



## Onderbouwing

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

'Latestraat 13 Netersel'

Gemeente Bladel



## **Colofon**

Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties:

'Latestraat 13 Netersel'

Rapportnummer: 2023.2777

Status: Definitief

Datum: 8 november 2024

## **Projectlocatie**

Latestraat 13

5534 AM Netersel

## **Opdrachtnemer**

Reland

*Bezoekadres:*

Monseigneur Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

*Correspondentieadres:*

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

[www.reland.nl](http://www.reland.nl)

## **Projectleiding**

Reland

085 043 1949

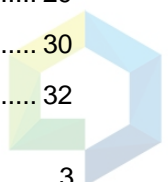
[info@reland.nl](mailto:info@reland.nl)

© november 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

# Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1    Aanleiding .....	5
1.2    Besluitgebied .....	5
1.3    Leeswijzer .....	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1    Inleiding .....	7
2.2    Gebiedsprofiel.....	7
2.3    Huidige situatie .....	7
2.4    Omgevingsplan van rechtswege .....	8
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie .....	10
HOOFDSTUK 4 Beleidskader .....	15
4.1    Inleiding .....	15
4.2    Rijksbeleid .....	15
4.2.1    Nationale omgevingsvisie (NOVI).....	15
4.2.2    Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) .....	15
4.3    Provinciaal beleid.....	16
4.3.1    Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	16
4.3.2    TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant.....	17
4.4    Waterschapsverordening Waterschap De Dommel .....	18
4.5    Gemeentelijk beleid .....	18
4.5.1    Structuurvisie Bladel .....	18
4.5.2    Omgevingsvisie 1.1 Bladel .....	20
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten .....	21
5.1    Erfgoed .....	21
5.2    Beschermen van de gezondheid .....	22
5.3    Bodem .....	23
5.4    Water(systemen) .....	25
5.4.1    Wettelijk toetsingskader .....	25
5.4.2    Waterschapsbeleid van het waterschap De dommel .....	26
5.5    Ecologie .....	27
5.5.1    Gebiedsbescherming.....	27
5.5.2    Soortenbescherming.....	28
5.6    Geluid .....	29
5.7    Kwaliteit van de buitenlucht .....	30
5.8    Geur.....	32



5.9	Omgevingsveiligheid .....	33
5.10	Milieubelastende activiteiten.....	35
5.11	Niet-gesprongen explosieven .....	36
5.12	Kabels en leidingen .....	37
5.12.1	Kabels en leidingen .....	37
5.12.2	Hoogspanningslijnen .....	37
5.13	Mobiliteit.....	38
5.14	Duurzaamheid en klimaatadaptatie .....	40
5.14.1	Deltaprogramma .....	40
5.14.2	Nationale klimaatadaptatiestrategie .....	40
5.15	Trilling .....	41
5.16	Energietransitie.....	42
5.17	Lichthinder .....	43
5.18	Bezinning.....	43
5.19	Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling .....	44
<b>HOOFDSTUK 6 Beperkingengebieden .....</b>		<b>45</b>
<b>HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid.....</b>		<b>46</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid .....	46
7.1.1	Financieel economische haalbaarheid .....	46
7.1.2	Kostenverhaal.....	46
7.1.3	Nadeelcompensatie .....	46
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	46
7.2.1	Participatie .....	46
7.2.2	Vorbereiding .....	46
7.2.3	Ontwerp .....	46
<b>HOOFDSTUK 8 Afweging belangen .....</b>		<b>48</b>
Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? .....		48

## BIJLAGEN

- Bijlage 1 – Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2 – Verkennend onderzoek bodem incl. begeleiding NGE-expert
- Bijlage 3 – Nader bodemonderzoek deellocatie A
- Bijlage 4 – Nader bodemonderzoek deellocatie B en voormalige tank
- Bijlage 5 – Vooroverleg waterschap
- Bijlage 6 – Aeriusberekeningen
- Bijlage 7 – Quickscan flora en fauna
- Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek
- Bijlage 9 – Omgevingsdialoog



# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van zorgboerderij 'De Hooiberg Bladel' (ookwel: De Hooiberg) aan Latestraat 13 te Netersel (ookwel: besluitgebied). De initiatiefnemer beoogt middels voorliggende procedure de exploitatie van een zorgboerderij te verankeren met de daarbij behorende activiteiten. Het zorgconcept ziet toe op het bieden van professionele hulp aan personen vanaf 18 jaar om deze op een laagdrempelige manier te begeleiden bij re-integratie in de maatschappij. Om de zorg laagdrempelig aan te bieden, worden de cliënten ontvangen in een warme en huiselijke setting. De Hooiberg wil het liefst een zorginstelling zijn waar mensen uit de Kempen, met een verschillende zorgwaarte, zorg mogen ontvangen. Van een indicatie vrije inloop en zelfhulpgroepen tot geïndiceerde begeleiding en dagbesteding. Van beschermd wonen tot crisisbedden. Voor een nadere omschrijving van de onderhavige ontwikkeling zie hoofdstuk 3.

Op dit moment heeft het besluitgebied een agrarische bestemming. De beoogde zorgactiviteit, ook wel de feitelijke hoofdfunctie, is niet direct passend binnen het huidige planologisch-juridische kader. Hierdoor is het noodzakelijk om een planologische procedure te doorlopen.

Voorliggende onderbouwing is dan ook onderdeel van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). In het kader van deze vergunningsaanvraag dient te worden gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In onderhavig document wordt het initiatief dan ook nader gemotiveerd.

## 1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied betreft de locatie aan de Latestraat 13 te Netersel en betreft de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Bladel, sectie L, nummer 610 en 871 met een gezamenlijk oppervlakte van 16.100 m<sup>2</sup>. In figuur 1 is het besluitgebied weergegeven.





Figuur 1 Besluitgebied

### 1.3

#### Leeswijzer

Deze onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ten behoeve van onderhavige buitenplanse afwijking van de omgevingsvergunning BOPA, bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een gebieds- en projectprofiel van de huidige situatie. Hoofdstuk 3 betreft de beoogde situatie. In hoofdstuk 4 is het relevante beleidskader toegelicht en getoetst. In hoofdstuk 5 is getoetst of de ontwikkeling al dan niet effect heeft op de fysieke leefomgeving. Aansluitend hierop is in hoofdstuk 6 getoetst of er beperkingengebieden van toepassing zijn. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 7 toegelicht. Ten slotte is in hoofdstuk 8 een afweging van de verschillende belangen gemaakt.

# HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

## 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het besluitgebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

## 2.2 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied is gesitueerd aan de Latestraat. Deze straat is de verbinding tussen Netersel en Hulsel. De straat kenmerkt zich als overgangsgebied tussen de kern van Netersel en het buitengebied. Het besluitgebied is net buiten de kern van Netersel, in het buitengebied, gelegen. In de directe omgeving van het besluitgebied is, in het buitengebied, vooral sprake van (agrarische) bedrijfsmatige functies en, in de kern Netersel, woonfuncties.

## 2.3 Huidige situatie

Binnen het besluitgebied is formeel gezien een agrarisch bedrijf mogelijk. Sinds enkele jaren is De Hooiberg hier gevestigd en heeft er een verschuiving plaatsgevonden van agrarisch gerelateerde activiteiten naar zorg gerelateerde activiteiten. Binnen het besluitgebied zijn een bedrijfswoning, paardenstal, loods, nishut, houten overkapping en een paardrijbak aanwezig. De totale omvang van de aanwezige bebouwing bedraagt 1.406 m<sup>2</sup>. De aanwezige bebouwing is weergegeven op de luchtfoto in figuur 3. In tabel 1 zijn tevens de bijbehorende oppervlakten aangegeven. Op de luchtfoto is tevens te zien dat aan de noordzijde van de nishut en rondom de houten overkapping diverse bouwwerken/overkappingen aanwezig zijn. Deze hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup>. Deze bebouwing is op het moment van schrijven reeds gesloopt en derhalve niet meegenomen in tabel 1.



Figuur 2: Huidige situatie vanaf de Latestraat



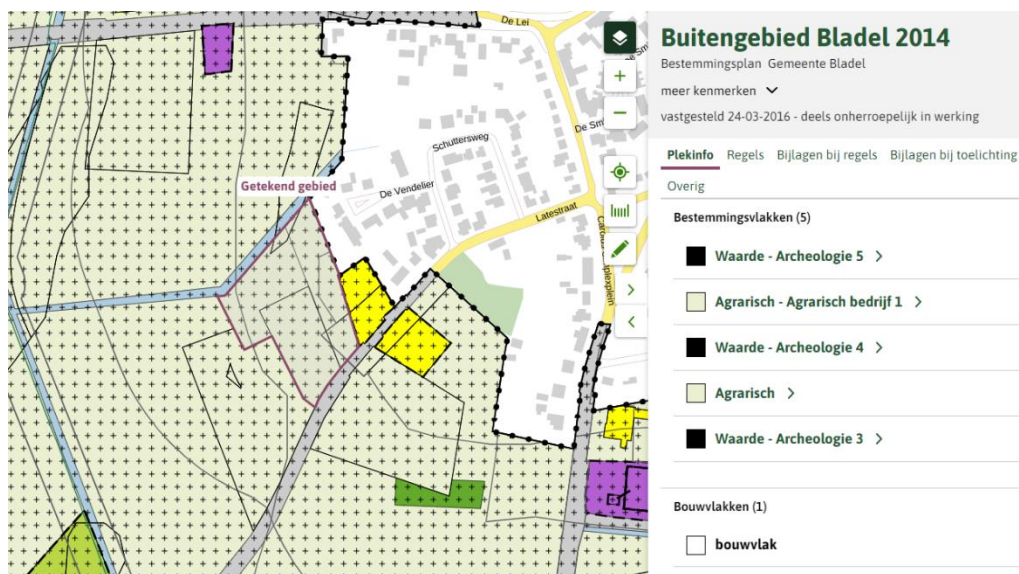
Figuur 3: Luchtfoto van de bestaande situatie. De nummering correspondeert met tabel 1.

Nummer	Functie	Oppervlakte
1.	Woonhuis	201 m <sup>2</sup>
2.	Paardenstal	400 m <sup>2</sup>
3.	Loods	350 m <sup>2</sup>
4.	Nishut	435 m <sup>2</sup>
5.	Houten overkapping	20 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>		<b>1.406 m<sup>2</sup></b>

Tabel 1: Oppervlakten bestaande bebouwing.

