

Bestemmingsplan

Troprijt 7, Bladel

Gemeente Bladel



Bestemmingsplan

Troprijt 7, Bladel

Gemeente Bladel

Toelichting

Bijlagen

Datum:

Maart 2021

Projectgegevens:

TOE03-SNL021-01A

REG03- SNL021-01A

TEK03- SNL021-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1728.BPG0067Troprijt7-VAST

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	2
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Historie	3
2.2	Ruimtelijke structuur - gebiedsprofiel	5
2.3	Ruimtelijke situatie plangebied	5
2.4	Functionele structuur	6
3	Planbeschrijving	7
3.1	Ruimtelijk	7
3.2	Functioneel	10
3.3	Cultuurhistorie	12
4	Beleidskader	15
4.1	Provinciaal beleid	15
4.2	Gemeentelijk beleid	19
4.3	Conclusie	26
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	27
5.1	Bodem	27
5.2	Archeologie	29
5.3	Water	30
5.4	Geluid	34
5.5	Luchtkwaliteit	34
5.6	Externe veiligheid	35
5.7	Flora en fauna	35
5.8	Stikstofdepositie	37
5.9	Hinderlijke niet agrarische bedrijvigheid en geurhinder	37
5.10	Gezondheid	39
5.11	Spuitzones	41
5.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
5.13	Kabels en leidingen	43
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7	De bestemmingen	51
7.1	Het juridische plan	51
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	51

Bijlagen

1. Bouwhistorisch onderzoek Troprijt 7, Bladel, John van Lierop architectuur/bouwhistorie/restauratie, 11 september 2015.
2. Berekening bijdrage Landschapsinvesteringsregeling (LIR), UrbiTom,
3. Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Troprijt 7 te Bladel, Van der Poel BV Barchem, 5 maart 2020.
4. Asbestonderzoek in bodem ter plaatse van Troprijt 7 te Bladel, Van der Poel BV Barchem, 6 oktober 2020.
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Troprijt 7 te Bladel, Tritium Advies Nuenen, 30 april 2020.
6. Berekening stikstofdepositie Troprijt 7 te Bladel, Tritium Advies Nuenen, 9 december 2020.
7. Verslag omgevingsdialoog, Bas Brekelmans en Sanne Pheninckx, 10 mei 2020.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2018)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Kameraet BV te Bladel heeft het voornemen om te komen tot de herbestemming van het perceel Troprijt 7 te Bladel voor de ontwikkeling van een woonzorggemeenschap met bedrijfswoning in de vorm van een zorgboerderij.

Hiertoe is een principeverzoek gedaan, waarover de gemeente op 8 januari 2020 een positief principebesluit is genomen onder de volgende voorwaarden:

- Het perceel moet herbestemd worden van wonen naar maatschappelijk middels een bestemmingsplanherziening;
- De huidige woning moet worden omgezet naar een bedrijfswoning;
- De huidige vergunde m² bebouwing is wat maximaal is toegestaan;
- Een sluis (van glas) van de woning naar bedrijfsgebouw is voorstelbaar, maar moet voorgelegd worden aan de welstandscommissie;
- Aanwezige cultuurhistorische waarden moeten behouden blijven (vastleggen en waarborgen in bestemmingsplan en overeenkomst);
- Milieutechnische haalbaarheid dient aangetoond te worden;
- Openheid perceel en gebied laten behouden, maar wel landschappelijk inpassen zonder het perceel rondom dicht te planten – aandacht en invulling kwaliteitsverbetering;
- Parkeren op eigen terrein inpassen;
- Het voeren van een omgevingsdialoog, voordat het ontwerpplan in procedure gaat.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het perceel, kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie K, nummers 779 (5.802 m²). hieronder is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



1.3 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen, alsook om een juridisch-planologisch kader te bieden waarbinnen de herbestemming plaats kan vinden.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' dat is vastgesteld op 24 maart 2016, alsook de herzieningen voor dit bestemmingsplan uit 2016 en 2018.

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', alsook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Relevant bij deze dubbelbestemming is, dat tevens een gebiedsaanduiding 'Overige zone-Terreinen met esdek' van toepassing is. Verder ligt over het gehele plangebied de aanduiding 'Overige zone – Groenblauwe mantel'.

Voor de omzetting van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Maatschappelijk' is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit kan alleen met een bestemmingsplan-procedure.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes, die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het geldende beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het geldende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt tot slot nader ingegaan op juridische aspecten.

2 Bestaande situatie

2.1 Historie

Als men de situatie van de huidige boerderij op oude kaarten bekijkt is het opvallend maar niet onbegrijpelijk dat het gebied vooral in het begin van de vorige eeuw tijdens de ontginningen en een snelle agrarische ontwikkeling veel beroerd is. Voorheen viel het stuk grond als 'bouwland' aan rivier 'De Aa' onder het eigendom van Jan Baptist Aarts, van beroep 'tapper' en woonachtig in een van de gebouwen van het verderop gelegen hoevecomplex Terkooijen.

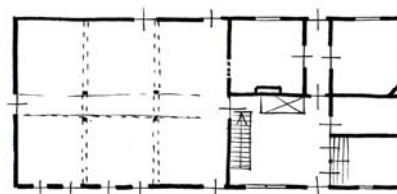
Op de kadastrale minuut van 1832 bepalen de hoeves Terkooijen en ten Vorsel het landschap. Dit geheel is nu bekend onder de naam: Achterste hoof. Dat landschap bestaat ter plekke van Troprijt 7 rond 1832 uit heide, moeras en wei- en bouwland. Beiden hoeven zijn gelegen aan de oude Bredase Baan, lang de verbindingsweg tussen Bladel en Bergeijk. Mogelijk dat de eigenaar als 'tapper' daar veel profijt van had. Later bezit waarschijnlijk zijn zoon Jacobus Cornelis Aarts de gronden waarop later Troprijt 7 gebouwd werd.

De boerderij werd gebouwd op het reeds ontgonnen stuk land en was met zijn rug gekeerd naar de 'Hapertse Heide' die in de jaren daarna volledig ontgonnen werd. Naar verluid werd de eerste steen in 1906 gelegd. Onderzoek in het archief laat echter de datum 1923 op tekeningen als dienstjaar zien en in de tekst wordt dienstjaar 1922 vermeld als 'stichting' wat betekend dat de boerderij in 1921 gebouwd moet zijn. Vreemd genoeg verschijnt het gebouw ook niet op de kaart uit 1927 maar pas voor het eerst in 1952 op de Topografische kaart.

Het pad dat in 1901 duidelijk op de kaart te zien is en al eeuwen dient als ontsluiting van de velden aan de rivier moet de aanleiding geweest zijn voor de gekozen positie van de boerderij. De oorspronkelijke lange voorgevel aan de noordzijde zal op deze weg uitgekeken hebben. Omdat de boerderij relatief snel in zijn bouwgeschiedenis van oriëntatie is veranderd, lijkt de oorspronkelijke positie gezien het snel veranderende landschap wat voorbarig geweest.



Topografische kaart uit 1901 met de locatie de boerderij aan Troprijt 7, die begin jaren '20 is gebouwd. De blauwe cirkel geeft de plek aan waar de boerderij gebouwd is. Deze heeft aanvankelijk (kortstondig) een oriëntatie op het noorden gehad.



Reconstructie van de eerste bouwphase van Troprijt 7.

In 1952 eindigt de weg op het erf zoals ook nu nog het geval is. In 1963 lijkt de weg doorgetrokken naar het achtererf totdat op de kaart van 1973 de straat een scherpe bocht naar het zuiden kreeg.

De doorgetrokken weg op het erf lijkt overeen te komen met de weg naar een brug over de Aa die op de oorlogskaart hieronder te zien is.

Op de kaart van 1927 is overigens ook al een weg in zuidelijke richting zichtbaar die later weer op de kaart verdween (afb. 10). Het huis dat daar bij staat lijkt niet op de plek te staan van onze boerderij. Zo lijkt de indruk te ontstaan dat het landschap rond Troprijt 7 elk decenia een ander uiterlijk en ordening heeft gehad en pas bij de ruilverkaveling in 1974 gestabiliseerd werd.

De naam werd toen definitief Troprijt wat eerder Groot Terkooyen of Terkooyenhoef bekend stond. Het erf zoals dat nu bestaat wordt nog steeds gedomineerd door de oude boerderij die met zijn huidige voorgevel in het verlengde staat van de ontsluitingsweg. De secundaire gebouwen staan allen haaks op de as van het oudste gebouw. De noordelijke stal (nr. 1 op onderstaand kaartje met bebouwing) is als eerste vermoedelijk nog voor de oorlog haaks aangebouwd. De jongste gebouwen (3-4) en de open kapschuur (2) staan los en op korte afstand van het hoofdgebouw. Op het erf staat nog een van de twee oude bomen op korte afstand van de zuidgevel. Delen van het erf rond de boerderij zijn bestraat.



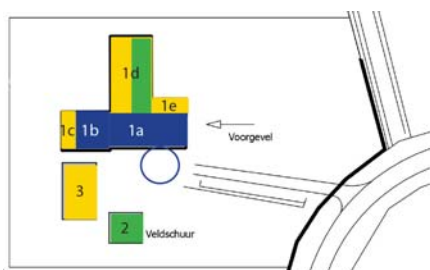
Topografische kaart 1927



Topografische kaart 1952



Topografische kaart 1963



Bebouwing op terrein Troprijt 7



Topografische kaart 1973

2.2 Ruimtelijke structuur - gebiedsprofiel

De gemeente Bladel behoort tot de Brabantse zandgebieden waarin oude aardbreuken de ontwikkeling van het landschap hebben beïnvloed. De geomorfologische structuur binnen de gemeente wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de noord-zuidgerichte beken en beekdalen en daartussen gelegen hogere noordoost-zuidwestgerichte dekzanden. Het ondiepe watersysteem, waar het plangebied in gelegen is, behoort grotendeels tot het stroomgebied van de Aa, Goorloop en de Grootte Beerze.

De beekdalbodems liggen op de flanken van beekdalsystemen, in dit geval in nabijheid van de Aa. In de beekdalen worden de natuurwaarden vooral bepaald door de aanwezigheid van kleine en grote vochtige loofbossen (elzenbroekbossen) en kleine landschapselementen zoals houtsingels en poelen. Ecologisch gezien zijn deze beekdalen van grote betekenis.

Het agrarisch gebied ten zuiden van Bladel en Hapert kent een grote verwevenheid van functies, waarbij de agrarische sector en de recreatie de boventoon voeren. De structuur van het gebied wordt bepaald door de aanwezigheid van de Aa of Goorloop en het Dalemstroompje.

Deze komen vlak onder Bladel en Hapert samen in de Grootte Beerze. Deze watergangen zijn in de huidige situatie nauwelijks zichtbaar in het landschap ook hun ecologisch waarde is laag. Tussen de beekdalen en de kernen liggen oude akkers die voorheen een afwisselend open of besloten karakter hadden.

Het hele gebied ten zuiden van de Bredase Baan rond Troprijt bestaat uit jonge open heideontginningen die sterk contrasteren met de bosrand van Ten Vorsele en de Kempische Grensbossen. De landschapselementen die in het deelgebied voorkomen, bestaan voornamelijk uit laanbeplantingen en solitaire bomen. Langs de Aa of Goorloop staan enkele zeer fraaie solitaire bomen.

