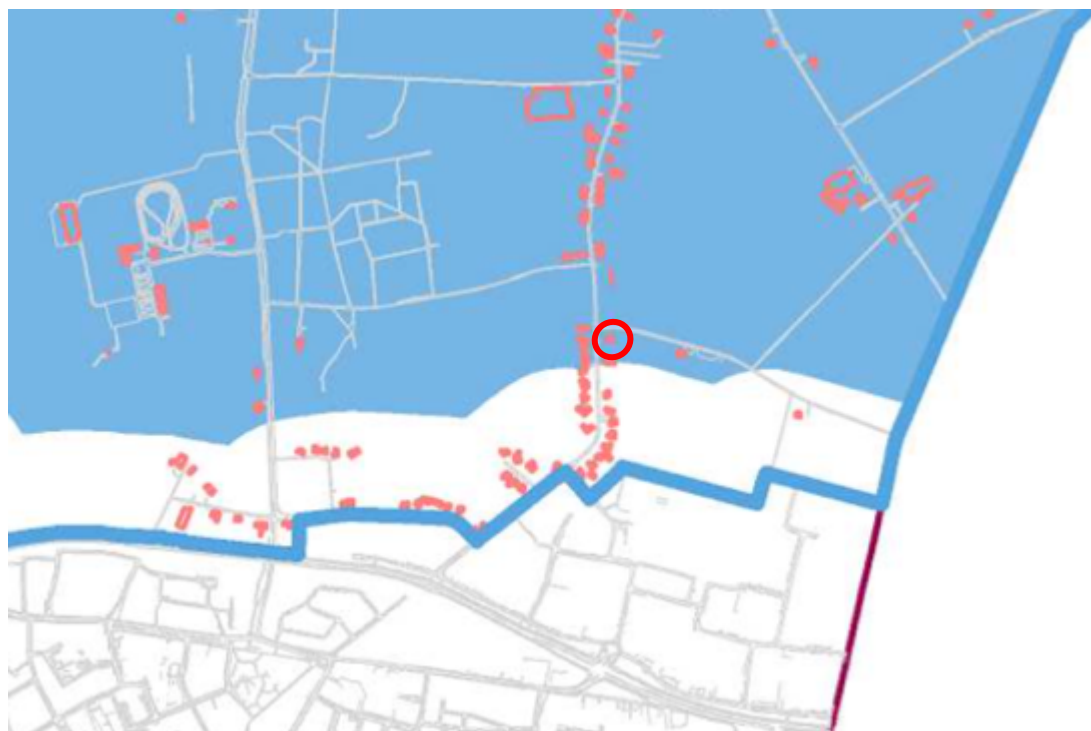
Ook door verdunning kunnen bebouwingsconcentraties in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving.”

Door de vormverandering van het bouw-, en bestemmingsvlak zal de stedenbouwkundige structuur van het lint worden versterkt en wordt overtollige bebouwing aan de achterzijde van het lint gesloopt.

Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel

De ‘Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel’ beschrijft op hoofdlijnen welke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Bladel mogelijk en wenselijk zijn. De nota maar geeft ambitie aan voor het buitengebied in 2030 om de kwaliteit van het buitengebied te behouden en te versterken. Met nieuwe ontwikkelingen kunnen meerdere doelstellingen worden gerealiseerd die bijdragen aan de verfraaiing en leefbaarheid van het platteland van de gemeente Bladel. De samenhang tussen verschillende gebieden, belangen en wensen worden in de plattelandsnota in beeld gebracht, waardoor een afwegingskader ontstaat waaraan plannen, ideeën en ontwikkelingen worden getoetst. Het buitengebied is in de ‘Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel’ opgedeeld in een aantal zones en invloedsferen. Per zone is een nadere uitwerking gemaakt over de passende activiteiten, ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en het gewenste toekomstbeeld.

Het plangebied is gelegen in de zone ‘Gemengd’. Rondom de kernen wordt een vaste afstand van 250 meter gehanteerd, waarbinnen nieuwe activiteiten worden uitgesloten die een nadelig effect kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de kern. Deze afstandsmaat komt overeen met de zone van het extensiveringsgebied zoals vastgelegd in de reconstructiewet en Verordening ruimte.



Figuur 9: Uitsnede plattelandsnota Bladel de locatie is gelegen in de zone “gemengd”; Bron gemeente Bladel.