## 2.4 Omgevingsplan van rechtswege

Conform het omgevingsplan van rechtswege is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' (vastgesteld 24 maart 2016) vigerend (Figuur 3). Op basis van deze verbeelding heeft het besluitgebied de volgende bestemmingen: 'Agrarisch', 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde Archeologie 4', en 'Waarde Archeologie - 5'. Daarnaast heeft het besluitgebied een bouwvlak en onder andere de gebiedsaanduidingen 'Overige zone – invloedssfeer kernen', en 'overige zone – terreinen met esdek'. Hieraan is in de tweede herziening van dit plan de aanduidingen 'overige zone - beperkingen veehouderij' toegevoegd. De vigerende regels bij deze bestemmingsvlakken staan in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018'. Zo zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - invloedssfeer kern', behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat van een kern.



Figuur 4 Omgevingsplan van rechtswege met projectgebied paars omkaderd

Op 27 mei 2024 is de derde herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' vastgesteld en in werking getreden. Deze herziening voorziet niet in relevante wijzigingen met betrekking tot het besluitgebied.

## HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

Zorgboerderij de Hooiberg heeft als doel om een toekomstbestendige maatschappelijke functie te ontwikkelen in de vorm van een zorgboerderij aan Latestraat 13, waarbij tevens invulling wordt gegeven aan een woonzorgconcept. Over de beoogde invulling is afstemming gezocht met consulenten Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) en Wet langdurige zorg (WLZ), opdat het gerealiseerde zorgaanbod aansluit op de zorgbehoefte in de Kempen.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het realiseren van een zorgboerderij waarbij de volgende zorgproducten aangeboden zullen worden:

- Zorgaanbod binnen besluitgebied excl. overnachting: indicatie vrije dagbesteding (gemeentelijke subsidie), zelfhulpgroepen, geïndiceerde dagbesteding (WMO en WLZ), paardencoaching (particulier, WMO en WLZ), groepsbegeleiding (WMO en WLZ)
- Zorgaanbod binnen besluitgebied incl. overnachting: beschermd wonen in totaal 19 eenheden, waarvan 14 zorgwoningen in de vorm van een tiny house en 5 slaapplekken in de groepswoning (gedeelte bedrijfswoning) (WMO en WLZ);
- Overig: ambulante begeleiding aan huis (WMO en WLZ), beschermd thuis (WMO en WLZ).

Beschermd thuis is het aanbieden van 24 uur per dag begeleiding die binnen 20 min. bij de cliënt kan zijn omdat er niet planbare zorg nodig is. Beoogd wordt dit aan te bieden aan mensen in de omgeving van het besluitgebied en diegene die beschermd wonen binnen het besluitgebied.

Met het aanbieden van beschermd wonen wordt het aanbod uitgebreid naar het aanbieden van kleinschalige woonruimten voor individuen waarbij 24 uur per dag begeleiding of een crisisdienst beschikbaar is in het woonhuis in Netersel. Door tiny houses op het terrein van de zorgboerderij te plaatsen, wordt een tussenstap tussen wonen in een groepswoning (aangeboden in het woonhuis) en regulier wonen gecreëerd. Het terrein van de zorgboerderij is namelijk afgesloten en alleen toegankelijk vanuit de oprit die langs het woonhuis af gaat. Vanuit het kantoor van de begeleiding is zicht op de oprit, hierdoor is er zicht op wie het terrein betreedt. Bij veel mensen die beschermd wonen nodig hebben, is veiligheid een groot thema (fysiek bij foute vrienden, maar ook bang om alleen te zijn en jezelf niet kunnen vertrouwen). Met dit initiatief wonen mensen wel zelfstandig, maar niet alleen. Er is fysiek een begeleider in de buurt, dat zorgt voor een geborgen en veilig gevoel.

Met het mogelijk maken van bovengenoemde zorgproducten is het mogelijk de intensiteit intern op- en af te schalen en passende zorg te bieden. Mensen kunnen bijvoorbeeld vanuit de intensieve begeleiding in de groepswoning op een veilige manier uitstromen naar een tiny house binnen het besluitgebied wanneer ze daar klaar voor zijn. Vanuit daar kunnen ze oefenen in het zelfstandig wonen en weer leren vertrouwen op eigen kunnen, waarna ze uitstromen naar een reguliere woning in de wijk, terwijl ze ook dan nog een beroep kunnen doen op de planbare en (indien nodig) onplanbare

begeleiding. Door deze verschillende zorgproducten aan te bieden kan op die manier makkelijk op- en afgeschaald worden.

Het is voor de economische uitvoerbaarheid belangrijk dat mensen alleen in de groepswoning of tiny houses mogen wonen zolang ze vanuit de WMO of WLZ een indicatie beschermd thuis 1 of 2 of het product beschermd wonen hebben. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat deze woningen verhuurd worden aan mensen zonder zorgindicatie. Dit zal ook worden opgenomen als voorwaarde bij deze vergunning. Het streven is een mix van WLZ en WMO plaatsen in deze woningen om financieel gezien de risico's te spreiden. Ten behoeve van de huisvesting van deze doelgroepen is een eigen huisnummer voor de tinyhouses én de wooneenheden in de (voormalige)bedrijfs woning noodzakelijk.

Ten behoeve van het bovengenoemde zorgaanbod is het wenselijk om tevens een streekwinkeltje, waar de cliënten zelfgeproduceerde producten kunnen verkopen, te realiseren. Dit wordt voorzien binnen bestaande bebouwing. Daarnaast wordt een binnenbak gerealiseerd waar cliënten activiteiten met paarden kunnen uitoefenen. Verder zijn enkele ondergeschikte faciliteiten noodzakelijk, zoals een houten overkapping ten behoeve van een overdekte buitenruimte voor gezamenlijke activiteiten en een stalling voor materiaal t.b.v. onderhoud terrein en het stallen van zorg gerelateerde zaken zoals scootmobielen.

#### *Kleinschalig houden van dieren*

In een deel van de bestaande stal zullen ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van de dagbesteding op zeer kleine schaal enkele dieren gehouden worden. Dit betreft 3 paarden, 1 alpaca, 1 mini-koe, 14 kippen, 3 geiten en 1 big.

#### *Sloop*

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling worden de nishut met overkapping van ca. 480 m<sup>2</sup> (435+45) en de houten overkapping van 20 m<sup>2</sup> gesloopt. Daarnaast staan nog diverse bouwwerken rondom de houten overkapping. Deze bouwwerken betreffen samen circa 50 m<sup>2</sup> en zijn inmiddels gesloopt. In totaal wordt er ongeveer 550 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt.





Figuur 5: Te slopen bebouwing rood omkaderd

#### Beoogde bebouwing

Ten behoeve van de zorgboerderij worden enkele nieuwe bouwwerken en gebouwen beoogd. De totale oppervlakte aan bebouwing bedraagt in de beoogde situatie 1.840 m<sup>2</sup> (tabel 2). Vergeleken met de huidige situatie neemt de totale hoeveelheid bebouwing toe met circa 434 m<sup>2</sup>. De reeds gesloopte bouwwerken zijn niet meegenomen in deze berekening. De totale toename aan bebouwing zal in werkelijkheid kleiner zijn.

Functie	Omvang
Woonhuis: groepswoning t.b.v. max. 5 cliënten, nachtdiensten en kantoorruimte medewerkers zorgboerderij	Bestaande omvang behouden (ca. 201 m <sup>2</sup> ) (reeds bestaande bebouwing)
Tiny houses (14 * 36 m <sup>2</sup> max. omvang = 504 m <sup>2</sup> )	504 m <sup>2</sup>
Bergingen t.b.v. tinyhouses (5 m <sup>2</sup> per tiny house)	70 m <sup>2</sup>
Zorgboerderij incl. gezamenlijke ruimten, dagbesteding, zelfhulpgroepen, indicatievrije inloop, streekwinkeltje) + stallen	750 m <sup>2</sup> (reeds bestaande bebouwing)
Binnenbak, houten overkapping en opslag	315 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>1.840 m<sup>2</sup></b>

Tabel 2: Functies en oppervlakten in de beoogde situatie.

#### Bouwvlak

In het principebesluit is aangegeven dat het bouwvlak maximaal 1 hectare mag bedragen. Met de gekozen procedure is het echter niet mogelijk een nieuw bouwvlak op de verbeelding te tekenen. Als er een hypothetisch bouwvlak wordt getekend rondom

alle beoogde bebouwing is deze in de beoogde situatie ongeveer 9400m<sup>2</sup> groot (figuur 6). Aan deze voorwaarde wordt met de beoogde inrichting indirect voldaan.



Figuur 6 Hypothetisch bouwvlak

#### *Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing*

De onderhavige ontwikkeling is uitgewerkt in een landschappelijke en stedenbouwkundige opzet waarbij rekening is gehouden met de in de omgeving aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, waaronder zichtlijnen naar het omliggende landschap. Voor een uitwerking van deze inpassing zie bijlage 1.



Figuur 7 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

# HOOFDSTUK 4 Beleidskader

## 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

## 4.2 Rijksbeleid

### 4.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden, en er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

Met betrekking tot onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling gedaan, waarbij het beleid uit de NOVI in het geding komt. Met de inrichting wordt rekening gehouden met de functies in de omgeving en de bestaande structuur. Er kan worden gesteld dat de NOVI geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

### 4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. De ladder voor duurzame verstedelijking is onderdeel van het Bkl.



### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag, als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van het Nationaal belang 'efficiënt gebruik van de ondergrond', oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder is ervoor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief zijn. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Waarbij een zorginstelling onder de andere stedelijke voorzieningen valt.

De tweede vraag is of het een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling betreft. Om dit te bepalen moet een vergelijking worden gemaakt tussen de planologische mogelijkheden in de huidige en toekomstige situatie.

Het gaat erom of een nieuw of groter beslag wordt gelegd op de ruimte. Dus of het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het omgevingsplan toestaat. Zoals omschreven ziet onderhavige ontwikkeling toe op uitbreiding van minder dan 500 m<sup>2</sup> bebouwing. Hierdoor is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor geen verdere toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is.

## 4.3 Provinciaal beleid

### 4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende en duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal de komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Daarnaast is de Omgevingsvisie reeds vertaald in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf. Door het staken van dit bedrijf wordt bijgedragen aan een duurzame omgeving. Daarnaast wordt ingespeeld op een zorgvraag uit de omgeving, waardoor op een integrale manier invulling wordt gegeven aan het besluitgebied. Zodoende voldoet onderhavige ontwikkeling aan de 'Omgevingsvisie Noord Brabant'.