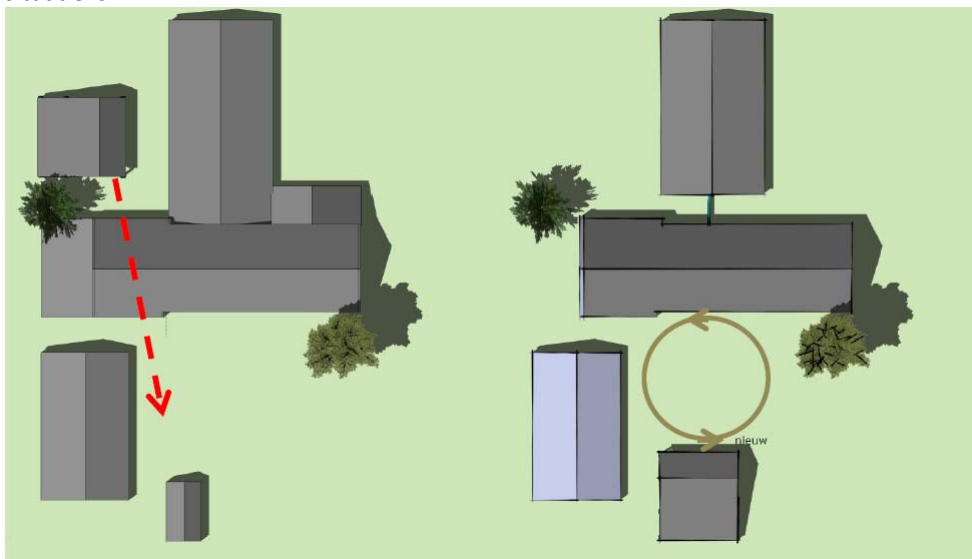
Het gebied rond Troprijt 7 is te typeren als een beekdallandschap doordat in de omgeving voornamelijk gras- en akkerland is gelegen. Daarbij loopt de Aa ten westen van het plangebied van het noorden naar het zuiden. Het wegenpatroon heeft een natuurlijk verloop. Aan deze wegen in het buitengebied zijn enkele woningen en agrarische bedrijven gelegen. Verder zijn er een aantal recreatieparken ten zuidoosten op een redelijke afstand (circa 200 meter) gelegen.

2.3 Ruimtelijke situatie plangebied

Troprijt 7 ligt ten zuiden van Bladel. Het betreft een vrijstaande woonboerderij met diverse opslag- en stallingsruimtes in het stalgedeelte van de boerderij. Daarnaast is er een vrijstaande veldschuur en een vrijstaand bijgebouw aanwezig. De boerderij is enkele jaren geleden aangepast aan de moderne wooneisen, waarbij rekening is gehouden met de cultuurhistorische en karakteristieke kenmerken van de boerderij. De aanpassing van de boerderij is zorgvuldig gebeurd in combinatie met restauratiewerkzaamheden. De vrijstaande garage, serre, afhang en andere verslechterde bouwkundige elementen zijn gesloopt (totaal ca. 120 m² bebouwing). Om de restauratie en de verbouwing zorgvuldig te laten verlopen heeft de

eigenaar een uitgebreid bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Dit bouwhistorisch onderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Navolgende figuur maakt inzichtelijk hoe de situatie voor verbouwing was en hoe de huidige situatie is.



Situatie voor verbouwing (links) en huidige situatie (rechts) (Bron: Kerssemakers Architectenburo B.V.)

2.4 Functionele structuur

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als woonbestemming binnen een agrarische omgeving. Het plangebied wordt ontsloten op Troprijt. Deze straat komt uit op de Bredasebaan, die weer aansluit op de provinciale weg N284.

In de nabijheid liggen recreatieve voorzieningen, zoals de recreatiepark de Achterste Hoef, Hotel de Tipmast, landgoed Ten Vorse, Landal Doolhof, de Vorse Molen en de zorgboerderijen De Hooiberg en De Pinken.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

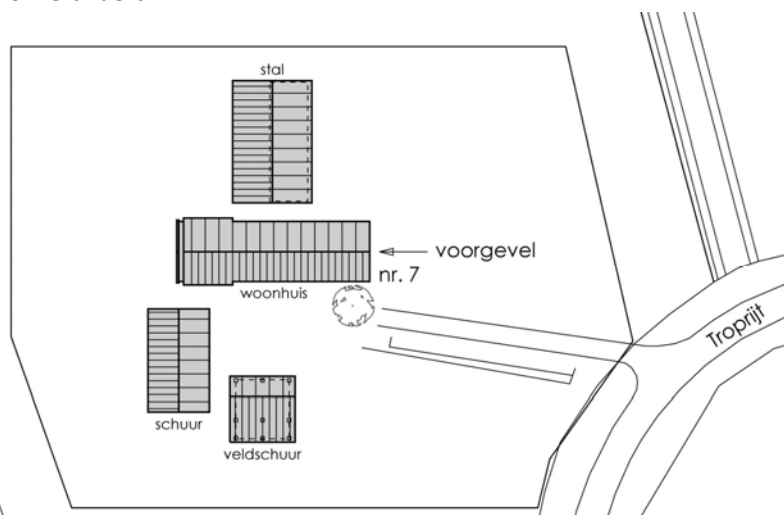
Bebouwing

De bebouwing aan de Troprijt 7 wordt verbouwd en ingericht voor het gebruik ten behoeve van een woon-zorggemeenschap met bedrijfswoning.

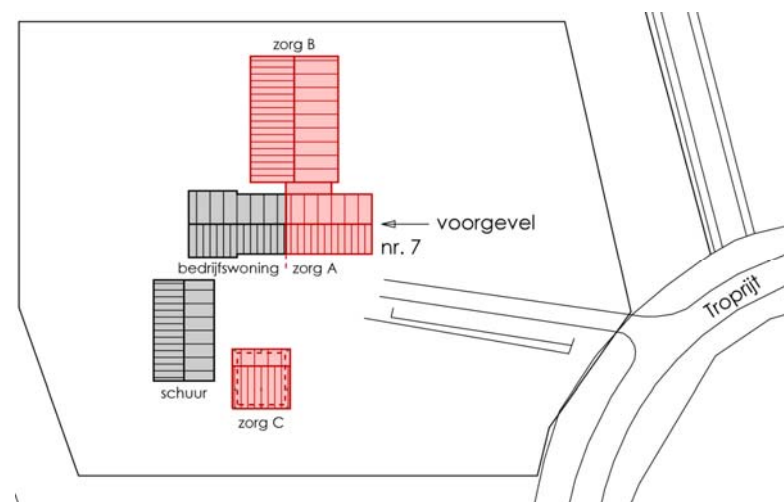
De bestaande boerderij, de schuur en de veldschuur blijven gehandhaafd en worden alleen interieur verbouwd (met inachtneming van de bestaande cultuurhistorische waarden: zie paragraaf 3.3 'Cultuurhistorie').

De bebouwing die haaks op de boerderij staat wordt ontmanteld. Deze bebouwing wordt iets verbreed ten opzichte van de bestaande situatie om de verblijfsruimten net voldoende groot te maken voor het essentiële programma (wc, douche, kleine zit-/slaapruimte). Met een doorzichtige portaal wordt deze bebouwing op de bestaande boerderij aangesloten.

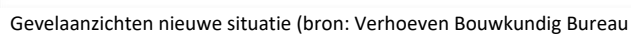
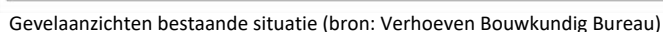
De goot- en bouwhoogten van de bebouwing, die in 1 laag met kap is opgetrokken, blijven onveranderd.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



Landschappelijke inpassing

Kijkend naar het Landschapsontwikkelingsplan voor Bladel, zijn er de volgende opgaven relevant voor Troprijt 7:

- Vergroten van het landschappelijk contrast tussen open en besloten landschappen;
- Het versterken van de fijne dooradering met landschapselementen, in het bijzonder in de beekdalen van de Aa- of Goorloop en het Dalemstroompje;
- Het realiseren van de robuuste ecologische verbindingszone de Groote Beerze, in de vorm van deelvisie Aa- of Goorloop;
- Het realiseren van een landschappelijke overgang tussen de bebouwingsranden van Bladel en het landschap. Bijvoorbeeld door middel van “compensatiegroen”;
- Het beschermen van zandwegen;
- Respect voor landschapswaarden (cultuurhistorie, natuur en landschap);
- Het ontsluiten van het landschap door het aanleggen en verbinden van recreatieve routes.



Inrichtingsplan buitenruimte

Er is voorzien in een inrichtingsplan voor de buitenruimte. Dit plan is ook opgenomen als bijlage bij de regels.

Rekening is gehouden met bovenstaande uitgangspunten uit het landschapsplan, met name het feit dat er hier sprake is van een open landschap, dat in contrast staat met het meer besloten landschap rond Ten Vorsele.

Vlak bij het bebouwingsensemble is voorzien in bomen: de bestaande monumentale linde, een walnoot en een veldesdoorn, inheemse bomen die een groene kwaliteit toevoegen aan het cultuurhistorisch bebouwingsensemble.

Overig opgaand groen op het terrein is zo beperkt mogelijk gehouden: een haag van meidoornstruiken rond het parkeerterrein voor dagelijks gebruik, niet geschoren maar eerder een informele natuurlijke afscherming, met enkele berken met een licht bladerdak. Door deze groenafscherming wordt de plek waar altijd wel een paar auto's zullen staan, landschappelijk ingepast. Er is (op basis van de CROW-normen) rekening gehouden met extra parkeerplaatsen, wanneer het wat drukker is. Dit betreft parkeerplaatsen op grasblokken zonder groenafscherming, zodat het parkeerterrein visueel deel uitmaakt van het omliggende grasland en dus niet opvalt (behalve wanneer er incidenteel auto's staan).

Komend vanaf de Bredasebaan liggen de cultuurhistorisch waardevolle boerderij, de monumentale linde en de schop in beeld. Op het voorterrein voor de boerderij en het zorggebouw is ruimte voor een tuin en, meer naar de Troprijt toe, een wei voor kleinvee.

Niet in deze zichtlijn ligt het parkeren, vooraan op het terrein (zo min mogelijk autobeweging over het terrein, afgeschermd door de bestaande eiken langs de Troprijt en meidoornstruiken en enkele berken rondom. Het parkeren kan in de halfverharding gezet worden (zand met fijn puin versterkt bijv. waar het gras een beetje door omhoog komt). De afrastering hiervan wordt transparant (houten palen met gaas), zodat het terrein visueel zoveel mogelijk doorloopt in het omringende agrarische gebied. In de zoom van het terrein wordt bloemrijk gras ingezaaid.

Het erf ligt tussen de bebouwing. De entrees tot de omliggende gebouwen komen op dit erf uit.

3.2 Functioneel

Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de realisatie van een zorgboerderij aan de Troprijt 7 mogelijk te maken. De initiatiefnemers voor de zorgboerderij, die werken onder de naam Kameraet BV, zijn beiden professioneel opgeleid en reeds meer dan 10 jaar werkzaam in de zorg als Ergotherapeuten als Manager zorg, wonen en werken. Op basis van hun kennis en ervaring hebben zij reeds geruime tijd plannen ontwikkeld om als zelfstandig ondernemer een zorgboerderij op te richten en te exploiteren.

Zij willen daarbij intramurale begeleiding bieden aan jongeren vanaf 18 jaar met een licht verstandelijke beperking en bijkomende psychosociale problematieken, die in voorliggende begeleidingstrajecten niet succesvol zijn geweest.

Vanuit een unieke integrale aanpak op het gebied van wonen, leren, werken en vrije tijdsbesteding (alles op en vanuit een en dezelfde locatie) wordt gestreefd naar de hoogste mate van zelfstandigheid en participatie in de maatschappij. De zorg wordt afgestemd op de afzonderlijke hulpvragen van de jongeren en het vergroten van de eigen regie staat hierbij hoog in het vaandel.

De initiatiefnemers zijn er van overtuigd dat iedereen recht heeft op kansen en ontwikkeling, ook als dit herhaaldelijk niet lukt. Er wordt gestreefd naar de maximaal haalbare kwaliteit van leven. Hun zorgopvatting kan worden opgevat als passende zorg voor een kwetsbare doelgroep binnen een kleinschalige woon- en werkomgeving.

Kameraet is tot stand gekomen vanuit de overtuiging dat elk individu recht heeft op een fijn en veilig (t)huis, waarbij de behoeften van de bewoner op de eerste plaats staan en er vanuit een professionele en individuele betrokkenheid een gelijkwaardige relatie wordt opgebouwd.

Vanuit deze visie heeft Kameraet de ambitie om een positief toekomstperspectief te bieden aan hun cliënten door te voorzien in een veilige woon-, werk- en leerplek voor aan personen vanaf 18 jaar met een (licht) verstandelijke beperking en bijkomende psychiatrische of psychosociale problematiek.