De nota heeft bepaald dat in het buitengebied geen nieuwe woningen worden toegevoegd.

Dit wijzigingsplan voorziet in de vormverandering van bouw,- en bestemmingsvlak en niet in de toevoeging van een nieuwe woning maar de herbouw van een reeds bestaande woning. Dit initiatief is voldoet daarom aan het gestelde in de Plattelandsnota.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting op het wijzigingsplan. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

Bij elke ruimtelijke afweging dient gemotiveerd te worden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat er voorzien wordt in een goede ontsluitingsmogelijkheid.

Met de vormverandering zal er geen extra woning worden toegevoegd. Ook zal de ontsluiting op een bestaande weg plaatsvinden. Het parkeren zal net zoals dat nu het geval is op het eigen perceel gaan worden opgevangen. Er is daarvoor voldoende ruimte beschikbaar. De verkeersgeneratie zal niet toenemen door de vormverandering.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de “Algemene regels waterschap Aa en Maas”. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”. Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”.

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de vormverandering van het bouw- en bestemmingsvlak is er geen sprake van een toename van de verharding en is daarom lager dan de grenswaarde van 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening of infiltratievoorziening. Op basis van het DINOloket is op basis van een bekend bodemonmonster bekeken (Op circa 200 meter afstand, zuidelijk van de projectlocatie met nummer B51C0322). Dit bodemonmonster laat zien dat het grondwater circa 2,34 m onder het maaiveld is gelegen. Op basis van bodemdata.nl valt te concluderen dat ter plaatse van de locatie de bodem bestaat uit zand (Enkeerdgronden, fijn zand). Zand kent een grote doorlatendheid. De bodem is geschikt voor infiltratie.

Het regenwater dat op de verharding en bebouwing terecht komt zal via een greppel op het terrein worden opvangen voor infiltratie.

Geconcludeerd moet worden dat voor het aspect water voldaan wordt aan de Keur van het waterschap.

Het aspect "water" is geen belemmering voor de voorgenomen vormverandering en is daarmee hydrologisch neutraal.

Toetsing voorwaarden artikel 27.6.1;

Een van de voorwaarden voor wijziging van de vorm van het bouw-, en bestemmingsvlak zoals beschreven in paragraaf 1.4 van deze toelichting luidt als volgt:

e. De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;

Gezien het bovenstaande moet worden geconcludeerd dat de vormverandering hydrologisch neutraal is. Er wordt dus voldaan aan deze voorwaarde.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Ten behoeve van de afweging wat een vormverandering van het bouw-, en bestemmingsvlak betekent voor de natuurwaarden heeft een beleidsscan naar de natuurwaarden plaatsgevonden.

De conclusie hiervan luidt als volgt:

Gebiedsbescherming

Ten noorden op een afstand van ca. 5 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Kempensland West". Van versturende factoren op het Natura 2000-gebied zoals oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid, optische en mechanische verstoring zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, in de wet EHS). Door de ontwikkeling zal het NNN niet in omvang verkleinen of negatief worden beïnvloed. Van negatieve uitstralingseffecten zoals geluid, licht en verdroging is geen sprake.

Soortenbescherming

De vormverandering van het bouw-, en bestemmingsvlak heeft geen invloed op eventueel aanwezige soorten. Ten behoeve van de werkzaamheden als gevolg van sloop van de bestaande gebouwen is in de Flora- en faunawet een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Programma aanpak stikstof; PAS

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

De eventuele stikstofdepositie als gevolg van de vormverandering van het bouw-, en bestemmingsvlak op een natura-2000 gebied is nihil zodat er geen nadelige invloeden zijn te verwachten.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

Toetsing voorwaarden artikel 27.6.1;

Een van de voorwaarde voor wijziging van de vorm van het bouw-, en bestemmingsvlak zoals beschreven in paragraaf 1.4 van deze toelichting luidt als volgt:

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

Uit het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat de vormverandering niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van natuurlijke waarden. Er wordt dus voldaan aan deze voorwaarde.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Bladel heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel zijn twee beschermende waarden in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarden hebben bepaald dat met uitzondering van bodemverstoringen die kleiner zijn dan 2500 m² het verboden is de gronden dieper dan 30 centimeter te bewerken. Een deel van de locatie kent

bovendien ene vrijstelling tot een oppervlakte van 25.000m². Deze regels blijven na de wijziging van het bestemmingsplan om de vorm van het bouw-, en bestemmingsvlak te veranderen onverminderd van kracht. De beoogde nieuwbouw voldoet is overigens kleiner dan 2500 m². Eventuele verstoring van archeologische waarden kan daarom niet aan de orde zijn.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevallsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Het bestaande pand kent geen cultuurhistorische of monumentale waarden.

Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" is geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

5.6 Milieuzonering en geur

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object of wijziging van de bouwregels mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van een vormverandering van het bouwvlak en dus een wijziging van de plek waar een gevoelig object (woning) is toegestaan verdient het aspect "milieuzonering" aandacht. Op basis van de richtlijnen uit de handreiking van de VNG, "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-brochure) kan bepaald worden of er sprake is van mogelijke bedrijfshinder of dat belangen van bedrijven met de toekomstige andere positie van de woning geschaad worden. Dit gaat op basis richtafstanden. Voor dit aspect is door onderzoek uitgevoerd (Tritium-rapport; "Bedrijven en Milieuzonering Landrop 4, Hoogeloon, dd 18 april 2016). Het rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. De conclusie luidt als volgt;

"In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven. Enkel de afstand tot het pluimveevermeerderingsbedrijf aan de Langrijt 2 wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. In de nieuwe situatie is deze afstand echter groter waardoor er geen nadelige effecten ontstaan voor het pluimveevermeerderingsbedrijf. Tevens is er, door vergroting van de afstand, ook geen sprake van een verslechtering van het woon-, en leefklimaat voor de nieuwe woning aan Landrop 4. Het aspect milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het woonvlak."

Hiermee is aangetoond dat er met de vormverandering van het bouw-, en bestemmingsvlak geen onevenredige gevolgen voor omliggende bedrijven aanwezig zijn en dat er geen milieuhinder te verwachten is.

Toetsing voorwaarden artikel 27.6.1;

Een van de voorwaarde voor wijziging van de vorm van het bouw-, en bestemmingsvlak zoals beschreven in paragraaf 1.4 van deze toelichting luidt als volgt:

b. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;

Gezien het bovenstaande moet worden geconcludeerd dat er met de vormverandering geen sprake is van een beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Er wordt dus voldaan aan deze voorwaarde.

5.7 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door de vormverandering van het bouw-, en bestemmingsvlak de woning dichterbij de weg gebouwd kan worden is onderzoek nodig.

Wegverkeerslawaai

Normen met betrekking tot verkeerslawaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaai.

In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai; Tritium advies, dd 6 april 2016). De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt;

“Voor alle gemodelleerde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een hogere waarde procedure, is voor de woning geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet relevant.

Industrielawaai

Dit aspect is niet aan de orde

Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de vormverandering van het bouw-, en bestemmingsvlak.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