#### 4.3.2

##### TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

De Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 27 oktober 2023 de 'Omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant, gelijktijdig met de Omgevingswet, inwerking getreden. Binnen de Omgevingsverordening Noord-Brabant worden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor onderhavige ontwikkeling.

Op basis van artikel 5.78 is het mogelijk om onderhavige ontwikkeling te realiseren. Zo wordt voldaan aan de randvoorwaarden behorende bij artikel 5.12 lid 1:

"Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:"

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;  
*Voor het besluitgebied gelden, vanwege de ligging nabij de kern Netersel, beperkingen als het gaat om agrarisch gebruik. Doorontwikkeling van een agrarisch bedrijf ligt hier dan ook niet voor de hand. Onderhavige ontwikkeling voorziet in een de ontwikkeling van een maatschappelijke hoofdfunctie (zorgboerderij). Zoals aangegeven in de structuurvisie zijn zorgboerderijen in het buitengebied denkbaar. Met de herontwikkeling van de zorgboerderij wordt rekening gehouden met de landschappelijke waarde en karakteristieken van de omgeving. Door het omzetten van een agrarische functie naar een maatschappelijke functie wordt tevens enige milieuwinst behaald. Tenslotte draagt de locatie van de onderhavige ontwikkeling bij aan het zorgconcept wat men wil uitdragen.*
- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;  
*Zoals blijkt uit onderhavige onderbouwing wordt voldaan aan bovenstaande punten, zie onder andere hoofdstuk 5.*
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en  
*Door middel van het verankeren van de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing uit bijlage 1 wordt invulling gegeven aan het versterken van de omgevingskwaliteit in de omgeving van het besluitgebied. Daarnaast wordt sloop*

*van verouderde bebouwing voorzien, wat tevens bijdraagt aan kwaliteitsverbetering ter plaatse.*

- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

*De sloop wordt als voorwaarde gekoppeld aan de te verlenen omgevingsvergunning BOPA.*

#### 4.4 Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024

Het besluitgebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel. Dit waterschap heeft, net zoals alle andere waterschappen in Nederland, een waterschapsverordening vastgesteld, die gelijktijdig met de omgevingswet in werking is getreden. De waterschapsverordening bevat regels over wat wel en niet mag binnen het werkingsgebied van het waterschap. Deze regels zijn van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap, maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen. De regels uit de waterverordening hebben specifiek betrekking op het uitvoeren van activiteiten bij oppervlaktewateren en waterkeringen of activiteiten die betrekking hebben tot het grondwater.

De waterschapsverordening maakt onderscheid tussen verschillende werkingsgebieden. Daarnaast geldt er een beschermingszone rondom alle watergangen.

Het beleid van het waterschap De Dommel is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Ambities van het waterschap zijn om een waterhuishouding te creëren die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. Daarnaast speelt extremer weer een belangrijke rol, waarbij de vraag naar ruimte toeneemt en meer (grond)water verbruikt wordt. Als laatste zien zij ook de uitdaging tot het filteren van het water.

Het besluitgebied grenst zowel aan een A-watergang als een B-watergang. In paragraaf 5.4.2 is nader uitgelegd waarom deze wateren niet zorgen voor belemmeringen. Hierdoor is de ontwikkeling in lijn met het waterschapsbeleid.

#### 4.5 Gemeentelijk beleid

##### 4.5.1 Structuurvisie Bladel

In de 'Structuurvisie Bladel' zet de gemeente Bladel de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid uiteen. Het rapport betreft de actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004 en beoogt met deze actualisatie de volgende doelen te bereiken:

- Integrale visievorming voor de lange termijn;
- Bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen: - 'Bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
- 'Top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- Basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten);
- Basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen en verhalen bovenplanse kosten.



In de structuurvisie is het buitengebied van de gemeente Bladel opgedeeld in zes deelgebieden met ieder een eigen accent. Uit de structuurkaart blijkt dat het besluitgebied is gelegen in deelgebied 'half gesloten agrarisch landschap' en deelgebied 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding'.

#### *Deelgebied 'half gesloten agrarisch landschap'*

Een kenmerkend landschap voor de gemeente Bladel is het half gesloten landschap dat zich typeert door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulisselandschappen met laanbeplantingen, houtwallen en singelbeplantingen etc. Het half gesloten landschap heeft betekenis voor zowel (extensieve) dorpsfuncties en landbouw, maar ook voor natuur. Dit agrarisch landschap is een belangrijk leefgebied voor kwetsbare diersoorten.

De strategie voor dit gebiedstype is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. De bestaande multifunctionaliteit dient behouden te worden. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van het kenmerkende landschap met beeldbepalende elementen zoals laanbeplantingen, kleine bospercelen en solitair liggende buurtschappen. Anderzijds biedt dit gebiedstype ook kansen voor ontwikkelingen ten behoeve van landbouw, wonen, werken, winkelen en recreëren. Deze ontwikkelingen dienen niet alleen te passen binnen de bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten, ze hebben ook de opgave nieuwe landschappelijke kwaliteiten eraan toe te voegen. Waar het gaat om de bouw van dorpsfuncties is leidend of het gebied is aangewezen als afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding.

Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik, en van de aanwezige agrarische bedrijven. Plekken met specifieke waarden uit de onderste lagen (zie lagenbenadering structuurvisie) kunnen worden benut voor natuur- en landschapsontwikkeling en waar mogelijk in combinatie met kleinschalige recreatieve voorzieningen.

#### *Deelgebied 'Afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding'*

Plekken aangrenzend aan de bestaande bebouwing waar geen specifieke waarden uit de onderste lagen voorkomen, behoren in principe tot het afweegbare gebied voor dorpsuitbreiding. Dit zijn de plekken waar geen duurzame kwaliteiten voorkomen die zich verzetten tegen uitbreiding voor wonen, werken, winkelen en recreëren.

De gemeente Bladel ziet de bebouwingskernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon als de concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren. Voor nieuwe bebouwing zal in eerste instantie naar mogelijkheden worden gezocht in het bestaand dorpsgebied, waarbij aanpassingen aan de bestaande voorraad en hergebruik van bestaande bebouwing de voorkeur verdienen. Kwantitatief gezien gaat de aandacht bij verdere dorpsontwikkeling met name uit naar de kernen Hapert en Bladel. Deze kernen hebben gezien hun goede bereikbaarheid en concentratie van voorzieningen, de meeste potentie voor deze uitbreiding. In de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon domineert de kleinschaligheid. Dit betekent dan ook dat hier slechts bescheiden dorpsontwikkelingen zullen plaatsvinden. Welke invulling de afweegbare gebieden dienen te krijgen, is afhankelijk van de ligging, maar vooral ook de programmatische vraag die op een bepaald moment voorligt. Het Ruimtelijk Casco laat deze keuze open om zo te kunnen anticiperen op de veranderende vraag.



### *Initiatief*

Het initiatief ziet toe op de omschakeling naar een maatschappelijke functie ten behoeve van een zorgboerderij. Op basis van de, na de structuurvisie opgestelde, omgevingsvisie 1.1 zijn zorgboerderijen in het buitengebied denkbaar. Aangezien er gebruik wordt gemaakt van veelal de bestaande bebouwing blijft het agrarische karakter behouden en wordt het landschap versterkt, zie hoofdstuk 3 en bijlage 1. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van het deelgebied 'halfgesloten agrarisch landschap'. Door de herontwikkeling naar een maatschappelijke functie is eventuele doorontwikkeling van een agrarisch bedrijf ter plaatse uitgesloten, waardoor de ontwikkeling tevens geen belemmering vormt voor het deelgebied 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding'. Daarnaast is ten opzichte van de vaststelling van de structuurvisie de kern Netersel reeds ten noordoosten kleinschalig uitgebreid, waardoor naar verwachting dit deelgebied is 'ingevuld'.

#### 4.5.2 Omgevingsvisie 1.1 Bladel

Op 20 september 2018 is door de gemeenteraad van Bladel de omgevingsvisie 1.1 Bladel vastgesteld. Dit document is nog geen volwaardige omgevingsvisie maar een tussenstap tussen de structuurvisie en de omgevingsvisie. Ten opzichte van de 1.0 versie is in deze versie het plattelandsbeleid opgenomen. Over niet agrarische activiteit in het buitengebied wordt onder andere het volgende gesteld:

*“Een trend in het buitengebied is het verlenen van bedrijfsmatige zorgactiviteiten. Hier gaat het met name om kinderopvang, dagopvang, re-integratieprojecten en educatie. Wanneer deze activiteiten plaatsvinden in een gebouw is sprake van een geurgevoelig object, tenzij de activiteit wordt uitgeoefend als een agrarische nevenactiviteit. Aan bedrijfsmatige zorg als nevenactiviteit wordt medewerking verleend onder de voorwaarden zoals gesteld in het Beleidsadvies agrarische kinderopvang en gezondheid van GGD Hart voor Brabant d.d. 21 januari 2013. Ook is het niet wenselijk om binnen natuurgebieden en binnen de beschermingszone van bedrijventerreinen activiteiten toe te laten met betrekking tot bedrijfsmatige zorg.”*

Onderhavige ontwikkeling betreft geen nevenactiviteit. Er is desondanks geen sprake van een natuurgebied of een gezoneerd bedrijventerrein. In het principebesluit is daarnaast aangegeven dat dit, vanwege het beëindigen van een veehouderij nabij de dorpskern, een voorstelbare ontwikkeling is. De omgevingsvisie 1.1 van de gemeente Bladel vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

# HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

## 5.1 Erfgoed

Op 1 januari 2024 is het beleidskader Cultureel Erfgoed onder de Omgevingswet in werking getreden. Dit beleidskader vervangt de Erfgoedwet 2016 en is opgesteld voor alle aspecten van de fysieke leefomgeving als instrument om uitvoering te geven aan het archeologiebeleid of voor het aanwijzen en beschermen van gemeentelijke monumenten en provinciale monumenten.

Uitgaande van de wettelijke begripsbepaling kan cultureel erfgoed in het stelsel van de Omgevingswet worden gezien als een soort 'schijf van vijf' die bestaat uit de volgende elementen:

1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
2. Archeologische monumenten;
3. Stads- en dorpsgezichten;
4. Cultuurlandschappen;
5. Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden.