Ook verzorgen zij intensieve ondersteuning en begeleiding met als doel meer zelfstandigheid op het gebied van wonen, werken en vrije tijd. Samen met de begeleiding werken de cliënten hard om hun leven weer op de rails te krijgen. De huisvesting en begeleiding van de cliënten wordt in eerste instantie gefinancierd vanuit de WLZ (Wet Langdurige Zorg). Indien gewenst is financiering mogelijk vanuit WMO en/of PGB.

Troprijt 7 is een zeer geschikte locatie voor de activiteiten van Kameraet. De locatie biedt ruimte voor het huisvesten van een beperkt aantal cliënten, het houden en verzorgen van dieren en voor het buiten werken op het terrein, waarbij opgemerkt wordt dat er naar wordt gestreefd cliënten ook in te zetten bij werkzaamheden ten behoeve van derden, bv. sportverenigingen of anderszins.

Bebouwing

Op het perceel is in de bestaande situatie sprake van een boerderijwoning, een voormalige veestal, een schuur en een open kapschuur.

De aanwezige boerderijwoning kan direct gebruikt worden als woning voor de eigenaar en zijn gezin, terwijl de aanwezige voormalige veestalling en een deel van de voormalige boerderij geschikt kunnen worden gemaakt voor de benodigde niet-zelfstandige huisvestings-, en verzorgingsfuncties.

Meer concreet wordt in de voormalige veestal ruimte gevonden voor de huisvesting van 6 cliënten en in het voormalige woongedeelte van de boerderij kan beneden ruimte gevonden worden voor de huisvesting van 2 cliënten, terwijl boven ruimte is voor 3 plekken voor tijdelijke opvang (short stay). Al deze woonruimten zijn niet-zelfstandig.

De voormalige schuur wordt gebruikt als technische ruimte en de karakteristieke open kapschuur leent zich bij uitstek voor overdekte buitenactiviteiten waaronder beperkte horeca-activiteiten uitsluitend als kleinschalig en niet zelfstandig onderdeel ten dienste van de zorg.

De gebouwen en het omliggend terrein lenen zich goed om cliënten in hun dagbesteding bezig te houden met de verzorging van een beperkt aantal dieren in een kinderboerderij-achtige omgeving en het daar op kleine schaal produceren en aanbieden van zelfgemaakte producten zoals een ijs en frisdrank aan passanten. Met name ook de locatie leent zich daarvoor gelet op de nabijgelegen wandel- en fietsroutes, camping, recreatiepark en bossen.

Ontsluiting en parkeren

Op het terrein wordt voorzien in een bedrijfswoning voor de beheerder en 8 eenheden voor zorgbehoevende cliënten.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de CROW-uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 381, december 2018). Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bladel wordt door het CBS aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het initiatief ligt in een zone die in de brochure 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW-brochure nr. 317) wordt aangemerkt als 'Buitengebied'. In deze brochure worden richtgetallen voor parkeren aangegeven, waaruit de gemeente Bladel de volgende richtgetallen heeft afgeleid:

- De 8 eenheden voor cliënten zijn te beschouwen als aanleunwoningen. Hiervoor geldt conform de CROW-brochure een gemiddelde parkeernorm van **1,4 p.p./wo.**
- Voor vrijstaande woningen hanteert Bladel het gemiddelde conform de CROW-brochure en komt dan uit op **2.3 p.p./wo.**

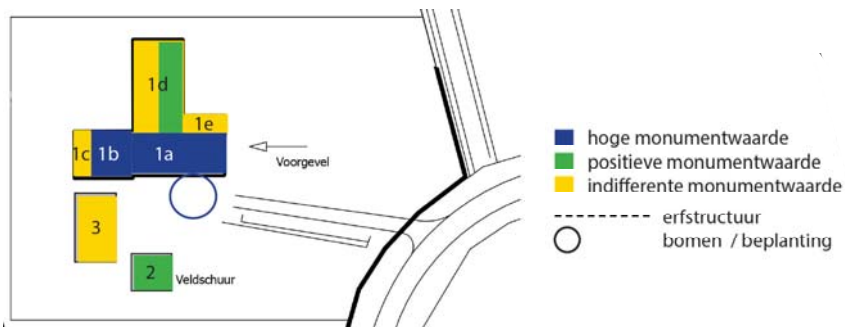
Voor de 8 wooneenheden en de bedrijfswoning gaat het derhalve om $(8 \times 1,4 + 2,3 =) 13,5$ parkeerplaatsen. Deze kunnen op eigen terrein gerealiseerd worden.

De praktijk leert dat parkeerplaatsen bij instellingen, waarbij de cliënten niet zelf auto rijden, maar schaars gebruikt worden (personeel en incidenteel bezoek). Om de druk op het landschap beperkt te houden, is het parkeren op het terrein verdeeld in een plek voor dagelijks gebruik (6 parkeerplaatsen) en een deel waar parkeren fysiek mogelijk is (8 parkeerplaatsen op grasblokken), maar die visueel gewoon onderdeel uitmaken van het omliggende grasland. Hier zijn de auto's niet afgeschermd door groen, maar de verwachting is dat deze plekken nauwelijks gebruikt zullen worden.

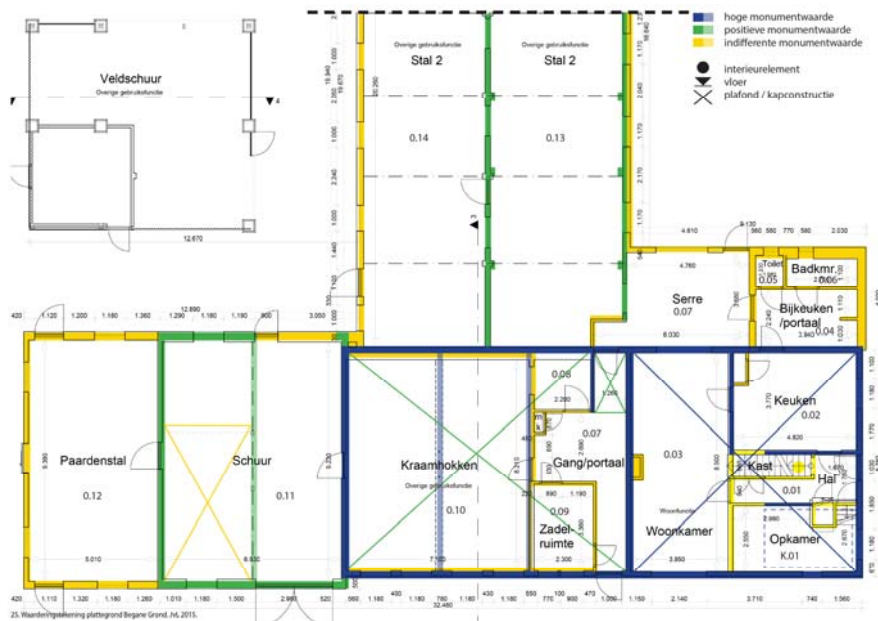
3.3 Cultuurhistorie

In het kader van de verplaatsing van de cultuurhistorisch waardevolle veldschuur, die enkele jaren geleden heeft plaatsgevonden, is door bouwhistoricus John van Lierop een bouwhistorisch onderzoek verricht voor de Troprijt 7. Dit bouwhistorisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het onderzoek is uitgangspunt geweest bij de (ver)bouwplannen ten behoeve van het woon-zorginitiatief waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld.

Hierbij zijn in ieder geval de in- en exterieure elementen met een hoge monumentwaarde (blauw aangeduid op de afbeeldingen in deze paragraaf) gehandhaafd. Van de elementen met positieve monumentwaarde zijn de schuur tegen de boerderij (1b in situatie) en de veldschuur (2 in situatie) gehandhaafd. De twee muren in bebouwingsdeel 1b kunnen alleen gehandhaafd worden, indien de bebouwingsmassa van de haakse stal meer in lijn met de

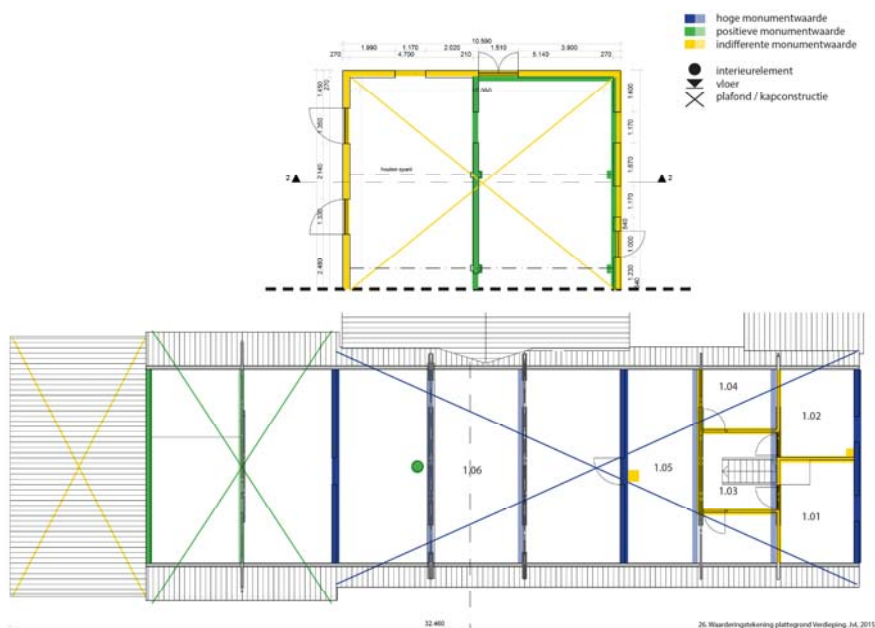


Situatie met monumentwaarde aanwezige bebouwing



Bouwhistorisch onderzoek Troprijt 7, Bladel - 11-09-2015 - John van Lierop architectuur / bouwhistorie / restauratie

Bouwhistorische waarden begane grond



voorgevel wordt gebracht. Dit is vanuit stedenbouwkundige optiek onwenselijk, omdat het bijgebouw dan nagenoeg in lijn met de topgevel van de boerderij komt te liggen.

In paragraaf 2.1 (historie) zijn de veranderingen beschreven die in de afgelopen eeuw hebben plaatsgevonden in en rond het plangebied. Te constateren valt dat de Troprijt van oudsher een pad is dat, via het plangebied in westelijke richting naar de Aa (en de bouwlanden aan de overzijde van de Aa) liep. Het gedeelte dat in zuidelijke richting afbuigt naar de Achterste Hoef is pas in recenter tijd aangelegd (medio jaren '70).

In de parkeerparagraaf (zie onder 3.2) is beschreven op welke wijze de visuele invloed van het parkeren op de belevingswaarde van het boeren erf zoveel mogelijk is beperkt en er zoveel mogelijk mee is rekening gehouden dat de visuele belevingswaarde van het cultuurhistorisch ensemble (boerderij, lindeboom, veldschuur) vanaf het oude deel van de Troprijt (vanaf de Bredasebaan tot de bocht) zo onverstoorde mogelijk is.

Dit is gedaan door wel het normatief benodigde aantal parkeerplaatsen aan te leggen, maar het terrein op de delen in een klein, met groen afgeschermd, deel voor dagelijks gebruik dat aan de zuidrand van het terrein is gelegd (dus zover mogelijk uit het zicht vanaf het oude deel van de Troprijt).

Ten noorden van deze kleine 'vaste' parkeerplaats ligt een deel dat naar verwachting alleen incidenteel gebruikt zal worden (bij 'drukte'). Dit 'reservedeel' wordt uitgevoerd in grasblokken, die visueel onderdeel zullen uitmaken van het omliggende grasland. Hierdoor is de waarneming van de bebouwing in het open terrein zoveel mogelijk onverstoorde.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldende beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Structuurvisie

Op 19 maart 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) vastgesteld. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De wijzigingen in de Svro hebben vooral gevolgen voor de primaire agrarische sector. Het provinciale beleid om stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied is op hoofdlijnen ongewijzigd ten opzichte van de Svro 2010. De Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Het gaat om de volgende structuren:

- de groenblauwe structuur (groenblauwe mantel);
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het initiatief is binnen de groenblauwe mantel gelegen.