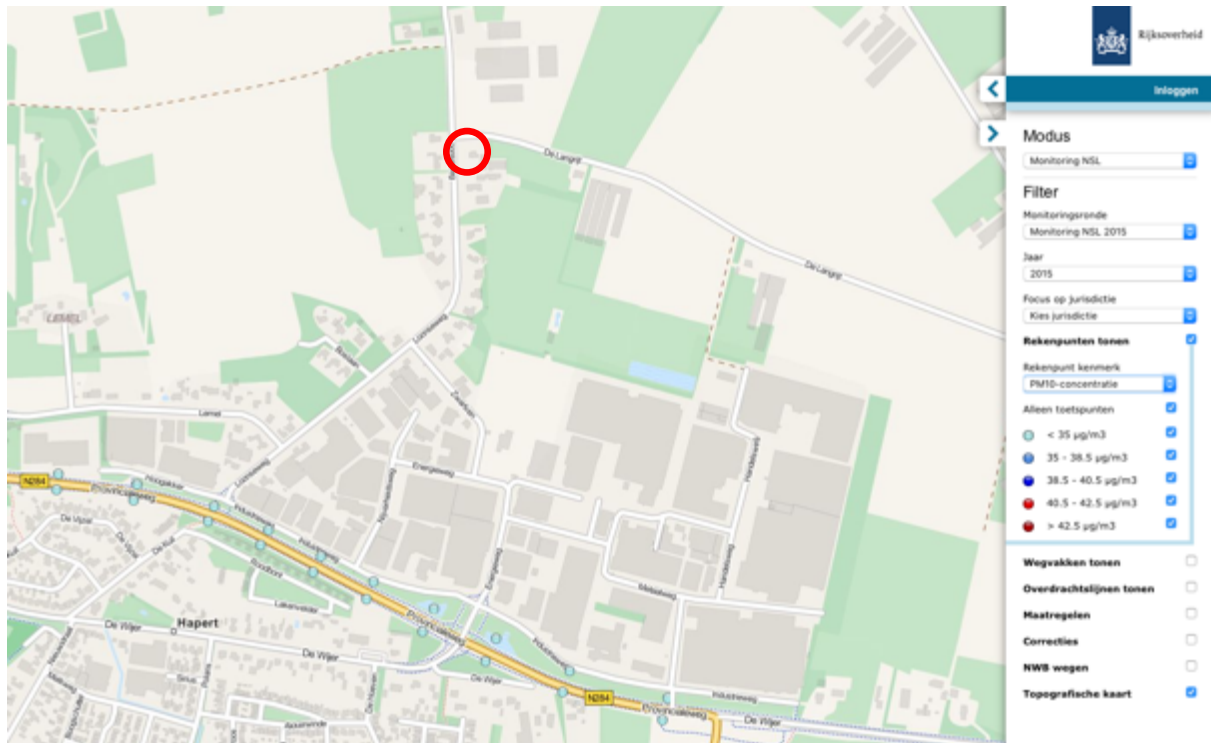
Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit wijzigingsplan betreft een vormverandering van het bouw-, en bestemmingsvlak en niet het bestemmen van extra woningen. Deze wijziging is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). De meetpunten aan de Provincialeweg zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder van de Provincialeweg is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 10: Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

5.9 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Omdat een deel van de bestemming “wonen” wordt verschoven is voor dit deel inzicht nodig in de bodemkwaliteit. Hiervoor is een bodemonderzoek uitgevoerd (verkennend bodemonderzoek Tritium advies; dd 29 april 2016). De conclusie van dit bodemonderzoek luidt als volgt;

“Op basis van het vooronderzoek is de te onderzoeken locatie als niet-verdacht beschouwd. Op grond hiervan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 (januari 2009).

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk in de bovengrond bijmengingen aangetroffen met puin, koolas en asfalt.

Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met minerale olie, zink, koper, cadmium en lood. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. De concentraties in de grond overschrijden niet het criterium voor nader onderzoek.

Het grondwater blijkt sterk verontreinigd met zink en matig verontreinigd met cadmium. Daarnaast is het grondwater licht verontreinigd met enkele andere zware metalen.

De concentraties zink en cadmium overschrijden formeel het criterium voor nader onderzoek. Echter, dergelijke diffuse verontreinigingen worden vaker aangetroffen in de regio Zuidoost Brabant zonder dat hiervoor een eenduidige bron aan te wijzen is (verhoogde achtergrondconcentratie). Nader onderzoek hiernaar wordt ons inziens dan ook niet zinvol geacht. Daarnaast blijkt uit de risicobeoordeling dat op basis van de aangetroffen concentraties geen risico's zijn te verwachten. Wel wordt geadviseerd om het grondwater niet te gebruiken voor bijvoorbeeld beregening of drinking.

Geconcludeerd kan worden dat de onderzoeksresultaten, geen beperkingen vormen ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen ons inziens derhalve geen

belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Wel dient, als gevolg van de aangetroffen matige bijmengingen met puin en de afwezigheid van een regengoot onder het afschot van het asbestverdacht dak, de locatie als verdacht te worden beschouwd op het voorkomen van asbest. Voordat werkzaamheden in de bodem plaatsvinden dient een verkennend asbestonderzoek te worden uitgevoerd.”

Voor de vormverandering van het bouw-, en bestemmingsvlak is voldoende gemotiveerd dat de bodemkwaliteit in orde is. Voorafgaand aan de geplande werkzaamheden in de bodem zal een verkennend asbestonderzoek worden uitgevoerd.

5.10 Externe Veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Ten behoeve van de vormverandering van het bouw-, en bestemmingsvlak, is er geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Figuur 11: Uitsnede risicokaart met rood is de projectlocatie aangeduid; bron: risicokaart.nl

Bevi-inrichtingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour hebben die over het plangebied reikt.