### *Cultureel Erfgoed*

Voor de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van cultureel erfgoed. Wanneer een van de bovenstaande elementen voorkomt in het ontwikkelingsgebied, dient te worden bekeken welke mogelijkheden er zijn tot bescherming van het cultureel erfgoed. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (art. 5.130 lid 2 Bkl) over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- Verplaatsing van beschermde monumenten
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

Om het gewenste beschermingsregime te bepalen kunnen als voorbeeld de bijlagen uit de 'Handreiking begrippenkader cultureel erfgoed onder de Omgevingswet november 2022' worden gebruikt.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Brabant blijkt dat er binnen het besluitgebied geen cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. Het besluitgebied ligt tevens niet binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.



### *Archeologie*

Vanuit artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 van het Bkl kan een gemeente lokale regels opstellen over archeologisch onderzoek. Deze regels worden dan opgesteld om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om deze deskundig te laten opgraven.

Voor projecten kleiner dan 100 m<sup>2</sup> moet een gemeente in beginsel vrijstelling verlenen van de archeologische onderzoeksplicht (art 5.130 lid 4 Bkl). Echter kan de gemeente ervoor kiezen een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vast te leggen in het omgevingsplan. Dit kan gelden voor bijvoorbeeld historische binnensteden. Deze gemeentelijke regels zijn te vinden in paragraaf 4.1.4 Cultureel erfgoed van het omgevingsplan.

Conform het omgevingsplan heeft een deel van het besluitgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. Voor gronden binnen deze bestemmingen geldt dat nader onderzoek nodig is bij bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan respectievelijk 250m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup> en 2500 m<sup>2</sup>, en, in het geval van agrarische gronden, dieper dan 50 cm onder maaiveld.

### *Conclusie*

In dit geval vinden er binnen de dubbelbestemmingen geen bodemingrepen plaats die de gestelde ondergrenzen overschrijden. Zo zullen de tiny houses immers geen diepe fundering nodig hebben. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering.

## 5.2 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het toevoegen van een gevoeliger functie dan in de huidige situatie. Op een afstand van circa 1 kilometer is aan de Molendijk 10 te Hulsel is een geitenhouderij gevestigd. Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van 2 kilometer rond geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet.

Sinds de Q-koortsepidemie van 2007 is de regelgeving rondom geitenhouderijen strenger geworden. Zo mogen geitenhouderijen (voorlopig) niet meer uitbreiden en/of meer geiten gaan houden. Ook de provincie heeft een tijdelijke voorzorgsmaatregel genomen en besloten tot een moratorium die de bouw en ingebruikname van nieuwe geitenstallen verbiedt. Deze voorzorgsmaatregelen maken dat geen verdere verslechtering van het woon- en leefklimaat kan plaatsvinden in de nabije toekomst. Daarnaast komen er steeds meer innovatieve ontwikkelingen die de emissie en immissie van aan gezondheid te relateren stoffen zo niet geheel dan toch wel in beduidende mate zullen beperken. Het is dan ook de verwachting dat het woon- en leefklimaat de komende jaren drastisch zal verbeteren.

Het is dan ook de vraag of het in algemene zin aangetoonde verhoogde risico binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen zwaarder weegt dan de ontwikkeling van nieuwe functies. Zeker nu de ontwikkeling van nieuwe zorgfuncties een groot sociaal-maatschappelijk belang dient. Gezien het al relatief hoge aantal bestaande woningen en gevoelige objecten binnen de straal van 2 kilometer van de geitenhouderij

en het ontbreken van bekende gezondheidsklachten van omwonenden is het aannemelijk dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is voor de toekomstige bewoners/gebruikers van het plangebied. Tenslotte dient worden vermeld dat de toekomstige gebruikers/bewoners op het gebied van gezondheid niet in een bijzonder kwetsbare doelgroep vallen. Derhalve vormt de aanwezigheid van de geitenhouderij op Molendijk 10 te Hulsel geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Het besluitgebied valt tevens binnen de 'overige zone – invloedssfeer kernen'. Binnen deze zone dient in het kader van het woon- en leefklimaat al rekening te worden gehouden met gevoelige functies. De gewenste ontwikkeling wordt op het gebied van gezondheid, zoals blijkt uit de toetsing in de andere paragrafen van dit hoofdstuk, dan ook niet belemmerd door functies in de omgeving. Eveneens heeft onderhavige ontwikkeling geen negatieve impact op functies in de omgeving.

#### *Conclusie*

Zoals blijkt uit het voorgaande en de overige paragrafen uit hoofdstuk 5 is er geen sprake van belemmering. Hierdoor kan gesproken worden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

### 5.3

#### **Bodem**

In het kader van de Omgevingswet dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van dit aspect kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritisch gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

In de beoogde situatie is er sprake van overnachting door zorgbehoeven binnen het besluitgebied, hierdoor is er sprake van gevoeliger gebruik aangezien het besluitgebied momenteel een agrarische bestemming heeft. Om te kunnen toetsen of de kwaliteit van de bodem belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling met zich meebrengt is onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de bevindingen samengevat. Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar bijlage 2, 3 en 4.

#### Verkennd onderzoek (bijlage 2)

Tijdens de veldinspectie op deellocatie A is ter plaatse van de gesloopte schuurtjes asbestverdacht plaatmateriaal op het maaiveld aangetroffen, verder zijn er op de twee deellocaties geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

#### *Deellocatie A (weiland en paardenbak)*

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen en beton waargenomen. Ter plaatse van de gesloopte schuurtjes is menggranulaat in de bodem aangetroffen. Deze laag menggranulaat betreft geen bodem en is derhalve in onderhavig onderzoek niet onderzocht.

#### Asbest

Ter plaatse van de gesloopte schuurtjes is een verhoogd gehalte aan asbest in de fijne fractie aangetoond (meer dan de helft van de interventiewaarde 100 mg/k.g. d.s). In de grove fractie van de uitgegraven inspectiegaten is geen asbest verdacht materiaal waargenomen. Het onderzochte plaatmateriaal op het maaiveld blijkt niet asbesthoudend te zijn. Ter plaatse van de gesloopte schuurtjes op deellocatie A dient een nader onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd te worden om de ernst en omvang van de asbestverontreiniging vast te stellen. Ter plaatse van de gesloopte schuurtjes en de directe omgeving zijn zonder instemming van de bevoegde overheid geen grondroerende werkzaamheden toegestaan (graven of andere groundbewerking) vanwege de nog niet nader ingekaderde bodemverontreiniging.

### Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium. Het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek ten aanzien van de milieu hygiënische kwaliteit is gelet op de aangetroffen componenten en concentraties niet noodzakelijk geacht.

### *Deellocatie B (Romneyloods)*

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen en beton waargenomen. Ter plaatse van de boringen B01, B03, B05 en B07 is menggranulaat in de bodem aangetroffen. Deze laag menggranulaat betreft geen bodem en is derhalve in onderhavig onderzoek niet onderzocht. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium. Op het maaiveld van deellocatie B zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. De aangetroffen bijmengingen met menggranulaat in boringen B01, B03, B05 en B07 zijn als asbestverdacht te beschouwen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen deellocatie B. Om de aanwezigheid van asbest ter plaatse uit te sluiten wordt geadviseerd een verkennend onderzoek naar asbest uit te voeren. Algemeen wordt opgemerkt dat asbestverontreinigingen vaak door menselijk handelen veroorzaakt worden en daardoor vaak heterogeen verspreid zijn in de bodem aanwezig kunnen zijn. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per kubieke meter sterk kan verschillen. Het bereikte resultaat is derhalve niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning en ervaring van het onderzoeksbureau, maar ook van factoren die buiten onze invloedssfeer vallen. Hierop dient men bij grondwerkzaamheden altijd alert te zijn. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast.

Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met specifiek de bodemvoorschriften bij milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

### Nader onderzoek 'deellocatie A (weiland en paardenbak)' (bijlage 3)

Op basis van het uitgevoerde nader onderzoek asbest in bodem kan geconcludeerd worden dat de (puinhoudende) grond op deellocatie A plaatselijk licht verontreinigd is met asbest maar er is geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde.

In de meeste sleuven is geen verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen. In het menggranulaat van SL04 en de bodem van sleuven 01, 05 en 06 is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen. De aangetroffen resten verdacht plaatmateriaal op maaiveld en in het menggranulaat blijken allen asbestvrij te zijn.

Op basis van de verzamelde gegevens is ter plaatse van deellocatie A geen vervolgonderzoek of sanerende maatregelen nodig. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

*Nader onderzoek 'deellocatie B (Romneyloods) en voormalige bovengrondse tank' (bijlage 4)*

Ter plaatse van de romneyloods, deellocatie B, is plaatselijk een laag menggranulaat in de bovengrond aanwezig. Visueel en analytisch is in de bovengrond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Deellocatie B is als onverdacht op de aanwezigheid van asbest te beschouwen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat, in de omgeving van de voormalige tank, in de grond geen verhoging en derhalve ook geen overschrijding van de interventiewaarde ten aanzien van minerale olie gemeten is. Het freatisch grondwater blijkt tevens niet verhoogd met minerale olie.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek ter plaatse van deellocatie B en de voormalige tank. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

*Conclusie*

Uit de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt ten aanzien van het beoogde gebruik.

## 5.4 Water(systemen)

In deze paragraaf wordt uiteengezet op welke wijze bij onderhavige ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen. Deze paragraaf bestaat uit sub paragrafen waarin achtereenvolgens het wettelijk toetsingskader, de waterkundige situatie ter plaatse, eventuele te treffen maatregelen en de conclusie worden besproken.

### 5.4.1 Wettelijk toetsingskader

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan, rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken.

Er zijn diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus die ten grondslag liggen aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer. De relevante beleidsdocumenten zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterplan (NW), het Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Waterwet. Onder de Omgevingswet is het beleid



van de waterschappen dat de kwaliteit en veiligheid van watersystemen wordt opgenomen in de waterschapsverordeningen.