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave binnen de groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Er zijn ook andere functies en typen bedrijvigheid aanwezig binnen deze mantel zoals recreatieve functies.

Conclusie

De groenblauwe structuur moet robuust en veerkrachtig zijn om de effecten van klimaatverandering en de veranderingen in behoeften vanuit wonen, werken en recreëren op te kunnen vangen. Dit geldt zowel in het landelijke als in het stedelijke gebied. Door de (ver)bouwactiviteiten die nodig zijn om het initiatief voor de woon-zorgboerderij te realiseren blijft het bebouwingsoppervlak binnen het aantal vergunde m². Dit maximale bebouwingsoppervlak is vastgelegd in de regels bij dit bestemmingsplan.

Parkeren kan op halfverharding of versterkte onverharde ondergrond plaatsvinden, zodat er geen sprake is van verhardingstoename.

Voor de bebouwing is uitgangspunt geweest dat cultuurhistorische waarden gehandhaafd blijven (zie paragraaf 3.3, 'Cultuurhistorie'). Hiermee worden de groenblauwe, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk geborgd en waar mogelijk versterkt. Het initiatief sluit aan op het gedachtegoed van de provinciale structuurvisie.

4.1.2 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

Tot voor kort was dit voor de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord Brabant.

Inmiddels is op 25 oktober 2019 een Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. De provincie streeft naar de vaststelling van de ontwerp omgevingsverordening door Gedeputeerde Staten in februari 2021. Daarna is er een inspraakprocedure van zes weken in maart en april 2021. Vervolgens worden Provinciale Staten gevraagd de Brabantse Omgevingsverordening vast te stellen. Dat gebeurt naar verwachting in oktober 2021. De omgevingsverordening treedt dan gelijk met de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte.

De regels van de Interim Omgevingsverordening zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO (die op termijn vervangen zal worden door de Omgevingsvisie), op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om een dergelijke activiteit te verrichten en geven ook aan of bijvoorbeeld eerst een melding moet worden gedaan voordat met een activiteit mag worden begonnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de Interim Omgevingsverordening voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Binnen het plangebied zijn voor de volgende werkingsgebieden rechtstreekse regels van toepassing: Landelijk gebied.

Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreekse regels ten aanzien van landbouw. Binnen het plangebied is in voorliggend bestemmingsplan geen landbouw toegestaan. Om die reden is dit werkingsgebied voor dit plangebied niet relevant.

Ook is het gebied, waar het plangebied deel van uitmaakt, aangemerkt als 'Stalderingsgebied' (kaart agrarische ontwikkeling en windturbines). De provincie wil hiermee een uitbreiding van vee tegengaan en tegelijkertijd leegstand van stallen voorkomen. De omzetting van de bestemming ten behoeve van een zorgboerderij is in lijn dit beleid.

Instructieregels

Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Voor het onderhavige plangebied gaat het om de volgende thema's: Groenblauwe mantel.

De provincie streeft naar samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt en waardoor de gevolgen van kli-

maatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter kunnen worden opgevangen. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er gebieden opgenomen als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied; de Groenblauwe mantel.

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen, zoals het 'Wijstverschijnsel' (het opstuwten van grondwater) op de Peelrandbreuk in Oost-Brabant, in de beekdalen en op de overgangen van zand/veen naar klei in de 'Naad van Brabant'.

Binnen de groenblauwe mantel is volop ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers-)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties) passen minder bij het karakter van deze gebieden. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies. Bijvoorbeeld in geval van stedelijke ontwikkeling die vanwege de groen-rood verhouding juist bijdraagt aan de ontwikkeling van de kwaliteiten van gebied.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem-watersysteem (zoals de aanwezigheid van een kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel richt zich niet alleen op het beschermen van die waarden maar juist ook op de ontwikkeling daarvan. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel dat ontwikkelingen bijdragen aan de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Het beleid richt zich ook op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

In de planbeschrijving (hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan) is verduidelijkt op welke wijze het initiatief bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit van de groenblauwe mantel.

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de omzetting van de bestemmingen “Wonen” en “Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden” naar “Maatschappelijk”. Hier-voor is kwaliteitsverbetering van het landschap vereist en dient een uitwerking aan de hand van de in regionaal verband gemaakte afspraken voor “kwaliteitsverbetering van het landschap” te worden uitgevoerd.

Daarom is een meerwaardeberekening op basis van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (LIR) uitgevoerd om het plan in overeenstemming te brengen met artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.

Van de berekende meerwaarde zijn de investeringen voor landschappelijke verbetering, die worden gemaakt bij uitvoering van het inrichtingsplan, afgetrokken. Aldus is de bijdrage bepaald die afgedragen moet worden in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling. Deze berekening is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant is vooral het beleid van belang inzake de groenblauwe mantel, waarbinnen Troprijt 7 is gelegen. Met het initiatief, waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld, wordt een positieve bijdrage geleverd aan de kwaliteit en het gebruik van de groenblauwe mantel, zodat het initiatief aansluit bij het beleid dat is geformuleerd in de Interim Omgevingsverordening.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Omgevingsvisie 1.1

Algemeen

Op 20 september 2018 is de 'Omgevingsvisie 1.1' vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel, als tussenstap naar een volwaardige en complete Omgevingsvisie voor de inwerking-treding van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie 1.1 plan is een eerste stap naar een volwaardige omgevingsvisie die een meer eenduidig beleid weergeeft voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie 1.1 De Omgevingsvisie her ziet voor het buitengebied op onderdelen het beleid dat is vastgesteld in de Plattelandsnota 2013.

In de omgevingsvisie komen drie thema's aan de orde:

- Milieu en leefomgeving
- Economische activiteiten
- Mens en maatschappij

Hieronder worden aspecten uit de omgevingsvisie uitgelicht, die relevant zijn in relatie tot het plangebied.

Thema: milieu en leefomgeving

Toegestane activiteiten in natuurgebieden

De gemeente Bladel maakt bewuste keuzes voor de doelgroepen die welkom zijn en de activiteiten die toegestaan zijn in natuurgebieden. Onder natuurgebieden worden gebieden met bestemming natuur en/of bos verstaan. Alleen de volgende doelgroepen zijn welkom in de natuurgebieden:

- Wandelaars
- Honden mits aangelijnd (uitgezonderd daarvoor aangewezen hondenlosloopgebieden)
- Fietzers.
- Menneren en ruiters 10
- Bedrijven en particulieren die grond bezitten in het gebied, of in opdracht van de eigenaar een activiteit verrichten op deze grond (inclusief landbouwvoertuigen)
- Wildbeheerders van Wildbeheereenheid Wester Kempen
- Bosbouwmachines die werkzaamheden in de natuurgebieden uitvoeren voor natuurbeheer, onderhoud van zandpaden en/of houtoogst
- Georganiseerde activiteiten door scouting, brandweer, hondenverenigingen of vergelijkbare instanties, mits zij dit in overleg met de gemeente organiseren (middels melding of aanvragen vergunning)

- Overig gemotoriseerd verkeer is enkel toegestaan op openbare wegen (zie ook wegenlegger)

Bijen en andere bestuivers

De afgelopen tijd is veel aandacht geweest voor de achteruitgang van de populatie bijen en andere insecten. De achteruitgang is te wijten aan een combinatie van verdwijnen van leefgebied, gebruik van pesticiden en een dodelijk virus wat heerst binnen de bijenpopulatie. De gemeente Bladel zorgt op eigen gronden voor optimale leefomstandigheden doordat zij al sinds de jaren '80 geen bestrijdingsmiddelen meer gebruikt en ecologisch beheer toepast. Bij aanplant worden ook altijd inheemse soorten gebruikt die voedsel bieden voor insecten. Er is in 2016 ook een project opgestart (Bloeiende Kempen) om de omstandigheden nog verder te verbeteren. Op gronden van particulieren en bedrijven is nog ruimte voor verbetering. Dit blijkt onder andere uit de resultaten van weidevogeltellingen. Vogels die afhankelijk zijn van insecten als voedselbron, gaan steeds verder achteruit. De gemeente kan weinig invloed uitoefenen op het beheer van andermans percelen. Toch wordt een meer natuurvriendelijk beheer gestimuleerd, voornamelijk via de Subsidieregeling 'Groen Blauw Stimuleringskader'. Via deze regeling is al enkele jaren subsidie beschikbaar vanuit gemeente, Provincie en waterschap. Dit bedrag van € 72.000,00 is de afgelopen vijf jaar voor 93% benut voor aanleg en beheer van landschapselementen zoals kruidenrijke randen en poelen.

Zonne-energie

Panelen kunnen worden geplaatst op daken maar ook op maaiveldniveau. Er zijn bij woningen restricties voor rijksmonumenten. Voor panelen op maaiveldniveau (zonne-akkers) gelden restricties binnen de groenblauwe mantel (hier worden natuur – en kwaliteitswaarden zeer belangrijk geacht).

Geothermie

Bij geothermie wordt gebruik gemaakt van aardwarmte. Een geothermische installatie is alleen economisch rendabel als deze aanwezig is in een gebied waar men niet te diep hoeft te boren (het warme grondwater is niet overal op dezelfde hoogte aanwezig) en waar de warmte in de directe omgeving gebruikt kan worden. In Bladel is nog geen seismische informatie beschikbaar over de potentie van de bodem voor geothermie. Volgens een globale studie uit 2016 blijkt dat de hoogte van warm grondwater in de gemeente Bladel waarschijnlijk zeer geschikt is voor geothermie. Dit is echter een inschatting, dus er zal seismisch onderzoek moeten worden uitgevoerd om dit vermoeden te bevestigen.

Thema: Economische activiteiten

Economische activiteiten zijn de verzameling van werkzaamheden, gericht op de productie van goederen en diensten. Het gaat hierbij niet alleen om activiteiten van het bedrijfsleven, maar ook om activiteiten van niet op winst gerichte instellingen en de overheid. Op een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie (VAB) is het mogelijk om medewerking te verlenen aan hervestiging van overige economische activiteiten. Maximaal 1.250 m² van de bestaande bebouwing mag worden benut ten behoeve van deze activiteit. Tevens wordt een

ander alternatief voor VAB locaties geïntroduceerd en in de komende periode verder uitwerkt.

Bedrijfsmatige zorg

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.

Thema: Mens en maatschappij

Uitgangspunt is dat geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied (door toevoeging van bebouwing). Er geldt een uitzondering voor;

1. Een 1e bedrijfswoning, als de bedrijfsvoering dat nodig maakt.
2. Speciale burgerwoningen:
 - Ruimte voor ruimte woningen
 - Landgoedwoningen
 - Splitsing van bestaande langgevelboerderijen (binnen het huidige bouwvolume).

Conclusie

Een zorgboerderij vormt een toegestane activiteit in het buitengebied. Het plangebied ligt in de groenblauwe mantel, maar niet op een locatie die deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Bij de zorgboerderij is 1 bedrijfswoning toegestaan.

Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd daar de appartementen voor cliënten niet zelfstandige woonruimten betreffen met privaat sanitair maar waaraan bijvoorbeeld keukens ontbreken.

Met een oppervlak van ca. 0.5 ha kan het plangebied bijdragen aan een goed leefklimaat voor bijen en andere bestuivers door het toepassen van bloemrijk grasland waar geen pesticiden worden gebruikt. Gezien de ligging in de groenblauwe mantel en de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn er geen goede mogelijkheden voor de toepassing van zonnecellen. Aardwarmte is wel een mogelijkheid om op een duurzame manier te voorzien in energie.

Geconstateerd kan worden dat het initiatief in lijn met de Omgevingsvisie 1.1 kan worden uitgevoerd.