Transport gevaarlijke stoffen

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen wegen aangewezen als transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Kabels en leidingen

Ten noorden van de locatie is een drietal ondergrondse aardgastransportleidingen Z- 506-01(168,3 mm en 40 bar), Z-506-03 (168,3 mm en 40 bar) en Z-506-04 (219,1 mm en 40 bar) (aardgasleiding NEN3650) aanwezig. Voor deze leidingen zijn de PR 10-6/jr contour en de effectafstand (1% letaal) reeds bekend.

Op basis van de berekende PR 10-6/jr contour geldt een toetsingszone van 4 meter gemeten vanuit het hart van de leiding. Deze toetsingszone is tevens vastgelegd in de regels (artikel 29) en verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014. Ter hoogte van de buizen tot op een afstand van 4 meter mogen geen gebouwen worden opgericht. Uitzondering hierop vormen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

De projectlocatie is op veel grotere afstand van de buisleidingen gelegen. Bovendien komt het nieuwe bouwvlak niet dichters op de leidingen te liggen dan de huidige leiding dat reeds doet.

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling

5.11 Technische infrastructuur

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

5.12 Duurzaamheid

De vormverandering van het bouw-, en bestemmingsvlak maakt een "ontstening" van het achtergelegen landelijk gebied mogelijk en voorziet in een versteviging van de stedenbouwkundige structuur. Het bouwplan voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik.

5.13 Totaalbeeld aspecten

Op grond van de aspecten zoals beschreven in dit hoofdstuk is er geen belemmering voor de wijziging van de vorm van het bouw-, en bestemmingsvlak op het perceel aan Landrop 4 in Hapert.

Toetsing voorwaarden artikel 27.6.1;

Een van de voorwaarde voor wijziging van de vorm van het bouw-, en bestemmingsvlak zoals beschreven in paragraaf 1.4 van deze toelichting luidt als volgt:

c. De verandering milieuhygiënisch aanvaardbaar is;

Uit de verschillende paragrafen in dit hoofdstuk valt af te lezen dat de verandering milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Er wordt dus voldaan aan deze voorwaarde.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdopzet

Dit wijzigingsplan maakt na vaststelling in zijn geheel onderdeel uit van het plan “Buitengebied Bladel 2014” (het 'bestemmingsplan'). Dit betekent dat alle algemene bepalingen en bestemmingen die op het bestemmingsplan van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de begripsbepalingen en de wijze van meten) ook voor dit wijzigingsplan gelden. Dit is geregeld in Artikel 1 van de regels van dit wijzigingsplan.

De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. Aan de verbeelding is ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding “maximum volume” en “maximum toegestaan oppervlakte aan bijgebouwen” opgenomen. Op deze manier wordt aan het bouwvlak een maximale inhoud voor de woning van 640 m³ toegekend in plaats van 600m³ en een maximaal toegestaan oppervlakte aan bijgebouwen van 200m² in plaats van 100m². In de regels is hiervoor de specifieke gebruiksbepaling opgenomen dat de voorwaarde hiervoor is om 800m² aan bestaande en reeds vergunde gebouwen te slopen.

Nu de verbeelding en regels worden gewijzigd past de nieuwe ontwikkeling zowel wat betreft functie als bouwplan binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en bouwregels.

In dit wijzigingsplan zijn de bestaande bestemmingen “Wonen”, “Agrarisch” de aanduiding 'bouwvlak', de dubbelbestemming “waarde Archeologie-5” en “waarde Archeologie-6” gehandhaafd. Het bouwvlak betreft het gebied waarbinnen (hoofd) gebouwen opgericht mogen worden is samen met het bestemmingsvlak “wonen” van vorm veranderd. Hierdoor is het bestemmingsvlak voor de bestemming “Agrarisch” ook van vorm gewijzigd. De oppervlakten van beide bestemmingen zijn niet gewijzigd. Aan de verbeelding is ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding “maximum volume” en “maximum toegestaan oppervlakte aan bijgebouwen” opgenomen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een wijzigingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1

Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het wijzigingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het “Wijzigingsplan Landrop 4, Hoogeloon” aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende zes weken tot en met 6 oktober 2016 ter inzage gelegd. In deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Bijlagen

- rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai; Tritium advies, dd 6 april 2016
- quickscan "Bedrijven en Milieuzonering Landrop 4; Tritium advies, dd 18 april 2016
- verkennend bodemonderzoek Tritium advies, dd 29 april 2016