Binnen de ruimtelijke planvorming vormt water, in toenemende mate, een belangrijk aspect. De toename van verhard oppervlak zorgt voor hitte, verdroging en vergroot de kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten de waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het besluitgebied op een evenwichtige wijze beschouwd worden. Deze zogenaamde Watertoets is ook onder de Omgevingswet verplicht. In paragraaf 5.1.3 van het Bkl zijn aanvullende eisen gesteld ten aanzien van relevante waterhuiskundige elementen. Aangezien onderhavige ontwikkeling niet in de nabijheid ligt van een van deze waterhuishoudkundige elementen is een nadere toetsing niet aan de orde. Vroegtijdige afstemming met het waterschap en de gemeente is van belang voor een evenwichtige afweging. Dit kwam tevens naar voren uit de online watertoets. Voor het vooroverleg met het waterschap, zie bijlage 5.

#### 5.4.2 Waterschapsbeleid van het waterschap De dommel

Het beleid van het waterschap Limburg is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De speerpunten in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.

Het waterschap De Dommel stimuleert om nieuwe projecten waterneutraal te maken door voldoende ruimte te reserveren voor berging en afvoer van regenwater. Regenwater van daken en verharding wordt zo veel mogelijk opgevangen op eigen terrein. Uitgangspunt hierbij is hergebruik of infiltreren in de bodem. Alleen als dit echt niet mogelijk is kan, gedoseerd, worden afgevoerd op oppervlaktewater.

##### *Gemeentelijk rioleringsplan Bladel 2021-2025*

De gemeente Bladel wil afval en hemelwater zoveel mogelijk gescheiden houden. Dit betekent o.a. dat bij nieuwbouw de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het gescheiden verwerken van hemelwater en het hydrologisch neutraal houden van de ruimtelijke ontwikkeling. Elke woning of elk gebouw dient al het hemelwater op eigen perceel te bergen en te verwerken, zonder daarbij schade aan te brengen aan aangrenzende percelen. Elk perceel dient minimaal 60 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak te kunnen bergen. Als dit aantoonbaar niet doelmatig/haalbaar is of transport naar een opvanglocatie buiten het besluitgebied doelmatiger is, dan is verwerking buiten het besluitgebied toegestaan. De ontwikkelende partij financiert de waterbergingsopgave binnen of buiten het te ontwikkelen gebied.

##### Watertoets

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

##### **Grondwater**

Uit de 'TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant' blijkt dat het besluitgebied niet is gelegen binnen een boringsvrije zone waardoor dit aspect geen belemmering vormt.



### **Oppervlaktewater**

Grenzend aan het besluitgebied zijn zowel een A-watgang (ten noorden) als een B-watgang (ten zuiden) aanwezig. Het inpassingsplan voorziet niet in beplanting van de beschermingszone van de A-watgang van het waterschap. De houtwal aan de noordzijde van het plangebied wordt onderhouden waardoor belemmeringen voor bereikbaarheid van het schouwpad worden uitgesloten. De bereikbaarheid van de beschermingszone van de B-watgang ten zuiden wordt geborgd vanaf ofwel het openbare gebied ofwel vanaf het besluitgebied.

### **Afvalwater**

Het afvalwater afkomstig van het besluitgebied zal worden geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. Gezien de omvang van de ontwikkeling, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

### **Hemelwater**

Ondanks de beperkte toename van bebouwing (434 m<sup>2</sup>), is er voldoende ruimte om op eigen terrein te voorzien in het opvangen van water.

### **Maatregelen**

De bergingseis is om te voorzien in voldoende hemelwaterberging. Het bebouwd oppervlak neemt minimaal 434 m<sup>2</sup> toe. Dit betekent een extra bergingseis van (434\*0,06=) 26,0 m<sup>3</sup>. Binnen het besluitgebied is voldoende ruimte om hierin te voorzien. Deze eis kan als voorwaarde worden gekoppeld aan de te verlenen omgevingsvergunning BOPA.

### *Conclusie*

Naar aanleiding van het bovenstaande kan gesteld worden dat het aspect 'water' voor onderhavige ontwikkeling niet voor belemmeringen zorgt.

## **5.5 Ecologie**

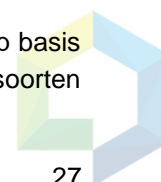
### **5.5.1 Gebiedsbescherming**

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Deze vergunningsplicht komt voort uit artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Omgevingswet (OW). Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, geldt, zoals omschreven in hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

1. niet voor een Natura 2000-activiteit in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening.
2. in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening niet voor zover het gaat om gevolgen die samenhangen met een bij de omgevingsverordening bepaalde factor die een daarbij bepaalde drempel niet overschrijdt.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten



worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

#### *Natura 2000*

Het besluitgebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Neterselse Heide' welke op een afstand van 1,3 kilometer ligt. Gezien de aard van de ontwikkeling worden er geen significante negatieve effecten op natuurgebieden verwacht.

Om te toetsen of als gevolg van onderhavige ontwikkeling een significant negatief effect op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kan worden uitgesloten, is een stikstofberekening uitgevoerd, welke als separate bijlage aan deze aanvraag is toegevoegd. Uit de verschillende Aeriusberekeningen (aanlegfase, gebruiksfase en verschilberekening met huidige situatie) blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie. De onderhavige ontwikkeling zal, wat betreft stikstof, geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Voor de volledige berekeningen inclusief onderbouwings invoergegevens wordt verwezen naar bijlage 6.

## 5.5.2

### Soortenbescherming

In de Omgevingswet wordt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen geregeld. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

In dit geval is de definitie van een flora- en fauna-activiteit een 'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In artikel 11.27 van het Bal is opgenomen dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen (bedoeld in artikel 11.23 Bal) is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;



- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Bebouwing en groenelementen zoals bomen en struiken kunnen als (vaste) verblijfsplaats of foerageergebied dienen voor dieren. Indien een ontwikkeling gepaard gaat met de sloop van bebouwing en/of bomenkap, dient te worden gekeken of dit geen negatieve gevolgen heeft voor (beschermde) diersoorten.

Met onderhavige ontwikkeling vindt sloop van bebouwing plaats. Hiermee heeft de ontwikkeling mogelijk negatieve effecten op mogelijk aanwezige diersoorten. In het kader van onderhavige ontwikkeling is derhalve een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Uit de quickscan (Bijlage 7) blijkt dat er, zolang er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan, geen aanvullend onderzoek nodig is:

- De muren en daken van de zorgboerderij worden ongemoeid gelaten. Indien dit niet mogelijk is, dient nader onderzoek naar de aanwezigheid van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis en laatvlieger uitgevoerd te worden;
- Te verwijderen groenelementen worden buiten het broedseizoen verwijderd om verstoring op broedvogels te voorkomen;
- Werkzaamheden rondom het woonhuis en tuin worden enkel gedurende de maanden oktober tot en met februari uitgevoerd;
- Geluid, kunstmatig licht en rijbewegingen zijn zoveel mogelijk van het woonhuis en tuin afgewend;
- Het plaatsen van zandhopen, steenhopen of andere depots en het realiseren van plassen gedurende de werkzaamheden wordt voorkomen om de rugstreepad buiten het terrein te houden;
- Indien er bomen worden verwijderd, dient vooraf een boomholtecheck door een ecooloog uitgevoerd te worden;
- Werkzaamheden worden enkel tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd.

#### *Conclusie*

Zolang aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan vormt het aspect ecologie geen beperking voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.6

### Geluid

In de Omgevingswet is vastgesteld dat, indien binnen het besluitgebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling, herziening of afwijking van het omgevingsplan van rechtswege.

In de huidige situatie heeft het besluitgebied een agrarische functie. De onderhavige ontwikkeling maakt een gevoeligere functie mogelijk, derhalve dient doormiddel van akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er sprake is van een gezonde



omgeving in het kader van het aspect wegverkeerslawaai. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 8, onderstaand is de conclusie uit dit onderzoek weergegeven.

#### *Conclusie*

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting van alle toetspunten 46,9Lden bedraagt. Dit is ruim onder de grenswaarde van 53Lden. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.7 Kwaliteit van de buitenlucht

Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarde vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. In Artikel 5.50 t/m 5.54 Bkl worden vervolgens de kaders gesteld waarbinnen al dan niet getoetst moet worden aan de luchtkwaliteitseisen.

Bij het vaststellen van een omgevingsvergunning BOPA dient het bevoegd gezag te toetsen of aan de (rijks)omgevingswaarde wordt voldaan. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (Een plan is 'NIBM' als dat blijkt uit de NIBM-Tool, of als deze valt onder de 'standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit' (artikel 5.54 Bkl).);
- d. een plan betreft een locatie waarvoor in artikel 5.52 Bkl een uitzondering is opgenomen.

Ter plaatse van de te realiseren ontwikkeling dient sprake te zijn van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Gemeenten kunnen zelf bepalen welke luchtkwaliteit zij aanvaardbaar vinden bij woningen. Dit kunnen de rijksomgevingswaarden zijn ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ( $\text{PM}_{10}$ ) en  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ( $\text{NO}_2$ )), maar de gemeente kan ook strengere waarden hanteren. Hiervan zijn drie varianten:

- een scherpere norm, bijvoorbeeld voor fijnstof
- een resultaatsverplichting voor een rijksomgevingswaarde waar in het Bkl een inspanningsplicht voor geldt
- voor de lokale omgevingswaarde geldt dezelfde getalswaarde op locaties waar de rijksomgevingswaarde niet geldt

De gemeente Bladel hanteert  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ( $\text{pm}_{10}$ ) en  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ( $\text{NO}_2$ ) als grenswaarden. Op basis van de concentratiekaarten van het RIVM is getoetst of ter plaatse van het besluitgebied wordt voldaan aan de gestelde omgevingswaarden voor fijnstof en stikstof.

#### *Fijnstof*

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijn stof is de grootschalige concentratiekaart van



het RIVM geraadpleegd. Voor het besluitgebied blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijn stof circa 14,01 µg/m<sup>3</sup> (PM<sub>10</sub>) bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

#### *Stikstofdioxide*

Voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) geldt een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor een jaargemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van het besluitgebied bedraagt circa 9,61 µg/m<sup>3</sup>. Dit betekent dat de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de wettelijk gestelde grenswaarden ligt.

#### *Initiatief*

Een ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen dat uiteindelijk effect heeft op de luchtkwaliteit. Gezien de onderhavige ontwikkeling zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Uit paragraaf 5.13 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen maximaal toeneemt met 156,4 verkeersbewegingen per etmaal.