4.2.2 Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018

De woningmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd en blijft voortdurend in beweging. Als gemeente wil Bladel hier continu op inspelen, flexibel zijn en open staan voor ideeën van anderen en deze zo veel mogelijk faciliteren. Maar het is ook zaak om een om-

slag te maken in denken. Steeds maar blijft de discussie zich toespitsen op nieuwbouw, terwijl de bestaande bouw, transformatie, veel meer mogelijkheden en kansen biedt. Kwaliteit moet de basis vormen van het volkshuisvestingsbeleid. De positie van de gemeente is sterk veranderd door de nieuwe Huisvestingswet en de Woningwet 2015. Ook de positie van woningcorporaties en Huurdersraden verandert hierdoor. Op basis van de Interim Omgevingsvisie Noord-Brabant dienen regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken gemaakt te worden en is de Ladder van duurzame verstedelijking belangrijk. Ook op (sub)regionaal niveau worden nadere afspraken gemaakt. Uiteraard hebben ander beleid, zoals het Beleidskader Welzijn, Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg, Toekomstvisie, Klimaatvisie invloed op de uitgangspunten van de Woonvisie. De gemeente Bladel zet met de Woonvisie 2016, actualisatie 2018 vergaande ambities neer. Dit om voor nu en in de toekomst aan de inwoners adequate huisvesting te bieden.

Ambities

1. De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad maar ook de mismatch in het Woningbouwprogramma (teveel grote en dure eengezinswoningen) wordt aangepakt. De bestaande woningvoorraad is vele malen groter dan de via nieuwbouw te realiseren aantallen woningen. De gemeente wil de omvorming/transformatie van bestaande gebouwen en woningvoorraad stimuleren en faciliteren om te komen tot courante woonvormen, waaraan behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Nieuwbouw is aanvullend. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
2. De bevolking vergrijst. Hierdoor ontstaat een tekort aan geschikte woningen. Omdat het Woningbouwprogramma (nog) teveel (nagenoeg niet meer beïnvloedbare) harde plancapaciteit bevat, wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen meegewerkt als 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. Binnen de blauwe contouren van de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De gemeente Bladel wil mensen met een zorgvraag dusdanig faciliteren en de bewustwording stimuleren dat men zo lang mogelijk thuis in hun eigen wijk of kern (zelfstandig) kan blijven wonen.
3. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet (onvoldoende) voor kunnen zorgdragen. Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat 51% behoefte heeft aan een huurwoning. Daarom wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve verhoudingen: 51% (grondgebonden) huurwoningen en 49% goedkope en middeldure koopwoningen. In de kleine kernen geldt dat minimaal 30% grondgebonden huurwoningen moeten worden gerealiseerd. In alle kernen geldt de koop/huur verhouding vanaf de toevoeging van 2 wooneenheden of meer.
4. De doelgroep starters wordt niet vergeten. Niet alle locaties zijn geschikt voor 100% Woonkeur-woningen, huurwoningen en woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Veelal ligt een mix of andersoortige bouw meer voorhanden. Bij herontwikkelingen/

transformatie zal meer sprake zijn van maatwerk om de ontwikkeling überhaupt mogelijk te maken. Om te komen tot duurzame starterswoningen worden hieraan maximale oppervlaktematen verbonden.

5. De gemeente wil, hoewel dit grotendeels afhankelijk is van de eigen inwoners, de leefbaarheid in de kleine kernen stimuleren en faciliteren. Iedere kern heeft zijn specifiek karakter en vraagt maatwerk. Onder plannen voor transformatie en nieuwbouwwontwikkelingen zal concrete behoefte moeten liggen.
6. De ambities van de gemeente gaan verder dan de volkshuisvestelijke criteria. Zo spelen klimaat (groen), duurzaamheid en zorg ook een steeds grotere rol bij nieuwbouw van woningen. Iedere toe te voegen woning moet energieneutraal zijn en mag er bij voorkeur geen gasaansluiting zijn. Daarnaast moet het plan in minimaal 20% groen voorzien

Woningbouwprogramma 2019-2029

Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de veranderingen in de bevolkingssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte, wordt de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose regelmatig – en ten minste eenmaal per bestuursperiode – geactualiseerd. Zo kan steeds tijdig worden ingespeeld op nieuwe trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de omvang en samenstelling van de bevolking en kunnen kwantitatieve en kwalitatieve effecten hiervan op de woningmarkt worden aangegeven. De meest recente bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant betreffen de actualisering 2017. Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose actualisatie 2017 geldt voor de gemeente Bladel een prognose van 850 te realiseren woningen in de periode 2017-2026 (vanaf peildatum 1 januari 2017).

De ambities uit de Woonvisie hebben geresulteerd in een indicatief kwalitatief woningbouwprogramma 2019-2029. Hierin worden bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, in beginsel de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. 100% van de woningen dient te voldoen aan het Basispakket Woonkeur.
- b. In de kleine kernen (waaronder Netersel) wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De woningen moeten energieneutraal zijn en hebben bij voorkeur geen gasmeter.
- c. Woonruimte is bestemd voor de doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens; uitgangspunt is een maximale vloeroppervlakte van 85 tot 90 m², uitgaande van een 3-kamerwoning.
- d. 51% van de woningen dienen huurwoningen te zijn.

Het voorliggend plan voorziet in de omzetting van een vrijstaande woning in een bedrijfswoning, waaraan 8 niet-zelfstandige zorgwooneenheden worden toegevoegd. De woningen zullen gasloos worden uitgevoerd.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het Regionaal woningbouwprogramma. In de woningbouwcapaciteitsmonitor, die periodiek wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde'

plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project).

De woningbouw, die in dit bestemmingsplan wordt verantwoord, past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

Conclusie

Het in het onderhavig plan opgenomen woningbouwprogramma voldoet aan de door de gemeente vastgestelde Woonvisie.

4.2.3 Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030

De 'Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030' is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009.

Het doel van de visie is om de gemeente concrete handvatten te bieden voor toekomstige beleidskeuzes. Met de uitwerking van de toekomstvisie worden ook een aantal beleidsnota's geactualiseerd, waaronder het Leefomgevingsplan, de structuurvisie, de economische visie, de woonvisie, de groenvisie en de grondnota.

Het proces is 'bottom-up' tot stand gekomen. Vanuit verschillende geledingen in de gemeentelijke organisatie en samenleving zijn deelvisies opgesteld of geactualiseerd. Tevens is een grootschalige communicatieronde met gemeenteraad en inwoners van de kernen georganiseerd. Een enquête in het najaar van 2008 maakte ook onderdeel uit van het proces.

Als instrument voor de visie is gekozen voor de duurzaamheidsdriehoek (Milieu en Leefomgeving, Mens en Maatschappij en Economie).

De visie zelf:

- geeft antwoord op de vraag 'waar staan de gemeente Bladel in 2030';
- geeft inzicht in de ontwikkeling die de gemeente moet doormaken om evenwichtig en doordacht besturen mogelijk te maken;
- is integraal, kerngericht en uitvoerbaar;
- borduurt voort op het Leefomgevingsplan;
- is 'duurzaam';
- springt in op trends en ontwikkelingen;
- is een toetsingskader voor nieuw op te stellen beleid;
- is een gedragen en herkenbare visie voor bewoners, ondernemers en instellingen, ambtenaren en bestuurders van de gemeente Bladel.

Per kern is in een visie aangegeven, wat voor die kern specifiek is. Voor Bladel gaat het om de volgende aspecten:

- zwaartepunt van industrie in de regio samen met Hapert;
- prettig wonen met alle voorzieningen bij de hand (inclusief zorg);
- 'funshopping centrum' van de regio;
- regionaal centrum van kunst en cultuur;
- regionaal centrum van onderwijs en sport;
- woningbouw afgestemd op behoefte (kwantitatief en kwalitatief).

Conclusie

Het plan aan de Troprijt 7 sluit hierbij goed aan, omdat het een kwalitatief hoogwaardig plan betreft, dat prima past bij het motto 'prettig wonen met alle voorzieningen bij de hand (inclusief zorg)' en omdat het woningbouw betreft die afgestemd is op de behoefte aan begeleid wonen met zorg.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1 Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
- 2 Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
- 3 Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

In de voorgaande paragrafen is beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale en gemeentelijke beleid. Hierna wordt het initiatief getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Toetsing initiatief

Conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

Onder een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro wordt verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip woningbouwlocatie in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Verder ontbreekt in de nota van toelichting bij deze bepaling (Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

Bij de beantwoording van de vraag of een ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (uitspraken van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal), en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)).

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) aangegeven dat de ontwikkeling van 11 woningen en 16 parkeerplaatsen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (d.d. 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 (gemeente Aa en Hunze)).

Conclusie

Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig, omdat onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied mogelijk maakt, maar voorziet in de omzetting van een woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming in de vorm van een zorgboerderij. De bestaande vrijstaande woning, wordt omgezet in bedrijfswoning. Er wordt niet meer bebouwing toegevoegd dan het aantal m² dat vergund is. Binnen de bestaande bebouwing worden 8 niet-zelfstandige zorgeenheden toegevoegd en wordt voorzien in 14 parkeerplaatsen, wat minder is dan het voornoemde aantal van 11 woningen en 16 parkeerplaatsen, waar ingevolge de jurisprudentie geen toetsing voor nodig was.

De zorgboerderij is passend binnen het beleid dat is vastgelegd in de Omgevingsvisie 1.1 van Bladel, alsook binnen het beleid van de Woonvisie 2016, actualisatie 2018.

4.3 Conclusie

Het omzetten van een woonbestemming in het landelijk gebied van Bladel naar een maatschappelijke bestemming ten behoeve van een zorgboerderij is in lijn met het provinciale en gemeentelijke beleid.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

5.1.1 Verkennend bodemonderzoek

Algemeen

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek verricht door Van der Poel BV uit Barchem. Aanleiding was de voorgenomen grondtransactie van de vorige eigenaar naar Kameraet BV.

Het rapport d.d. 5 maart 2020 is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Navolgend zijn de samenvatting en conclusies weergegeven.

Doel van het onderzoek

Het doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt om te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen en zorgfunctie).

Vooronderzoek

De onderzoekslocatie ligt aan de Troprijt 7 in Bladel is kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie K, nr. 779 en heeft een totale oppervlakte van max. 5.000 m². Tijdens de terreininspectie zijn geen verdachte locaties (inclusief asbesttoepassingen) waargenomen. Op het maaiveld is plaatselijk puin waargenomen.

Veldwerkzaamheden

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit zand, matig fijn, zwak siltig, zwak /matig humeus. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op respectievelijk 1,55 en 1,57 m-mv.

Tijdens het veldwerk zijn, behoudens een zwakke bijmenging met baksteen in monsterpunt 11 geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen. Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Grond:

In het geanalyseerde bovengrondmonster van monsterpunt 11 ter plaatse van deellocatie C (zintuiglijk zwak baksteenhoudend) overschrijden de gehalten cadmium, zink en PCB de achtergrondwaarden.

Indicatieve toetsing RBk:

De monsters zijn indicatief getoetst aan RBk (zie tabel 4.3). De toetsing is indicatief omdat het onderzoek niet is uitgevoerd als partijkeuring conform Besluit bodemkwaliteit. Opge-merkt wordt dat er geen analyses op PFAS zijn uitgevoerd, wat mogelijk noodzakelijk is indien de grond wordt afgevoerd van de locatie.

Grondwater:

In het geanalyseerde grondwatermonster ter plaatse van deellocatie A (voormalige ligging bovengrondse tank) overschrijdt het minerale olie gehalte de streefwaarde.

In het geanalyseerde grondwatermonster ter plaatse van deellocatie B en C (combinatie ligging ondergrondse tank en overig terrein) overschrijdt het barium gehalte de streefwaarde.

Conclusies en aanbevelingen

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond van deellocatie C en in het grondwater van deellocatie A overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

De onderzoekshypothese, ter plaatse van deellocatie A, zijnde een verdachte locatie voor minerale olie (grond en grondwater) en aromaten (grondwater), wordt gelet op het aantreffen van minerale olie in het grondwater bevestigd.