Om te bepalen of deze toename een onevenredige invloed heeft op de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool (niet in betekenende mate). Indien sprake is van een bijdrage die NIBM is, is nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Uit de NIBM-tool (figuur 8) blijkt dat de ontwikkeling NIBM is.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		156,4
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,09
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

*Figuur 9 NIBM-tool*

#### *Conclusie*

Zowel op het gebied van fijnstof als stikstofdioxide is in de huidige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



## 5.8

### Geur

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vormt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning BOPA, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. In het Bkl zijn in artikel 5.109 standaardnormen opgenomen die vanuit het Rijk zijn vastgesteld. Middels onderbouwing heeft een gemeente de mogelijkheid van deze standaardwaarden af te wijken. Indien de gemeente al een geurverordening had opgesteld onder de Wgv, dan is deze automatisch opgenomen in het omgevingsplan.

In principe bepaalt het Bkl de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Omgevingswet is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het Bkl geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In het Bkl is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden.

Uit de geurkaart (figuur 9) van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant blijkt dat ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft het aanhouden van vaste afstanden tot omliggende veehouderijen geldt een afstand van 50 meter in het buitengebied. De dichtstbij gelegen veehouderijen, zijnde Polderdijk 7 en Neterselsedijk 46a, zijn gelegen op een afstand van 500 meter. Omliggende bedrijven hebben, voor wat betreft het aspect geur, dan ook geen negatief effect op onderhavige ontwikkeling.



Figuur 10 Geurkaart ODZOB besluitgebied rood omcirkeld

*Omgekeerde werking*



Aangezien de onderhavige ontwikkeling toeziet op het kleinschalig houden van dieren is het noodzakelijk om tevens de omgekeerde werking van het aspect geur inzichtelijk te maken. De minimale afstand van gevoelige objecten tot het kleinschalig houden van dieren dient 50 meter te zijn. Het dichtstbij gelegen gevoelige object is gelegen op 50 meter vanaf de stal, zijnde de woning aan Latestraat 11.

Daarnaast neemt het aantal dieren binnen de inrichting af waardoor het woon- en leefklimaat, voor wat betreft het aspect geur, naar verwachting verbetert.

#### *Conclusie*

Het aspect geur vormt geen belemmering ten opzichte van de omgeving en de onderhavige ontwikkeling.

## 5.9 Omgevingsveiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in een wettelijk kader.

#### *Wettelijk kader*

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Binnen het beleidskader voor activiteiten staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

#### Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### **Plaatsgebonden risico (PR)**

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10<sup>-6</sup> contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt

kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

### **Groepsrisico (GR)**

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Hierbij zijn er drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

De aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Het bevoegd gezag bepaalt de benodigde beschermende maatregelen binnen een aandachtsgebied. In het 'Handboek Omgevingsveiligheid' van het RIVM staan stappenplannen voor het bepalen van aandachtsgebieden.

### **Verantwoordingsplicht groepsrisico**

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het besluitgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

#### *Overige wet- en regelgeving*

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl)





bedrijf/functie en gevoelige objecten. De richtafstanden uit deze publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Het besluitgebied is gelegen binnen het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit gebied kenmerkt zich door een matige tot sterke functiemenging van activiteiten. In de directe omgeving van het besluitgebied zijn meerdere functies aanwezig waaronder (agrarische) bedrijvigheid en wonen. Volgens jurisprudentie (o.a. RvS 202207024/1/R1) wordt ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid gezien als gemengd gebied. Voor een gemengd gebied gelden kleinere richtafstanden. Ten opzichte van een rustige woonwijk mogen de richtafstanden 1 stap worden verlaagd.

In onderstaande tabel is getoetst of voor de onderhavige ontwikkeling voldaan kan worden aan de VNG-afstanden, welke reeds een stap zijn verkleind. De werkelijke afstand is gemeten vanaf de rand van het besluitgebied tot de rand van het bouwvlak/bestemmingsvlak van de milieubelastende functie.

Adres	Functie	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Latestraat 14	Akkerbouw	10 meter	11 meter	Ja
Latestraat 15	Aannemersbedrijf	10 meter	35 meter	Ja
De Lei 26	Containerverhuur en overslag	100 meter	170 meter	Ja
Polderdijk 9a	Houtbewerkingsbedrijf	50 meter	290 meter	Ja

In de tabel is te zien dat voor alle nabijgelegen bedrijvigheid aan de richtafstanden wordt voldaan. De omliggende bedrijfsactiviteiten vormen dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Omgekeerde werking*

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van een zorgboerderij incl. enkele aanvullende en ondergeschikte functies. Voor een dergelijke ontwikkeling zijn er in de VNG-publicatie geen richtafstanden opgenomen. Vanwege de aard van onderhavige ontwikkeling is de richtafstand van een verpleeghuis (10 meter, gemengd gebied) gehanteerd. De dichtstbij gelegen woning is gesitueerd op 50 meter afstand, zijnde Latestraat 11. Hierdoor wordt voldaan aan de richtafstand op basis van de VNG-publicatie.

#### *Conclusie*

Het aspect 'milieubelastende activiteiten' vormt geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

## 5.11

### Niet-gesprongen explosieven

Voor ontplofbare oorlogsresten zijn geen rijksregels opgenomen in de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt decentrale overheden de mogelijkheid zelf decentrale regels op te stellen voor de fysieke leefomgeving. Ontplofbare oorlogsresten zijn niet-gesprongen explosieven en andere munitie, bijvoorbeeld uit de Eerste of Tweede Wereldoorlog. Ze leveren een gevaar op als ze verplaatst of aangeraakt worden bij graaf- of baggerwerkzaamheden



De Omgevingswet verplicht niet tot het opstellen van regels voor ontplofbare oorlogsresten. Elke gemeente maakt daarin een eigen afweging. De plek waar dit beleid is vastgelegd verschilt ook. Zo zijn de APV, het omgevingsplan, en los beleid alle drie mogelijk als plek om beleid aangaande niet gesprongen explosieven in vast te leggen.

Gemeente Bladel heeft in 2021 een risicokaart NGE laten opstellen. Hieruit blijkt dat het gehele besluitgebied verdacht is op geschutsmunitie, ter plaatse van de beoogde tiny houses verdacht is op mijnen, en in de strook langs de Latestraat op klein-kaliber munitie, Hand- en geweergrenaten en munitie voor granaatwerper.

Het gemeentelijk beleid schrijft voor dat aannemers en uitvoerders van grondwerkzaamheden worden gewezen op de explosieven-ricicokaart. In het kader hiervan is het bodemonderzoek begeleid door een NGE-expert, waarbij er geen verdachte situaties zijn waargenomen.

#### *Conclusie*

Doordat enkel de boorpunten zijn vrijgegeven zijn over de rest van het besluitgebied geen conclusies te trekken. Bij toekomstige graafwerkzaamheden blijft dit een punt van aandacht.

## 5.12 Kabels en leidingen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het besluitgebied kabels, leidingen en/of hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden dient te worden. Eveneens dient er alvorens gestart wordt met graafwerkzaamheden een Klikmelding gedaan te worden om alle relevante kabels en leidingen binnen het besluitgebied in kaart te brengen.

### 5.12.1 Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse leidingen kunnen een risico zijn voor de omgeving. In het omgevingsplan staan geen of zeer beperkt gebruiksregels voor ondergrondse kabels en leidingen. De regels richten zich op de ligging, het type leiding en de gebruikskennmerken. In dit geval is het belangrijk om te bezien of er in de omgeving kabels en/of leidingen al dan niet met veiligheidszone aanwezig zijn.

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen leidingen aanwezig met een risicocontour. Dit zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor het realiseren van de onderhavige ontwikkeling.

### 5.12.2 Hoogspanningslijnen

Hoogspanningsverbindingen zijn essentieel voor het energienetwerk, maar hebben ook effect op de (ontwikkelingen in de) omgeving. Zo is vanwege de magneetvelden rondom een hoogspanningsverbinding afstand nodig tot gevoelige functies zoals woningen.

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Hoogspanningslijnen zullen bij de realisatie van de onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen vormen.

### *Conclusie*

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.13

### **Mobiliteit**

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat verschillende rijkinstructieregels voor de instandhouding van de Rijksinfrastructuur. Mobiliteit is verder een aspect dat in de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet in acht genomen worden dat er geen belemmeringen zullen ontstaan voor de omliggende wegen. Daarnaast moeten er ook voldoende parkeerplaatsen voor (deel)auto's en voor fietsen gerealiseerd worden. Wat voldoende is, is afhankelijk van het besluitgebied en gemeentelijk beleid.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zijn er twee nationale belangen gericht op mobiliteit:

- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

#### *Verkeersgeneratie*

Op basis van gemeentelijk beleid of de kencijfers van kennisplatform CROW kan berekend worden of er sprake is van een wijziging van het aantal verkeersbewegingen. De gemeente Bladel hanteert de CROW-normen.

#### Huidige situatie

In het kader van de Aerius-berekeningen is een nadere onderbouwing opgesteld met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie, zie bijlage 6. Hierbij is onderscheid gemaakt in het toegestane agrarische bedrijf en de bedrijfswoning. Op basis van deze bijlage is te concluderen dat er ten behoeve van het agrarische bedrijf sprake is van 0,61 verkeersbewegingen per dag. Op basis van de CROW-publicatie geldt voor een vrijstaande bedrijfswoning in het buitengebied een verkeersgeneratie van 8,6 bewegingen per dag. In totaliteit komt dit neer op 9,2 verkeersbewegingen per dag in de huidige situatie.

#### Onderhavige ontwikkeling

Binnen de onderhavige ontwikkeling zijn verkeersbewegingen te verwachten vanuit verschillende activiteiten te verwachten. Het gaat hierbij onder andere om verkeersbewegingen op basis van de zorgboerderij, het zorgwonen, het kleinschalig houden van dieren en het streekwinkeltje. Op basis van bijlage 6 is het aantal te verwachten verkeersbewegingen 165,6 verkeersbewegingen per dag.

Per saldo zal er dus sprake zijn van een toename van  $165,6 - 9,2 = 156,4$  verkeersbewegingen per dag. Vanwege de ligging aan een erftoegangsweg in het buitengebied die is ingericht op maximaal 6000 voertuigbewegingen per etmaal levert dit geen belemmeringen op.



### Parkeren

Op basis van gemeentelijk parkeerbeleid of de kencijfers van kennisplatform CROW kan berekend worden hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. De gemeente Bladel gaat uit van CROW-normen (publicatie 381). In onderhavige situatie wordt gedeeltelijk aangesloten bij deze normen en op specifieke punten gemotiveerd afgeweken, zie tevens onderstaande parkeerbalans.