De onderzoekshypothese, ter plaatse van deellocatie B, zijnde een verdachte locatie voor minerale olie (grond en grondwater) en aromaten (grondwater), wordt gelet op het niet aantonen van verhogingen aan de verdachte parameters verworpen.

De onderzoekshypothese, ter plaatse van deellocatie C, zijnde een verdachte locatie wordt gelet op de verhoogde gemeten gehalten aan cadmium, zink en PCB in de grond bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concludeert het onderzoeksbureau dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

5.1.2 Aanvullend asbestonderzoek

Door Van der Poel BV heeft aanvullend asbestonderzoek plaatsgevonden. Aanleiding tot het asbestonderzoek is de eis van de gemeente Bladel geweest om meer inzicht te verkrijgen in de asbestconcentratie in druppelzones onder voormalig asbesthoudende daken.

Het doel van het asbestonderzoek in bodem is het vaststellen van de aard en omvang van de eventuele bodemverontreiniging en een bepaling van het gehalte aan asbest op basis van een visuele inspectie van het maaiveld en de uitgegraven grond in combinatie met een steekproefsgewijze monsterneming.

Over het onderzoek is gerapporteerd in oktober 2020. De rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

In aanvulling op het eerdere verkennend bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1.1) uit maart 2020 zijn twee toplagen onderzocht op het voorkomen van asbest.

Veldwerkzaamheden

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat in inspectieput 3 bijmenging aan hele bakstenen en resten van baksteen is aangetroffen. Gedurende het asbestonderzoek zijn in en op de bodem geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Asbest:

In het geanalyseerde monsters van toplaag 1 en toplaag 2 is geen asbest aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek concludeert het onderzoeksbureau dat in de geanalyseerde toplagen 1 en 2 van de bodem ter plaatse van de onverharde druppelzones van de voormalige asbesthoudende daken geen asbest is aangetoond.

De hypothese zijnde een verdachte locatie voor het voorkomen van asbest wordt dan ook verworpen.

Nader asbestonderzoek of aanvullende maatregelen omtrent de druppelzones zijn niet van meerwaarde in relatie tot het ontwikkelingsvoornemen op de onderzoekslocatie.

5.1.3 Eindconclusie

De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Er is geen milieuhygiënische belemmering voor de woonbestemming van het terrein.

5.2 Archeologie

Het gebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' de dubbelbestemming Waarde - archeologie 5. Binnen deze dubbelbestemming zijn werkzaamheden die meer dan 2.500 m² beslaan en dieper dan 0.3m +/- mv plaatsvinden onderzoeksplichtig. Dit is bij onderhavig plan niet het geval: de herontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Inzoverre voor de landschappelijke inpassing diepwortelende beplanting moet worden aangebracht, zal deze ruimschoots minder dan 2.500 m² beslaan.

In dit bestemmingsplan is de geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' overgenomen om deze archeologische waarden te beschermen.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld en er is geen nader archeologisch onderzoek aan de orde.

5.3 Water

Beleid Waterschap

Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 'waardevol water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- droge voeten
- voldoende water
- natuurlijk water
- schoon water
- mooi water

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Het beleid van de gemeente Bladel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Bladel opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is

het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Waardevol water" en het Waterplan Bladel gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

Beleid gemeente Bladel

Een gemeente is vanuit de huidige wetgeving (Wet Milieubeheer) verplicht om een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) vast te laten stellen. Het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel (GRP) 2015-2020' is in werking getreden op 10 december 2015. Het is tot stand gekomen via een intensieve samenwerking met Waterschap De Dommel en diverse afdelingen van de gemeente Bladel.

In het GRP zijn zes beleidsspeerpunten benoemd:

1. Anticiperen op klimaatverandering

Door klimaatverandering neemt de kans op extreme buien toe. Dit vergt een andere wijze van hemelwaterverwerking. De gemeente Bladel realiseert robuuste waterstructuren, bovengrondse maatregelen en gecombineerde blauw/groene voorzieningen

2. Differentiatie beschermings- en onderhoudsniveau

Om het gemeentelijke watersysteem goed te laten functioneren wordt onderhoud uitgevoerd. Traditioneel gebeurt dit volgens een vaste frequentie uitgevoerd, terwijl de systeem-belasting en/of faalrisico's verschillen. Door de mate van onderhoud af te stemmen op de mate van gebruik, worden de personele en financiële middelen van de gemeenten efficiënter ingezet.

3. Meer inzicht verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem

De gemeente Bladel beschikt over een grond- en afvalwatermeetnet en een (theoretisch) rioolmodel om inzicht te verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem. Op een aantal locaties is het functioneert het systeem anders dan verwacht of theoretisch berekent. Om te waarborgen dat toekomstige investeringen doelmatig zijn, worden specifieke locaties nader onderzocht.

4. Betaalbare gemeentelijke watertaken

De rioolheffing van de gemeente Bladel is relatief hoog in vergelijking met de overige gemeenten binnen het Waterportaal Zuid-Oost Brabant. Voor een belangrijk deel komt dit door de rentelasten van rioolvervangingen en afkoppelprojecten uit het verleden. Om de gemeentelijke watertaken ook in de toekomst betaalbaar te houden, zijn alle uitgaven kritisch beschouwd en kan de financieringsmethode in de toekomst eventueel worden omgevormd van activeren naar sparen.

5. Duurzaamheid in de gemeentelijke watertaken

Uit de Toekomstvisie 2030 'Leven in de gemeente Bladel' blijkt dat de gemeente veel waarde hecht aan duurzaamheid. Bij de inkoop van werken/diensten op het gebied van de

rioleringstaken geldt duurzaamheid als een belangrijk selectiecriteria. Bij eigen beheer- objecten geeft de gemeente het goede voorbeeld.

6. Communicatie watertaken

Landelijk is een trend waarneembaar dat de bewustwording van burgers ten aanzien van water en riolering afneemt. Ook de belangstelling voor de beroepsgroep is een aandachtspunt, omdat in de toekomst een gebrek aan onvoldoende gekwalificeerd personeel dreigt. Om het bewustzijn te vergroten gaat de gemeente Bladel actief de dialoog aan met haar inwoners, o.a. tijdens waterdagen

Bij in- en uitbreidingen dient regenwater gescheiden ingezameld te worden en zo mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd of op lokaal oppervlaktewater worden geloosd. De gemeente Bladel conformeert zich ten aanzien van de omgang met hemelwater aan het beleid van het waterschap. Schoon hemelwater dient derhalve zoveel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd. Waar dat niet kan zal hemelwater (vertraagd) moeten worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of uiteindelijk naar het openbare (gescheiden) rioolstelsel.

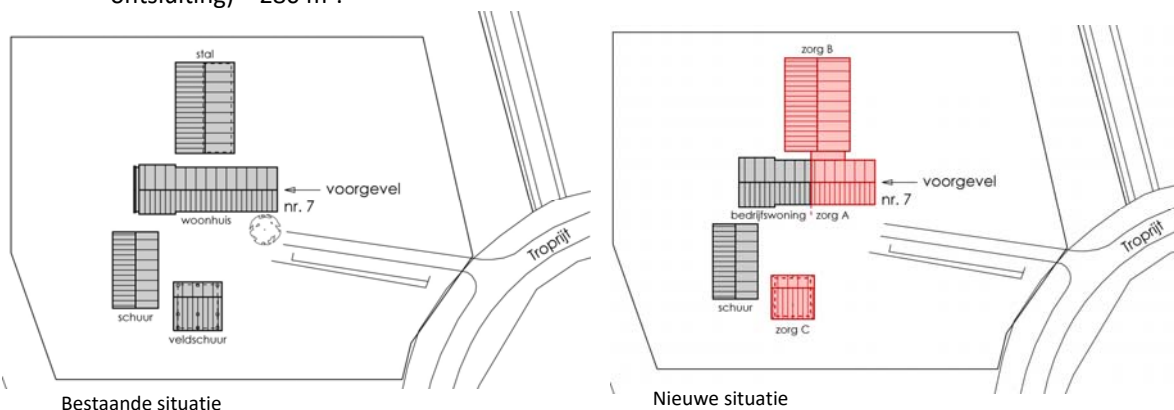
5.3.1 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft het perceel, kadastraal bekend als Gemeente Bladel, sectie K, nummers 779 (5.802 m²). Deze percelen zijn gelegen aan Troprijt 7 te Bladel.

Toename verharding en noodzaak waterberging

Het bouwplan betreft een (verbouw) van bestaande bebouwing in het gebied. Als gevolg hiervan is er een zeer geringe toename van het bebouwingsoppervlak ten opzichte van de bestaande situatie van ca. 65 m² en een afname ten opzichte van de situatie, enkele jaren geleden, van ca. 120 m².

Een toegangsweg en verhard erf is reeds aanwezig. Het parkeren kan plaatsvinden op een versterkte ondergrond (halfverharding of honingraatmatten met gras of doorlatend puin) Het gaat om 14 parkeerplaatsen, totaal derhalve om 14 x 20 (opp. parkeerplaatsen inclusief ontsluiting) = 280 m².



Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Hierbij is voor ontwikkelingen, waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt, geen compenserende waterberging vereist. De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen, kleiner dan 2.000 m², zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

Er is dus op basis van de keur van het waterschap geen compenserende waterberging vanuit het Waterschap vereist.

Er hoeft daarom niet te worden voorzien in extra waterberging of andere waterhuishoudkundige maatregelen.

Wel kan geconstateerd worden dat er goede mogelijkheden zijn voor waterbeheer, rekening houdend met de voorkeursvolgorde van het Waterschap (1. hergebruik, 2. vasthouden/infiltreren, 3. bergen en afvoeren, 4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect) en 5. afvoeren naar de riolering).

In en om het plangebied is voldoende onverharde ruimte voor het opvangen en infiltreren van afstromend regenwater.

Op het perceel van de woonzorgboerderij zijn er naar alle waarschijnlijkheid goede mogelijkheden voor opvang en hergebruik van een deel van het regenwater (bijvoorbeeld in de tuin of in een moestuin).

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Binnen het bouwplan wordt het huishoudelijke afvalwater (DWA) aangesloten op het bestaande gemengd rioleringsstelsel van de omgeving. In de toekomst kan aangesloten worden op een eventueel gescheiden rioleringsstelsel, mocht deze in de omgeving worden aangelegd. Het (afval)water bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het hemelwater geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake. Zoals hierboven aangegeven, zal het hemelwater in principe deels opgevangen worden voor hergebruik (bijv. in de tuin of de moestuin) en deels kunnen infiltreren in het, in ruime mate aanwezige onverharde omliggende terrein. Voor het hemelwater kan worden gesteld dat de afvoer op een dusdanige manier plaats vindt dat er geen sprake is van verontreiniging.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er niet hoeft te worden voorzien in extra waterberging vanwege het initia-

tief. Omdat hiertoe goede mogelijkheden aanwezig zijn, zal bij de realisatie van de zorgboerderij wel worden nagestreefd om het hemelwater zoveel mogelijk te hergebruiken en/of infiltreren op eigen terrein.

5.4 Geluid

In opdracht van Kameraet BV is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van een woonzorggemeenschap met bedrijfswoning aan Troprijt 7 te Bladel. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusie van het rapport luidt als volgt:

Conclusie

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Troprijt en Ten Vorsel.

Voor de wegen Troprijt en Ten Vorsel geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van onderhavig plan overschrijdt.

Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor het plan een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet

meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt, behalve een zeer beperkte uitbreiding van bebouwing (65 m²) geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar betreft de omzetting van een woonbestemming naar maatschappelijke bestemming. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. De Risicokaart Brabant laat zien dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.7 Flora en fauna

Voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing van deze plannen en in het kader van de Wet Natuurbescherming, is het noodzakelijk een ecologische effectbeoordeling op te stellen ten einde zicht te krijgen of er met de ingreep effecten optreden ten aanzien van beschermde natuurwaarden.

Beschermde natuurgebieden

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Kempenland-West, bedraagt ca. 3 km. Om de stikstofdepositie vanwege het initiatief te bepalen, is een berekening uitgevoerd. In navolgende

paragraaf 'stikstofdepositie' worden de resultaten hiervan besproken. De stikstofdepositie vanwege het initiatief bedraagt minder dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is derhalve geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

Beschermde soorten

De huidige bebouwing in het plangebied blijft staan. De boerderij is recent gerenoveerd, evenals de schuur. Hier worden alleen interne verbouwingen gepleegd.

Naast de schuur staat een schop, dit is een open constructie met kap, die dicht wordt gemaakt. De open constructie biedt geen goede verblijfsmogelijkheden voor soorten.

De ene helft van de schuur ten noorden van de boerderij is deels ontmanteld: hier is alleen nog een open constructie (kolommen en dakspanten) aanwezig. De andere helft bestaat uit twee muren en is voor de rest open. Ook in de muren zitten grote openingen. Over het geheel (de twee muren en de spantenconstructie) ligt ter bescherming een recent aangebrachte tijdelijke kap van kunststof golfplaten. Ook hier is geen sprake van goede verblijfsmogelijkheden voor soorten.

Het terrein rond de bebouwing bestaat geheel uit open grasland. Naast de gerenoveerde boerderij staat een grote linde, die gehandhaafd blijft.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;

- ervan uitgaande dat de zorgplicht wordt nagekomen, zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling vanwege flora en fauna.

5.8 Stikstofdepositie

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Kempenland West” (gebiedsnummer 135), is op circa 3 kilometer afstand gelegen. Om te bezien of er sprake is van stikstofdepositie is in december 2020 door Tritium Advies met de AERIUS Calculator 2020 een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in Nederland plaatsvindt alsmede het getoetste rekenpunt nabij het Belgische Natura 2000-gebied ‘Ronde Put’. Derhalve zijn ‘significante (negatieve) effecten’ op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. Bovendien moet worden opgemerkt dat in de aannames met betrekking tot aanlegfase gerekend is met materieel met een worst-case stikstofemissie en er desondanks geen toename van stikstof is berekend. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.

5.9 Hinderlijke niet agrarische bedrijvigheid en geurhinder

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en gevoelige functies, zoals wonen, noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk ‘rustige woonwijk’/‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een ‘rustige woonwijk’. Voor woningen in een ‘gemengd gebied’ mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting/de bestemmingsgrens.

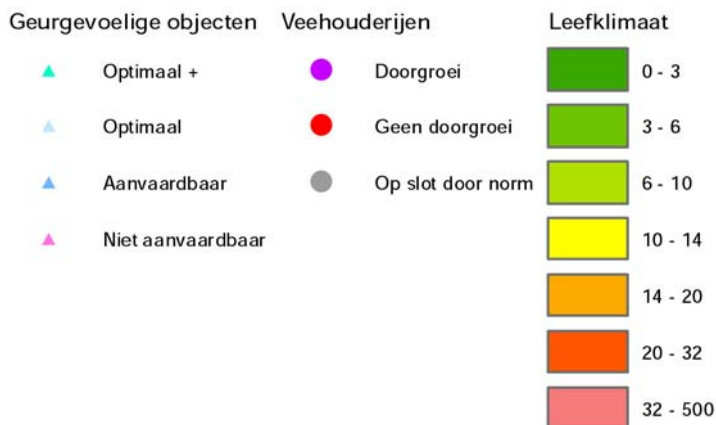
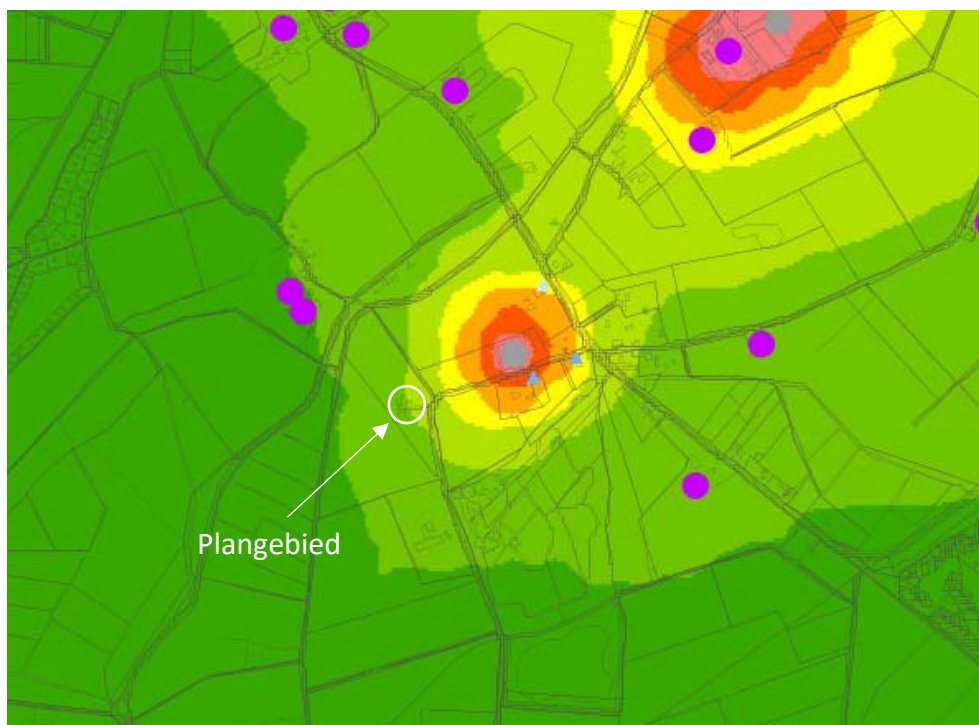
De zorgboerderij, die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, heeft geen milieucontour die mogelijk andere gevoelige objecten kan belemmeren.

Ten oosten van het plangebied is een varkenshouderij gelegen aan Troprijt 5. De afstand tussen het plangebied en het bedrijf bedraagt ruim 130 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de eisen uit de VNG-brochure, maar de maatgevende woning voor dit bedrijf betreft Troprijt 6. Deze woning is circa 15 meter van de varkenshouderij gelegen.

De woonbestemming uit het geldende bestemmingsplan wordt in onderhavig bestemmingsplan omgezet in een maatschappelijke bestemming. De afstand van de geldende gevoelige bestemming en de toekomstige (eveneens gevoelige) bestemming voor Troprijt 7 en de varkenshouderij blijft gelijk.

Ten zuiden van Troprijt 7 zijn verschillende recreatieve bedrijven gelegen. De afstand bedraagt minimaal 160 meter tussen de bedrijven en Troprijt 7. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Het plan is in het kader van bedrijven en milieuzonering acceptabel.

Onderstaande kaart uit de Gebiedsvisie 2013 (situatie 2012) laat zien dat het achtergrondniveau in het gebied leidt tot een, voor het buitengebied goede, verblijfskwaliteit in het gebied.



Het bedrijf aan Troprijt 5 (het bedrijf midden op de afbeelding) is op slot vanwege de norm, dus is niet verder gegroeid. De bedrijven die in de bovenstaande kaart met 'doorgroei' gemarkeerd zijn:

- betreffen rundveehouderijen (Ten Vorsel en Bredasebaan);
- zijn inmiddels opgeheven (Groot Terkooijen);
- of bevinden zich ten noordoosten van het plangebied, dus uit de overheersende windrichting die zuidwestelijk is (zie ook windrichtingentabel in par. 5.10).

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgenomen omzetting van de geldende woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming.

5.10 Gezondheid

5.10.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit vrijkomende fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een belangrijk bestanddeel in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:

- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. De richtafstand van 250 m voor veehouderijen is daarom niet van toepassing. Volledigheidshalve kan gemeld worden dat er 1 varkenshouderij binnen 250 m afstand van het plangebied gesitueerd is (Troprijt 5). Deze ligt ten oosten van het plangebied. Onderstaande tabel laat zien, dat de overheersende windrichting in Nederland zuidwest is. Oostenwind waait slechts in 10% van de tijd. Het komt derhalve niet vaak voor dat het plangebied in de wind van de varkenshouderij ligt.

sector	graden	uren	percentage	windsnelheid (m/s)
1	(-15 - 15):	2616	6	3.1
2	(15 - 45):	3099	7.1	3.5
3	(45 - 75):	3214	7.3	3.9
4	(75-105):	1810	4.1	3
5	(105-135):	2542	5.8	2.8
6	(135-165):	3101	7.1	2.8
7	(165-195):	5123	11.7	3.6
8	(195-225):	7482	17.1	4.3
9	(225-255):	6380	14.6	4.4
10	(255-285):	3512	8	3.6
11	(285-315):	2594	5.9	3.3
12	(315-345):	2351	5.4	3.1
	Gemiddeld:	3652	8.3	3.45

Ten zuiden van Bladel komt 1 pluimveehouderij voor (Klein Terkooijen 4). Deze heeft een vergunning voor 90.000 legkippen. Het bedrijf is gelegen op een afstand van meer dan 1000 m van het plangebied (nl. ca. 1100 m), dus buiten de richtafstand die in de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' wordt gehanteerd. Bovendien ligt het bedrijf ten noordoosten van het plangebied, dus buiten de overheersende windrichting, die zuidwest is (zie tabel hierboven).

Er is geen sprake van een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het plangebied.

5.10.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat, heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een woning en intramurale zorg, dus de richtafstand ten opzichte van geitenhouderijen is van toepassing.

Binnen 2 kilometer van het plangebied zijn er geen geitenhouderijen, zodat er vanwege deze bedrijvigheid geen risico is voor de volksgezondheid voor het plangebied.

5.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is het plan aan Troprijt 7 aanvaardbaar.

5.11 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgescreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' heeft het plangebied een woonbestemming. In voorliggend bestemmingsplan wordt deze gevoelige bestemming omgezet in een maatschappelijke bestemming: eveneens een gevoelige bestemming. In relatie tot spuitzones verandert er niets voor het plangebied.

Ten oosten van het plangebied bevinden zich percelen die als maisakker in gebruik zijn. Deze liggen op meer dan 50 m van de bestemming maatschappelijk in het plangebied (Troprijt 5 en ten westen van Troprijt 6 in de binnenbocht van de straat Troprijt).

Het agrarisch perceel rond Troprijt 7 hoort bij dit adres en is binnen 50 m van de bestemming 'Maatschappelijk' in het plangebied in gebruik als weiland.

Conclusie

Er is geen sprake van beperkingen voor het gebruik van het plangebied door spuitzones of van beperking van spuitzones door het voorgenomen gebruik van het plangebied ten opzichte van de situatie in het geldende bestemmingsplan.

5.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100

hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 1 nieuwe woning, 8 niet-zelfstandige woonruimten en 3 verblijfsplekken short-stay. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden. Dit is onderzocht met een berekening stikstofdepositie.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5.13 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van eventuele werkzaamheden in het plan-gebied zijn voor de zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De herbestemming heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is. In deze overeenkomst worden onder meer nadere afspraken vastgelegd ten aanzien van:

- procedurekosten
- de (mogelijke) bodemverontreiniging,
- maatregelen over het beschermen van flora en fauna,
- het in stand houden van bestaande beplanting.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerp bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg voorgelegd aan de betreffende personen en instanties. De Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel hebben een reactie gegeven. Navolgend is aangegeven hoe met deze reacties is omgegaan.

Reactie Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft het volgende aangegeven in haar vooroverlegreactie:

Voorgeschiedenis

In 2017 is voor deze locatie middels een omgevingsvergunning de verplaatsing van een door de gemeente aangeduid waardevol bouwwerk mogelijk gemaakt. Daarbij was vastgelegd dat bij een volgend bestemmingsplan een aangepaste woonbestemming zou worden opgenomen. Een woonbestemming die ten opzichte van de vigerende woonbestemming niet zou worden vergroot maar slechts van vorm zou veranderen.

Door het nu voorliggend plan, dat dus voorziet in een maatschappelijke bestemming, zal deze aangepaste woonbestemming niet meer in een bestemmingsplan worden opgenomen. Een luchtfoto uit 2019 wekt de indruk dat verplaatsing van het door de gemeente als cultuurhistorisch waardevol aangemerkte bouwwerk, heeft plaatsgevonden.