Parkeerbalans		
Functie/activiteit	Norm/eenheid	Totaal
Zorgwonen (19 plekken)	0,6 per wooneenheid	11,4 pp
Zorgboerderij/dagbesteding (350m <sup>2</sup> + 70m <sup>2</sup> + 70m <sup>2</sup> = 490 m <sup>2</sup> )	1,5 per 100 m <sup>2</sup>	7,35 pp
Streekwinkeltje (80 m <sup>2</sup> )	4,1 per 100 m <sup>2</sup>	3,28 pp
Kleinschalig houden van dieren (320m <sup>2</sup> + 175m <sup>2</sup> = 495m <sup>2</sup> )	1,05 per 100 m <sup>2</sup>	5,2 pp
<b>Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen</b>		<b>28 pp</b>
<b>Correctie</b>		

De activiteit zorgwonen is vergeleken op basis van de functie 'verpleeg- en verzorgingstehuis' vanuit het CROW. Hiervoor geldt een norm van 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid. Er zijn in de onderhavige situatie 19 plekken m.b.t. zorgwonen beoogd. Dit komt dan ook neer op 11,4 parkeerplaatsen voor dit onderdeel.

De activiteit zorgboerderij/ dagbesteding is vergeleken op basis van de functie 'kinderdagverblijf'. Het gaat hier om een locatie waar eenzelfde groep mensen, in dit geval volwassenen, de gehele dag verblijven, dit is vergelijkbaar met een kinderdagverblijf. Voor een kinderdagverblijf geldt 1,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. In de onderhavige situatie is 350 m<sup>2</sup> beoogd voor de zorgboerderij/dagbesteding.

Tevens wordt een streekwinkeltje opgericht, waar de cliënten zelfgemaakte producten kunnen verkopen. Deze activiteit wordt vergeleken met de functie 'buurtsupermarkt' uit de CROW. Naar verwachting is dit een te intensieve functie vergeleken met de beoogde omvang van het streekwinkeltje. Desalniettemin is de worst-case normering aangehouden van 4,1 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo.

Tenslotte worden er op een kleinschalige manier enkele dieren gehouden. Op basis van het CROW wordt deze activiteit vergeleken met de functie 'bedrijf arbeidsextensief, bezoekersextensief'. De personen die deze activiteiten uitvoeren zijn veelal reeds aanwezig op basis van de overige functies/ activiteiten, zodoende dat met een dergelijke functie e.e.a. vergeleken wordt. Voor deze functie geldt een normering van 2,35 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. In totaliteit komt de parkeerbalans uit op een noodzakelijk aantal van afgerond 28 parkeerplaatsen.

In praktijk is het niet noodzakelijk om een dergelijke parkeervoorziening te realiseren. Zo worden in de parkeerbalans parkeerplaatsen per activiteit benaderd terwijl niet elke activiteit altijd dezelfde behoefte heeft zo zal de behoefte in het weekend anders zijn dan doordeweeks. In onderstaande tabel is deze behoefte conform de CROW publicatie 381 gecorrigeerd

Latestraat 13 Netersel											
	aantal woningen/ aantal 100m <sup>2</sup> b.v.o.	Norm p/w of 100 <sup>2</sup> bvo	Norm Basis	Werkdag			koop- avond		zaterdag		zondag
Type				ochtend	middag	avond	avond	nacht	middag	avond	middag
Zorgwonen	19	0,6	11,4	11,4	11,4	10,26	9,12	11,4	11,4	11,4	11,4
Zorgboerderij	4,9	1,5	7,35	7,35	7,35	0	0	0	0	0	0
Streekwinkeltje	0,8	4,1	3,28	0,984	1,968	1,312	2,624	0	3,28	1,312	0
Kleinschalig houde dieren	4,95	1,05	5,198	5,1975	5,1975	0,26	0,26	0	0	0	0
Totaal			27,23	24,9315	25,916	11,83	12	11,4	14,68	12,71	11,4
Hoogste waarde											25,9155

Volgens deze correctie zijn er op het maatgevende moment dus 26 parkeerplaatsen nodig. Zoals weergegeven in figuur 6 kan aan deze behoefte worden voldaan binnen de beoogde parkeervoorziening. De in deze figuur opgenomen parkeervoorziening is 16 meter breed en 32,5 meter diep. Uitgaande van vakken van 2,5 bij 5, met 6 meter manoeuvreer ruimte achter de vakken, passen er op deze manier precies 2 rijen van 13 = 26 parkeerplaatsen binnen de parkeervoorziening.

#### Conclusie

Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid en klimaatadaptatie draaien om het perspectief op de lange termijn van een ontwikkeling. Duurzaamheid gaat vooral over het energieverbruik van een ontwikkeling, terwijl klimaatadaptatie vooral gaat over weersextremen en hoe daaraan aan te passen.

Zowel in de Nationale klimaatadaptatiestrategie als in het Deltaprogramma is als 'overall' doel geformuleerd dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust (veilig voor overstromingen) moet zijn.

### 5.14.1 Deltaprogramma

Het Deltaprogramma heeft zijn wettelijke basis in de Deltawet waterveiligheid en zoetwatervoorziening, die op 1 januari 2012 van kracht geworden is.

Alleen voor waterveiligheid bestaan concrete doelen en de normen. Deze zijn vastgelegd in de Omgevingswet (Bkl 2.0a t/m 2.0k). De andere onderdelen van het deltaprogramma zijn achtergebleven in de uitgekilde waterwet.

### 5.14.2 Nationale klimaatadaptatiestrategie

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is in 2016 opgesteld. In 2022 is de NAS in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geëvalueerd. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Het document laat daarmee zien hoe de uitvoering van de NAS wordt aangepakt en wat nodig is om te versnellen. Er staat bijvoorbeeld dat we vanaf nu bij elke ontwikkeling in Nederland standaard

rekening moeten houden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes van droogte en meer extreme neerslag. Verder moet het beleid om Nederland op tijd klimaatbestendig te maken slimmer, intensiever en inclusiever.

Investerings in de gebouwde omgeving, in zowel fysieke gebouwen als de openbare ruimte, worden voor een langere periode gedaan. Bij grote investeringen moet rekening worden gehouden met het toekomstige klimaat. Dit geldt bij investeringen in de woningbouwopgave, maar ook bij investeringen in de bestaande woningvoorraad. Investerings moeten zoveel mogelijk klimaatrobust zijn. Dat wil zeggen dat ontwikkelings ook binnen de verwachte gevolgen van klimaatverandering levensvatbaar moeten zijn.

Onderhavige ontwikkeling voorziet, naast het wijzigen van het gebruik van verschillende gebouwen, onder andere in het toevoegen van veertien tiny houses, een binnenbak en overkappingen in relatief hooggelegen gebied. Daarmee is de verwachte stijging van de zeespiegel geen problemen op de lange termijn veroorzaakt. Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de doelstellingen die gesteld zijn in het Deltaprogramma en het NUPKA, welke zodoende geen belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Het aspect duurzaamheid en klimaatadaptatie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.15

### Trilling

Ten behoeve van de bescherming van de fysieke leefomgeving, kunnen gemeenten regels opnemen ten aanzien van trillingen. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. Deze instructieregels gelden voor het op een locatie toelaten van een activiteit en/of een trillinggevoelig gebouw en het aanpassen daarvan.

Artikel 5.80 Bkl wijst gebouwen, of gedeeltes van gebouwen, met de functie wonen aan als trillinggevoelige. De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl:

- In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen.
- Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

Op basis van artikel 5.80 van het Bkl wordt onder een trillinggevoelig gebouw/ ruimten onder andere verstaan het toevoegen van een woonfunctie, waaronder woningen en verzorgingstehuizen.

In artikel 5.87 en 5.87a van het Bkl staan de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen. De gemeente hanteert deze standaardwaarden bij het opnemen van waarden voor trillingen door activiteiten voor een bepaald gebied in het omgevingsplan.

Niet op alle locaties leiden de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. Een gemeente kan dan gemotiveerd kiezen voor andere waarden. Uit het oogmerk van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan de gemeente bijvoorbeeld een lagere waarde vaststellen voor een activiteit op een bedrijventerrein om hiermee een woonwijk te beschermen.

#### *Weg- en Spoorwegverkeer*

Ook trillingen door weg- en spoorwegverkeer kunnen trillingen veroorzaken in woningen, scholen en dergelijke. Dit moet het bevoegd gezag betrekken bij de ruimtelijke inpassing van spoor(wegen) en/of trillinggevoelige gebouwen, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er gelden geen instructieregels van het rijk. In deze situatie kan het bevoegd gezag gebruikmaken van de SBR-richtlijn. De dichtstbijzijnde potentiële trillingsbron ligt echter op meer dan 250 meter afstand.

#### *Conclusie*

Binnen het besluitgebied worden nieuwe trillinggevoelige objecten toegevoegd. Gezien de ruimte afstand tot potentiële trillingsbronnen vormt het aspect trillingen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.16 **Energietransitie**

In het omgevingsplan werken overheden hun omgevingsvisie op het gebied van energietransitie uit in regels voor hun grondgebied. Bijvoorbeeld door regels over de aanwijzing van functies of locaties die windparken mogelijk maken of een verbod op het stoken van hout. Het is aan de gemeente om de (minimale) eisen en voorwaarden vanuit de energietransitie te borgen in het omgevingsplan.

De ruimte in de fysieke leefomgeving die de energietransitie vraagt, maakt dit een belangrijk onderwerp voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat daarbij deels over fysieke ingrepen bovengronds, zoals de aanleg van windmolens, zonneparken of schakelstations. Maar de energietransitie heeft ook gevolgen voor de ondergrond. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van warmtenetten, geothermie of de ondergrondse opslag van warmte voor verwarming van gebouwen.

Gemeenten zijn conform het Besluit kwaliteit leefomgeving verplicht om locaties voor grootschalige energieopwekking, kerncentrales en hoogspanningsverbindingen, zoals genoemd in artikel 5.156 t/m 5.159 Bkl, te waarborgen in het omgevingsplan. Dit betekent ook dat er geen functies mogen worden toegekend die hiervoor op termijn een belemmering kunnen vormen.

Gemeenten kunnen naast de verplichte locaties ook zelf locaties voor energieopwekking aanwijzen in het omgevingsplan. Of ruimte reserveren voor distributienetwerken voor energie of warmte. Deze locaties kunnen volgen uit de Regionale Energiestrategie. Zo kan het omgevingsplan het realiseren en gebruiken van een zonnepark juridisch toestaan in een bepaalde wijk.

Het instrument omgevingsplan waarin de omgevingswaarden zijn vastgesteld, biedt mogelijkheden om regels op te stellen die meer sturend zijn. Door het naar eigen inzicht opnemen van omgevingswaarden, verplicht de gemeente zichzelf om aan deze waarden te voldoen.

### *Conclusie*

Onderhavige locatie ligt niet binnen een aangewezen gebied voor ontwikkelingen binnen de energietransitie. Hierdoor vormt dit aspect geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.17

### Lichthinder

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen.

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het omgevingsplan.

Kunstmatige verlichting kan 4 soorten negatieve effecten veroorzaken:

- Hinder voor de mens
- Hinder langs wegen
- Verstoring van de natuur
- Horizonvervuiling.

De lichthinder die kunstmatige verlichting veroorzaakt hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting.

### *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Bladel hanteert de NSVV-richtlijnen. Centraal hierin staat het effectief toepassen van verlichting met zo min mogelijk verstrooiing.

### *Conclusie*

De onderhavige ontwikkeling ziet toe op het installeren van noodzakelijke verlichting binnen de buitenruimte van het besluitgebied. Zodoende kan privacy en toezicht worden gehandhaafd. Naar verwachting vormt het aspect lichthinder vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.18

### Bezonnig

Bezonnig is een van de afwegingsaspecten voor de ruimtelijke kwaliteit. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Een toename van schaduw – door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen – kan ongewenst zijn. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezonnig en schaduw is en blijft. De gemeente kan voorkomen dat er te veel schaduw ontstaat. En juist zorgen voor voldoende schaduw.

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld, waardoor de gemeente deze regels zelf in kan vullen.

### *Gemeentelijk beleid*



Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO (Nederlandse Organisatie voor toegepast-natuurwetenschappelijk onderzoek) heeft een norm voor bezonning: De bezonningsliniaal – Een nieuw eenvoudig hulpmiddel voor de beoordeling van de bezonning en de dagverlichting. Veel gemeenten hanteren deze TNO-norm, maar dit is niet verplicht.

TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam
- de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam

Om voldoende zonlicht en schaduw te borgen kunnen gemeenten bouwregels opnemen in het omgevingsplan. Ook behoren een omgevingsvergunningplicht en een meldingsplicht voor het bouwen van hoge gebouwen tot de mogelijkheden

Gemeente Bladel heeft geen norm vastgesteld. Voor de toetsing zal worden uitgegaan van de hierboven genoemde 'strengere' TNO-norm

#### *Conclusie*

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen een besluitgebied wat is gelegen in het buitengebied, waar door een ruime opzet veel ruimte wordt voorzien om onder andere de verschillende tiny houses. De overige zorgwoningen worden in reeds bestaande bebouwing voorzien. Gezien de ligging en aangezien de tiny houses slechts één bouwlaag hebben is het niet aannemelijk dat deze belemmeringen met betrekking tot bezonning veroorzaakt. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.19

### Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Onderhavige ontwikkeling kan worden gezien als een 'Stedelijke ontwikkeling' of 'landinrichtingsproject' zoals omschreven in kolom 1 van bijlage V. Voor beide projecten geldt geen mer-plicht. Voor oprichting, wijziging of uitbreiding geldt wel een beoordelingsplicht. Gelet op de kenmerken van onderhavige ontwikkeling en de plaats van onderhavige ontwikkeling zal dit geen gevolgen voor het milieu met zich meebrengen. Uit de beoordeling in de overige paragrafen van hoofdstuk 5 is dit ook gebleken. Aangezien er geen belangrijke negatieve milieugevolgen naar voren komen, is het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk.

## HOOFDSTUK 6 Beperkingengebieden

In een beperkingengebied gelden beperkingen voor activiteiten die de functie van een maatschappelijk belangrijk werk of object kunnen verstoren. Een beperkingengebied kan onder andere gekoppeld worden aan wegen, spoorwegen, luchthavens en waterstaatswerken. In de hoofdstukken 6 tot en met 10 van het Besluit activiteit leefomgeving (Bal) staan de voorschriften voor speciale gebieden in beheer bij het rijk. Niet alleen het Rijk kan beperkingengebieden aanwijzen, dat geldt ook voor provincies en waterschappen.

Om de functie van het werk of object te beschermen, gelden er beperkingen in een aangewezen gebied daaromheen. Het bevoegd gezag (meestal het Rijk) wijst dat gebied op kaart aan. De beperkingen gelden voor activiteiten in dit gebied (het beperkingengebied). De beperkingen kunnen een vergunningplicht inhouden, of bestaan uit algemene regels

In onderhavig besluitgebied is sprake van een beperkingengebied vanwege een A-watgang van waterschap De Dommel. Ter bescherming van deze belangen geldt aan beide kanten van deze watgang een beperkingengebied van 5 meter vanaf de watgang. Onderhavige ontwikkeling voorziet in elementen uit de landschappelijke inpassing tot de rand van dit beperkingengebied. Er dient tijdig gesnoeid te worden om te voorkomen dat in het beperkingengebied hinder van de groenvoorzieningen ondervonden kan worden. Dit wordt verankerd door zowel het landschappelijk inpassingsplan uit bijlage 1 te koppelen als voorwaarde aan e vergunning in combinatie met het beheer en onderhoud hiervan.



# HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

## 7.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven.

### 7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een BOPA voor rekening komen van de initiatiefnemer.

### 7.1.2 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges.

### 7.1.3 Nadeelcompensatie

Voor iedere BOPA wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb.

## 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.2.1 Participatie

In het kader van de omgevingsdialoog zijn verschillende buurtbewoners geïnformeerd. Direct vanaf de vestiging van de zorgboerderij in 2021 hebben de initiatiefnemers de omgeving betrokken bij hun plannen. De volledige verslaglegging van de omgevingsdialoog met reacties per adres is te vinden in bijlage 9.

### 7.2.2 Voorbereiding

In de aanloop naar onderhavige vergunningaanvraag is er, naast het uitvoeren van een omgevingsdialoog, overleg geweest tussen initiatiefnemer, diens adviseurs en de gemeente. Door de betrokkenheid van zowel het sociaal domein als het ruimtelijk domein in combinatie met het gemeentelijk bestuur is vroegtijdig overlegd met betrokken partijen. Daarnaast was in een vroeg stadium de provincie op de hoogte van onderhavige ontwikkeling door afstemming van de gemeente. Na het principebesluit is er meerdere keren afstemming geweest over zowel de inhoudelijke als procesmatige aanpak van de vergunningsaanvraag. Dit was mede noodzakelijk gezien de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Voorliggend document ziet toe op een uitwerking van de in de verschillende gesprekken gemaakte afspraken. Onderdeel van deze gemaakte afspraken is dat reguliere bewoning, dat wil zeggen bewoning door mensen die geen 24-uurszorg indicatie hebben, is uitgesloten. Dit zal ook worden opgenomen in de voorwaarden bij deze vergunning.

### 7.2.3 Procedure

Voor het verlenen van deze omgevingsvergunning voor een BOPA heeft het bevoegd gezag de uitgebreide procedure van toepassing verklaard. In de uitgebreide procedure



beslist het bevoegd gezag binnen 6 maanden na het indienen van de aanvraag. Deze beslistermijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd. Deze verlenging moet binnen 8 weken na het indienen van de aanvraag kenbaar worden gemaakt. De aanvraag wordt ingediend via het DSO. De beslistermijn begint te lopen vanaf het moment van ontvangst van de aanvraag.

Het bevoegd gezag legt het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken vervolgens 6 weken ter inzage. Binnen deze periode kan iedereen, ongeacht of men belanghebbende is, zienswijzen naar voren brengen. Dit kan schriftelijk of mondeling gebeuren. Als er tijdens de termijn van 6 weken geen zienswijzen op het ontwerpbesluit naar voren zijn gebracht, dan doet het bevoegd gezag hiervan zo spoedig mogelijk mededeling en neemt het bevoegd gezag het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken.

Na het nemen van het besluit volgt een kennisgeving en wordt de omgevingsvergunning ter inzage gelegd zolang de beroepstermijn duurt. Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de uitgebreide procedure, treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Maakt de omgevingsvergunning een activiteit mogelijk die kan leiden tot een wijziging van de bestaande toestand die niet kan worden hersteld (bijvoorbeeld kappen of slopen)? Dan dient in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat deze 4 weken na de dag van bekendmaking in werking treedt. Als beroep wordt aangetekend tegen de omgevingsvergunning kan tevens om een voorlopige voorziening worden gevraagd. De omgevingsvergunning treedt dan niet in werking voordat de rechter op het verzoek heeft beslist.

## HOOFDSTUK 8 Afweging belangen

### Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

De voorgenomen ontwikkeling past niet rechtstreeks binnen het omgevingsplan van rechtswege. Hierdoor is het noodzakelijk om af te wijken van het omgevingsplan. Voorliggende onderbouwing is dan ook onderdeel van de aanvraag van een omgevingsvergunning BOPA.

Het verlenen van een vergunning BOPA is mogelijk indien er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De ETFAL-afweging gaat verder dan alleen de ruimtelijke aspecten en heeft betrekking op de totale fysieke leefomgeving. Ook gevolgen voor het beschermen van de gezondheid van de mens worden betrokken bij deze belangenafweging.

Uit hoofdstuk 4, 5, 6 en 7 van deze onderbouwing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het Rijks, provinciale en gemeentelijke beleid, dat er geen belemmeringen zijn vanuit de fysieke leefomgeving. De uitvoerbaarheid van het plan is voldoende geborgd.

Daarnaast is er vanuit maatschappelijk oogpunt een urgentie om voldoende zorgcomponenten, die worden voorgesteld binnen onderhavige ontwikkeling, te creëren. De gemeente is hier vanuit het sociaal domein reeds bij betrokken.

De directe omgeving is tevens geïnformeerd over de onderhavige ontwikkeling. Enkele omwonenden hebben zorgen geuit over het mogelijk verliezen van uitzicht. Middels de landschappelijke inpassing worden, mede in dit kader, zichtlijnen geborgd.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat onderhavige ontwikkeling een positieve bijdrage levert binnen het besluitgebied en haar directe omgeving. Er kan worden gesproken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.