De provincie constateert dat de bestemming 'Maatschappelijk' groter is dan de geldende bestemming 'Wonen', zoals mogelijk gemaakt in de omgevingsvergunning van 2017. Tegen

de omvang wordt geen bezwaar gemaakt. Tevens constateert de provincie dat de cultuur-historisch waardevolle veldschuur inmiddels verplaatst is op basis van de omgevingsvergunning uit 2017.

- a. *Voor de omzetting van de bestemmingen “Wonen” en “Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden” naar “Maatschappelijk” is kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. In het inventarisatieformulier d.d. 25 juli 2020 is aangegeven dat sprake is van een categorie 3 ontwikkeling. In dat geval dient een uitwerking aan de hand van de in regionaal verband gemaakte afspraken voor “kwaliteitsverbetering van het landschap” te worden uitgevoerd maar deze ontbreekt. Een meerwaardeberekening op basis van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (LIR) moet worden toegevoegd om het plan in overeenstemming te brengen met artikel 3.9 van de IOV.*
- b. *De verplichte landschappelijke inpassing wordt summier omschreven in paragraaf 3.1. van de toelichting. Een definitief inrichtingsplan zal als bijlage bij de planregels moeten worden toegevoegd.*

- a. Aan deze reactie is op de volgende manier gevolg gegeven. In het voorontwerpbestemmingsplan was het gehele kadastrale perceel van Troprijt 7 voorzien van een maatschappelijke bestemming. In het kader van het ontwerpplan is kritisch bezien, welke vormen van grondgebruik in het nieuwe plan niet zonder meer binnen de geldende agrarische bestemming passen.

Dit geldt voor de bebouwing van de zorgboerderij (bedrijfswoning en voorzieningen voor de cliënten van de zorgboerderij), alsmede voor de tuinruimte en speeltuinruimte bij deze bebouwing en de parkeervoorzieningen ten behoeve van de zorgboerderij. Voor deze vormen van grondgebruik (zie ook de inrichtingsschets, die in de toelichting en bij de regels is opgenomen) is op de verbeelding de bestemming ‘Maatschappelijk’ opgenomen.

Het overige grondgebruik (moestuin, dierenweide, overgangsgroen naar het omringende buitengebied) is mogelijk binnen de geldende agrarische bestemming. Deze gronden zijn buiten het plangebied gelaten (net als bij de omgevingsvergunning uit 2017).

Vervolgens is aan de hand van de afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen een berekening gemaakt van de waardevermeerdering door de maatschappelijke bestemming en gekeken wat de bijdrage in het kader van de LIR zou moeten zijn (20% van de waardevermeerdering). Hiervan zijn de investeringen voor landschappelijke verbetering, die worden gemaakt bij uitvoering van het inrichtingsplan, afgetrokken. Aldus is de bijdrage bepaald die afgedragen moet worden in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (zie paragraaf 4.1.2 toelichting over de IOV Noord-Brabant en bijlage 2 bij de toelichting met de LIR-berekening).

- b. Een inrichtingsplan voor de zorgboerderij is bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegd en opgenomen in de plantoelichting.

Artikel 3.6 lid 1.a van de IOV bepaalt dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

Aan de hand van de analoge verbeelding kan nu niet met zekerheid worden vastgesteld dat alle bebouwing is gelegen binnen het bouwvlak. Mocht bebouwing buiten het bouwvlak zijn gelegen dan is het plan niet in overeenstemming is met artikel 3.6 lid 1.a van de IOV.

De bebouwing uit het bouwplan voor de zorgboerderij past binnen het bebouwingsvlak dat is opgenomen op de verbeelding. Dit bebouwingsvlak wijkt nauwelijks af van het bebouwingsvlak dat is opgenomen in de omgevingsvergunning die in 2017 is verleend (geldende vergunde situatie). Het geldende bebouwingsvlak heeft een oppervlakte van ca. 1.645 m². Het bebouwingsvlak in voorliggend bestemmingsplan meet ca. 1.345 m². Het bouwvlak is derhalve 300 m² kleiner geworden. Aan zorgvuldig ruimtegebruik is dan ook terdege aandacht besteed.

In de plantoelichting wordt melding gemaakt van het feit dat de gemeente bij het positieve principeverzoek onder andere het volgende als voorwaarde heeft gesteld: “de aanwezige cultuurhistorische waarden moeten behouden blijven (vastleggen en waarborgen in bestemmingsplan)”.

De verbeelding en de planregels voorzien nu niet in deze bescherming. Een aanduiding zal hiervoor moeten worden opgenomen op de verbeelding in combinatie met planregels die de door de gemeente aanwezig geachte waarden beschermen. In paragraaf 3.3. van de toelichting is dit onderdeel uitgewerkt. Hier wordt verwezen naar een bijlage die ontbreekt waardoor wij niet in staat zijn te beoordelen wat de gevolgen van deze ontwikkeling zijn voor de aanwezige waarden. Bij het ontwerp zal deze bijlage moeten worden toegevoegd.

Op de verbeelding is een specifieke bouwaanduiding ‘cultuurhistorisch waardevolle bebouwing’ opgenomen. In de begripsbepalingen bij de regels is beschreven wat onder cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt verstaan. In de doeleindenomschrijving is aangegeven dat de gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk’ mede zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. In artikel 3.4 is omschreven dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ is verboden zonder schriftelijke toestemming van B&W en is aangegeven onder welke condities hiervan kan worden afgeweken middels een omgevingsvergunning.

Het bouwhistorisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

- a. In de toelichting wordt duidelijk gemaakt dat met deze maatschappelijke bestemming zorg wordt geboden voor 8 “cliënten”. De borging van dit aantal ontbreekt in de planregels en zal hieraan moeten worden toegevoegd.*
- b. Zoals eerder opgemerkt ontbreekt de bijlage waarin de landschappelijke inpassing is uitgewerkt. Deze zal als bijlage bij de regels moeten worden opgenomen. Daarnaast*

zal onder de planregels “Maatschappelijk” een voorwaardelijke gebruiksbepaling moeten worden opgenomen die verwijst naar die bijlage waardoor realisatie en instandhouding van deze landschappelijke inpassing is geborgd.

- c. *Tot slot merken wij nog op dat in de planregels een voorwaarde ontbreekt die bepaalt dat sprake moet zijn van een “zorgindicatie”. Wij adviseren een dergelijke voorwaarden toe te voegen zodat zelfstandige bewoning volledig is uitgesloten.*

- a. Wij vinden het vastleggen van het aantal cliënten een maatregel die te zwaar is in relatie tot de omvang van de zorgboerderij aan Troprijt 7. De mogelijkheden voor de zorgboerderij zijn zeer beperkt: het bouwvlak ligt vrij strak om de bestaande bebouwing heen en is verkleind ten opzichte van de geldende situatie (zoals hierboven omschreven onder ‘zorgvuldig ruimtegebruik’). Meer bouwen dan de bebouwing uit het bouwplan is eigenlijk niet mogelijk, mede gezien de cultuurhistorische waarden die gerespecteerd moet worden (vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het onwenselijk om de bebouwing 'aan elkaar te koeken'). Geconstateerd kan worden dat de bebouwing niet meer mogelijkheden biedt dan wat nu in het bedrijfsplan van de initiatiefnemers is opgenomen en wat in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven.
- b. Een inrichtingsplan is als bijlage bij de planregels opgenomen en ook in de plantoelichting. Onder artikel 3.3.3 (gebruiksregels) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat de gronden en bouwwerken binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van de functies als bedoeld in de doeleindenomschrijving, indien de buitenruimte is ingericht en in stand wordt gehouden conform het Inrichtingsvoorstel buitenruimte zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels.
- c. De provincie adviseert om bepalingen over zorgindicatie op te nemen. Zorgindicatie is in het leven geroepen om financiering van zorg mogelijk te maken voor zorgbehoevenden en heeft in die zin geen direct verband met al dan niet zelfstandige bewoning. Waar de provincie beoogt om zelfstandige bewoning en nieuwbouw van woningen in het buitengebied uit te sluiten, kan hierover het volgende worden vermeld:
 In artikel 3.3.1 van de regels is onder g. aangegeven dat onder strijdig gebruik wordt begrepen: ‘wonen in bijgebouwen, met uitzondering van niet zelfstandige bewoning die onderdeel uitmaakt van de geboden zorg’. De enige plek waar sprake is van zelfstandige bewoning betreft de bedrijfswoning, waar de eigenaren van de zorgboerderij wonen. Dit betreft een bestaande bedrijfswoning, die in de doeleindenomschrijving is omschreven.
 In de begripsbepalingen van de regels opgenomen is de volgende definitie van een zorgboerderij opgenomen: ‘een zorgfunctie waarbij de sociaal-medische opvang van personen - al dan niet in de vorm van het ter plaatse **niet zelfstandig** woonachtig zijn - gecombineerd wordt met agrarische activiteiten in dié zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuurbeherende activiteiten’.

Reactie Waterschap

Het waterschap heeft gereageerd en aangegeven dat het kan instemmen met het bestemmingsplan. Wel heeft het Waterschap een opmerking over de waterparagraaf:

“De waterparagraaf geeft niet duidelijk aan op welke manier wordt omgegaan met regenwater. De huidige situatie is niet beschreven. Voor de toekomstige situatie is zowel vermeld dat regenwater op eigen terrein kan infiltreren als dat regenwater wordt afgevoerd naar het gemengd rioolstelsel en/of wordt afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem.

Ik vraag u om duidelijker te (laten) beschrijven hoe wordt omgegaan met regenwater. Houdt u daarbij voor de toekomstige situatie rekening met onze voorkeursvolgorde: 1. hergebruik, 2. vasthouden/infiltreren, 3. bergen en afvoeren, 4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect) en 5. afvoeren naar de riolering.

In en om het plangebied is voldoende ruimte voor het opvangen en infiltreren van afstromend regenwater. Binnen de woonzorgboerderij zijn er daarnaast wellicht mogelijkheden om een deel van het regenwater te hergebruiken in de tuin of een moestuin.”

In de waterparagraaf zijn tekeningen van de bestaande en nieuwe situatie opgenomen. Verder is nu eenduidig omschreven dat gekoerst wordt op hergebruik van regenwater en op het infiltreren van regenwater in het omliggende onverharde terrein en niet op lozing op het oppervlaktewater.

6.2.2 Omgevingsdialog

Ook is overleg gevoerd met de bewoners en gebruikers in de omgeving van het plangebied. Een verslag van dit overleg is bij deze toelichting gevoegd. Na het omgevingsoverleg zijn er geen opmerkingen meer gemaakt, die nopen tot aanpassing van het bijgevoegde verslag.

6.2.3 Vervolg

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de omzetting van de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar een maatschappelijke bestemming en het gebruik van gronden en gebouwen aan de Troprijt 7 te Bladel.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek voor recente geldende bestemmingsplannen in de gemeente Bladel, in dit geval de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2014' en de twee herzieningen van dat bestemmingsplan. Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Bladel en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdstukken. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemd plan. De regeling is zodanig dat een zo groot mogelijke flexibiliteit enerzijds wordt gecombineerd met voldoende waarborging van de rechtszekerheid voor de burger anderzijds.

De planopzet is gericht op handhaving van een bestaande situatie met toepassing van een woon- en tuinbestemming in plaats van de geldende agrarische bestemming. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Maatschappelijk

De tot „Maatschappelijk“ bestemde gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een zorgboerderij;
 - b. wonen in een bedrijfswoning;
- met de daarbij behorende:
- c. wegen en paden;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen

De inhoud van de woonboerderij op het terrein bedraagt, in overeenstemming met de bestaande situatie 815 m².

Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak en mag (in lijn met het vergunde aantal m² in het plangebied) niet meer bedragen dan 725 m².

De toegestane maximale bouwhoogte voor de hoofdbebouwing is 8m, de goothoogte maximaal 3,5 m.

De toegestane maximale bouwhoogte voor bijgebouwen bedraagt 5,5 m, de toegestane maximale goothoogte 3,2 m.

Voor parkeren dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) Bladel'.

Waarde – Archeologie 5

Ter bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen.