

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Bladel

Bestemmingsplan

“Akkerstraat Hoogeloon”

Projectnummer: 161768
Datum: 24 juli 2019

Gemeente Bladel

Bestemmingsplan

“Akkerstraat Hoogeloon”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1728.BPH3024Akkerstraat-ONTW

d.d. : 24 juli 2019

Projectleider:	Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc.
Projectmedewerker:	Dhr. mr. M.J.A.B. Elsman
Status:	Ontwerp

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Toelichting planopzet	5
1.5	Leeswijzer	5
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Huidige situatie plangebied	7
2.3	Beoogde situatie	7
2.4	Stedenbouwkundige inpassing	8
2.5	Parkeren	9
2.6	Verkeer	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	24
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Bodem	29
4.3	Waterhuishouding	30
4.4	Cultuurhistorie	33
4.5	Archeologie	34
4.6	Ecologie	36
4.7	Wegverkeerslawaaï	38
4.8	Bedrijven en milieuzonering	39
4.9	Externe veiligheid	40
4.10	Luchtkwaliteit	42
4.11	Kabels en leidingen	43
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	44
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Opbouw van de regels	47
5.3	Regels	47
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
6.1	Inleiding	53
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	53
6.3	Economische uitvoerbaarheid	53
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55

BIJLAGEN

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2: Herbegrenzingsverzoek Verordening ruimte Noord-Brabant

Bijlage 3: Berekening kwaliteitsverbetering en landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 4: Rapportages verkennende bodemonderzoeken

Bijlage 5: Rapportage watertoets

Bijlage 6: Rapportage verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 7: Proefsleuvenonderzoek archeologie

Bijlage 8: Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 9: Rapportage quickscan soortenbescherming

Bijlage 10: Rapportage nader onderzoek soortenbescherming



Satellietfoto plangebied Akkerstraat, Hoogeloon (rood omkaderd) en directe omgeving. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In de “Structuurvisie Bladel” is aangekondigd dat op basis van het op 22 mei 2008 vastgestelde ruimtelijke casco voor ieder dorp een ontwikkelingsplan zal worden opgesteld, waarin wordt aangegeven waar het ruimtelijk functioneel woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. In het raadsprogramma 2014 – 2018 staat opgenomen dat in de kern Hoogeloon onvoldoende (inbreidings)locaties voor handen zijn. Derhalve is voor de kern Hoogeloon een verkenning gemaakt van diverse locaties die in aanmerking komen voor de toevoeging van woningbouw. Daarbij is geconcludeerd dat de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied uitgeput zijn en dat het voor een goede en gezonde ontwikkeling van het dorp noodzakelijk is om inbreiding en uitbreiding te combineren. Naar aanleiding hiervan is door middel van het raadsbesluit d.d. 7 juli 2016 ter invulling van het woningbouwprogramma voor de kern Hoogeloon tot 2025 de locatie ‘De Ster/Akkerstraat’ aangemerkt als woningbouwlocatie. Deze woningbouwlocatie omvat zowel gronden binnen de kern Hoogeloon, als in het aangrenzende buitengebied. Het betreft een combinatie van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied en uitbreiding hiervan. Bij de uitbreiding in het buitengebied wordt tevens een (vollegronds)teeltbedrijf beëindigd en zullen de opstallen en containervelden worden gesaneerd. Het beëindigen van dit bedrijf zal een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit aan de noordwestzijde van de kern Hoogeloon.

Doelstelling is om op de gronden van het plangebied een woongebied met maximaal 73 grondgebonden woningen te realiseren. Ter ontsluiting van dit nieuwe woongebied zal ter plaatse van het voormalige horecapand ‘De Ster’ een nieuwe toegangsweg aangelegd worden. Aan de noordzijde van deze toegangsweg kunnen ter completering van het lint vijf woningen worden opgericht. Vier van deze woningen mogen gerealiseerd worden aan de achterzijde van de percelen van de vier aangrenzende woningen aan de Akkerstraat. Ten zuiden van de toegangsweg worden twee woningen opgericht. In de achtertuinen van de woningen aan de Hoofdstraat en Casterseweg mogen zes woningen, respectievelijk acht woningen worden opgericht. Het overige deel van het woongebied zal ruimte bieden aan maximaal 48 grondgebonden woningen in diverse woningbouwtypes. Doelstelling is om voor dit gebied een flexibel planologisch regime te bieden, waardoor de woningbouwontwikkeling gefaseerd en naar behoefte per tijdspanne ingevuld kan worden. De gemeente Bladel zal hiervoor samenwerken met o.a. de Locatievereniging Hoogeloon. Volgend uit de onderhandelingen die hebben plaatsgevonden met het agrarisch bedrijf zijn in het noordwesten van het plangebied en vijftal vrijstaande woningen toegestaan inclusief een ruim bijbehorend bouwwerk.

De voorgenomen ontwikkeling van het woongebied is niet rechtstreeks passend binnen de vigerende bestemmingsplannen “Buitengebied Bladel 2014” en “Hoogeloon 2010”. Om het plan te verwezenlijken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze juridisch-planologische regeling om het voornemen mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Hoogeloon aan de rand van het bestaand stedelijk gebied. Hoogeloon is een dorp in de regio Kempen, gelegen ten noorden van de verstedelijkte rij kernen Reusel – Bladel – Hapert – Eersel. Hoogeloon heeft, in tegenstelling tot de andere voorgenoemde kernen, nog in belangrijke mate het plattelandskarakter behouden. Het plangebied is deels gelegen aan de westelijke rand van Hoogeloon en voor het overige deel in het buitengebied. De noordzijde van het plangebied grenst aan de woonbebouwing en tuinen van de Akkerstraat. De oostelijke zijde van het plangebied wordt begrensd door de kernfuncties (detailhandel en woningen met tuinen) aan de Hoofdstraat. Aan zuidelijke zijde sluit het plangebied aan bij de tuinen en woonbebouwing van de Casterseweg. Aan de westelijke zijde wordt het plangebied niet direct begrensd, maar is er sprake van landbouwgronden in gebruik voor agrarische bodemexploitatie en voor de bedrijfsbebouwing van Akkerstraat 13a te Hoogeloon (het teeltbedrijf dat zal worden beëindigd ten behoeve van de woningbouw). De gronden van het plangebied staan kadastraal bekend als Hoogeloon, sectie E, nr. 657, sectie L, nr. 522, 599 (gedeeltelijk) en 722 (gedeeltelijk).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeren de bestemmingsplannen “Hoogeloon 2010” (vastgesteld 29-04-2010) en “Buitengebied Bladel 2014” (vastgesteld 24-03-2016).

De volgende bestemmingen liggen op het plangebied:

Bestemmingsplan “Hoogeloon 2010”

Ter plaatse van de voormalige horecalocatie ‘De Ster’:

- Enkelbestemming ‘Horecadoeleinden’ met een bouwvlak en een aantal maatvoeringsaanduidingen
- Enkelbestemming ‘Detailhandelsdoeleinden met een bouwvlak en een aantal maatvoeringsaanduidingen

Ter plaatse van de onbebouwde landbouwgronden / tuinen:

- Enkelbestemming ‘Tuin’

Bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2014”

Ter plaatse van de onbebouwde landbouwgronden:

- Enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden’
- Dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 3’, ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’
- Gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’
- Gebiedsaanduiding ‘overige zone - invloedssfeer kernen’
- Gebiedsaanduiding ‘overige zone - terreinen met esdek’
- Gebiedsaanduiding ‘overige zone – leefgebied van amfibieën en reptielen’

Ter plaatse van het (vollegronds)teeltbedrijf Akkerstraat 13A:

- Enkelbestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2’
- Bouwvlak

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – containervelden'
- Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - invloedssfeer kernen'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - terreinen met esdek'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – leefgebied van amfibieën en reptielen'

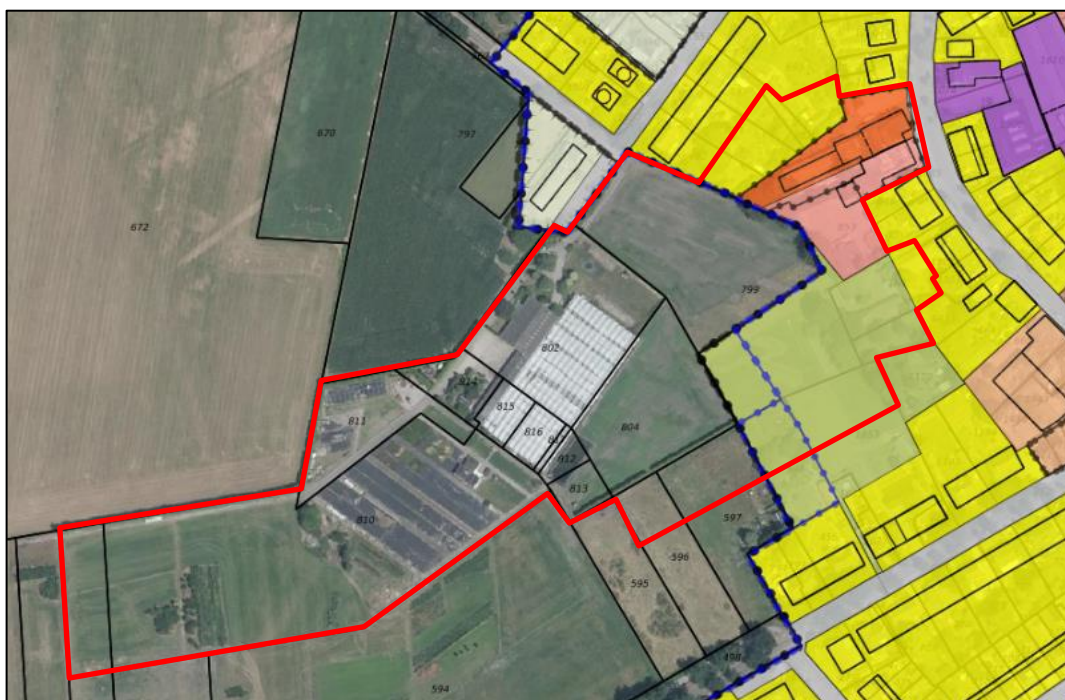
Het vigerende planologische regime biedt geen mogelijkheden om de beoogde woningbouwontwikkeling te faciliteren. Derhalve is een herziening van deze bestemmingsplannen noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin. Met het raadsbesluit d.d. 7 juli 2016 heeft de gemeente Bladel besloten om de locatie 'De Ster/Akkerstraat' als woningbouwlocatie aan te wijzen.

1.4 Toelichting planopzet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. Hierbij is gekozen voor verschillende type woningen waarmee op een goede wijze ingespeeld kan worden op een gefaseerde ontwikkeling en ingespeeld kan worden op wijzigingen in de woningbouwbehoefte. Het planvoornemen betreft een netto woningtoevoeging van maximaal 73 woningen. De nieuwe regeling wordt vastgesteld in een bestemmingsplan voor specifiek het plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. Van dit plan vormen de verbeelding en de bijbehorende regels het juridisch bindende planstuk. In deze toelichting worden de verbeelding en de regels gemotiveerd en waar nodig onderbouwd. Qua planopzet wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de gangbare systematiek van de gemeente Bladel, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012), het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) en, voor zover van toepassing, het Handboek Kempengemeenten. Waar nodig zijn de genoemde plannen en standaarden aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.5 Leeswijzer

Onderhavig hoofdstuk vormt een eerste inleiding op de voorgenomen woningbouwontwikkeling en het plangebied. Hoofdstuk 2 geeft een meer uitgebreide toelichting op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. Het daarop volgende hoofdstuk, bevat een toetsing van het voornemen aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse planologisch relevante onderzoeksaspecten. De juridische planaspecten komen in hoofdstuk 5 aan de orde. De toelichting wordt afgesloten met de uitvoerbaarheidsaspecten in respectievelijk de hoofdstukken 6 (economische uitvoerbaarheid) en 7 (maatschappelijke uitvoerbaarheid).



Uitsnede bestemmingsplan “Hoogeloon 2010” i.c.m. een satellietfoto, plangebied rood omkaderd weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.



Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2014” i.c.m. een satellietfoto, plangebied rood omkaderd weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de ontwikkeling in zijn ruimtelijk en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur eruit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en voor het plangebied zelf.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied maakt grotendeels deel uit van de agrarische gronden van het (vollegronds)teeltbedrijf aan de Akkerstraat 13A. Om voldoende invulling te kunnen geven aan het woningbouwprogramma, zal dit teeltbedrijf worden beëindigd. Door een nieuwe toegangsweg aan de Hoofdstraat wordt er aansluiting gezocht met de bebouwing van het dorp Hoogeloon. Op deze locatie aan de Hoofdstraat 81, 81A en 81B is de voormalige horecalocatie “De Ster” aanwezig. Het gebruik van dit voormalige horecapand was overlast gevend, waardoor de gemeente Bladel besloten heeft over te gaan tot aankoop van dit pand en tot beëindiging van het gebruik. Onderhavige voorziet op de locatie in woningbouw, zodat sprake is van een rendabele herstructurering van deze locatie. Ter plaatse worden maximaal twee grondgebonden vrijstaande woningen opgericht.

2.3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden de gronden ontwikkeld tot een landelijk woongebied passend bij de aard en omvang van de kern Hoogeloon. Het plangebied zal ‘groen’ worden ingericht door de aanleg van een brink in het midden van het woongebied. Daarnaast zullen de straten in het plangebied worden omgeven door bomen en begroeiing. Ter plaatse waar het plangebied de tuinen van bestaande woningen in het bestaand stedelijk gebied van Hoogeloon doorkruist, kunnen woningen worden opgericht. Hiermee wordt de kern afgerond ten opzichte van de open ruimte om zo een ruimtelijk geheel te vormen. Er is gekozen voor een verkaveling met verschillende woningtypen voornamelijk gericht op starters. Bij een aantal kavels is hierin flexibiliteit aangebracht zodat ingespeeld kan worden op de specifieke vraag. Qua bouwhoogte wordt aangesloten bij de aangrenzende bestaande bebouwing aan de Hoofdstraat en Akkerstraat. Dit resulteert in de bouw van rijwoningen, tweekapwoningen en vrijstaande woningen. Aan de zuidwestelijke kant van het plangebied is ruimte voor landschappelijke inpassing. Hier wordt voormalige landbouwgrond ingericht met inheemse landschapselementen en verhoogd hiermee de kwaliteit van het landschap.



Verkavelingsplan van de beoogde situatie.

Stedenbouwkundige inpassing

Ruimtelijke hoofdopzet

Het planvoornemen voegt zich in het bestaande dorpsweefsel en zorgt voor een representatieve invulling van de vrijkomende locatie: wat betreft situering, massaopbouw en straatprofiel is er afstemming gezocht met de aangrenzende bebouwing waarbij rekening is gehouden met de bestaande bebouwingskarakteristieken en straatbeelden.

Situering

De woningen in het plangebied liggen aan de noordwestkant van de bestaande bebouwing. Vanaf daar vormt het plangebied een lint in zuidwestelijke richting. Het plangebied grenst hierbij aan de bestaande woningen aan de Akkerstraat, Hoofdstraat en Casterseweg. Door middel van een nieuwe toegangsweg wordt het plangebied aangesloten op de Hoofdstraat. De woningen die aan deze toegangsweg worden geplaatst zorgen ervoor dat het plangebied passend is binnen de bestaande bebouwing.

Massaopbouw

In het zuidwesten van het plangebied is gekozen voor vrijstaande woningen. Achter deze woningen worden voormalige agrarische gronden teruggegeven aan de natuur. Hierdoor wordt het open karakter van de omgeving gewaarborgd. In het noordoosten wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing aan de Akkerstraat, Hoofdstraat en Casterseweg. De woningen, die in de tuinen van de bestaande woningen aan deze straten kunnen worden opgericht, worden vrijstaand gebouwd. Door de straten te omgeven met bomen en begroeiing wordt het plangebied groen ingericht. Met de landschappelijke inpassing aan de zuidwestzijde van het plangebied gaat het te realiseren woongebied geleidelijk over in omliggende weilanden.

Straatprofiel

Ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden door het aanleggen van een toegangsweg naar de Hoofdstraat. Dit is de doorgaande weg in Hoogeloon. De aan te leggen wegen in het plangebied worden breed opgezet. Vanuit de Hoofdstraat binnengereden zorgt dit voor een doorkijk naar de te realiseren brink. Het landelijke karakter van het gebied wordt versterkt doordat de wegen groen worden omgeven. Daarnaast zorgt de landschappelijke inpassing aan de zuidwestzijde van het perceel voor een overgang naar het buitengebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting en zal apart, als onderdeel van de welstandsnota, worden vastgesteld.

2.4 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

Door de gemeente Bladel zijn parkeernormen vastgesteld, waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de geldende publicaties van de CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kerncijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. Om te voldoen aan deze normen heeft iedere woning in onderhavig plan de beschikking over minimaal één parkeerplaats op eigen terrein dan wel aan de openbare weg (rijwoningen). Daarnaast is er ook rekening gehouden met extra parkeerplaatsen voor bezoekers.

Conclusie

In het plangebied is voldoende ruimte om aan de gemeentelijke parkeernormen te voldoen.

2.5 Verkeer

Nieuwe woningen zorgen voor een toename van het verkeer. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van maximaal 73 grondgebonden woningen. Het gemeentelijke verkeersbeleid ligt vast het 'Verkeersveiligheid plan' (VVP). Het doel van het VVP is de verkeersonveiligheid in de gemeente stevig aanpakken. In 2012 is dit plan geactualiseerd en is rekening gehouden met het landelijk beleid, zoals vastgesteld in het convenant 'Duurzaam Veilig'. De gemeente richt hierbij haar pijlen op de verbetering van de inrichting van de infrastructuur binnen de bebouwde kom en op 60 kilometerwegen buiten de bebouwde kom. Rond het dorpscentrum van Hoogeloon ligt een aantal uitbreidingswijken.

Deze worden ontsloten door zijwegen van de Hoofdstraat waardoor alle plekken binnen Hoogeloon goed bereikbaar zijn. De wegen binnen deze wijken hebben de uitstraling van woonstraten. Ten behoeve van het verkeer zal ook de nieuwe toegangsweg van de Hoofdstraat naar de te realiseren woonwijk op dergelijke wijze worden ingericht.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De gemeente Bladel heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame

verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringsgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijksweg een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het nieuwe radarstation op de locatie Herwijnen. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. In onderhavig radarverstoringsgebied is de maximale hoogte (van windturbines) gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation. Bovendien is onderhavig plangebied gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht. Wegens deze ligging geldt een restrictie voor bouwwerken hoger dan 113 meter ten opzichte van NAP. Dergelijke bouwhoogtes zijn in onderhavig plan niet aan de orde, waardoor het plan geen invloed heeft voor dit radarstation.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit de radarverstoringsgebieden vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader

uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van maximaal 73 woningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat er sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied is grotendeels gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals dat is vastgelegd met het bestemmingsplan "Hoogeloon 2010" en de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant. Het plan legt derhalve een beslag op de ruimte en voorziet daarmee in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De gronden zijn overeenkomstig de verordening wel aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Gronden met deze aanduiding zijn met name bedoeld voor wonen en transformeren van het buitengebied naar stedelijk gebied als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Het benutten van deze aanduiding voor de ontwikkeling van het woongebied vormt een planologische grondslag om te voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

De behoefte aan woningen wordt in Noord-Brabant bepaald aan de hand van de provinciale "Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant". De uitkomsten van de prognose zijn onderwerp van afspraken tussen provincie en gemeenten in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze afspraken worden vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen. De prognose laat zien dat er in de gemeente Bladel kwantitatief ruimte bestaat om woningen aan de plancapaciteit toe te voegen. Een Risicoanalyse plancapaciteiten woningbouw maakt duidelijk dat er voornamelijk vraag is naar goede koop- en huurwoningen. Onderhavig plan zet in op de toevoeging van deze goedkope woningen om de leefbaarheid in de kern Hoogeloon te behouden. Gelet hierop is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het voorgaande bestemmingplan maakt binnen het plangebied een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing mogelijk. Binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Hoogeloon is geen ruimte om de ontwikkeling van maximaal 73 grondgebonden woningen te realiseren. Van deze 73 woningen worden 3 vrijstaande woningen gerealiseerd binnen de kern ter hoogte van de entree van het te realiseren woongebied aan de Hoofdstraat. Verder kunnen er 10 woningen gerealiseerd worden binnen bestaand stedelijk gebied in de achtertuinen van de al bestaande woningen aan de Akkerstraat en Hoofdstraat. De overige woningen worden buiten het bestaand stedelijk gebied opgericht. Onderhavig plan kan niet in een andere kern binnen de gemeente Bladel worden gerealiseerd, omdat het juist specifiek inzet op de behoefte van de bewoners van de kern Hoogeloon. Binnen de kern van Hoogeloon is echter geen beschikbare planologische ruimte voor het planvoornemen. Gelet daarop is gezocht naar een locatie welke voldoet aan de planologische kaders. Daarbij wordt onder andere aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die de provinciale aanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking' biedt.

- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Hoogeloon is concreet gezocht naar inbreidingslocaties. Binnen dit gebied is echter – gelet op de omvang van de kern Hoogeloon en de schaal van onderhavige ontwikkeling – feitelijk geen ruimte aanwezig om de voorziene ontwikkeling te realiseren. Ook komt geen ruimte in Hoogeloon in aanmerking voor herstructurering, nu binnen het bestaand stedelijk gebied van Hoogeloon geen incourante locatie is gevonden die hiervoor in aanmerking komt.

Realisatie van de 73 woningen door inbreiding binnen de gemeentegrenzen van Bladel, maar buiten Hoogeloon, lijkt niet voor de hand. Door middel van onderhavig initiatief wordt in de kwalitatieve behoefte naar starterswoningen voorzien. Daarnaast worden onderhavige woningen deels ontwikkeld om te voorzien in de lokale woonbehoefte. Inwoners van Hoogeloon hebben een sterke binding met de kern, waardoor de lokale behoefte enkel kan worden ingevuld in Hoogeloon.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het vereiste van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant, 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant kiest de provincie ervoor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband

en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd.

Hiermee kiest de provincie een blikveld dat enigszins boven het huidige initiatief uit stijgt. De komende 10 jaar worden in Noord-Brabant 120.000 woningen gebouwd. De uitbreidingsopgave wordt steeds vaker binnen het bebouwd gebied gezocht (inbreiding in plaats van uitbreiding). Om klimaatbestendig te verstedelijken is het van belang dat er voldoende ruimte is voor water en beplanting in het woongebied. Het voorliggend initiatief is passend binnen de omgeving en zorgt voor een kwalitatieve verdichting van en grenzend aan het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt het woongebied voorzien van een brink die volledig groen wordt ingericht. Ook de te realiseren straten worden omgeven door groen. Aan de zuidwestzijde wordt het gebied voorzien van een landschappelijke inpassing. Hierdoor gaat het te realiseren woongebied geleidelijk over in het buitengebied. De groene vormgeving van het gebied is passend binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een kwalitatieve verdichting van en grenzend aan het bestaand stedelijk gebied van Hoogeloon. Daarnaast wordt het plan volledig groen ingericht. Het voornemen past binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant, 2017

Toetsingskader

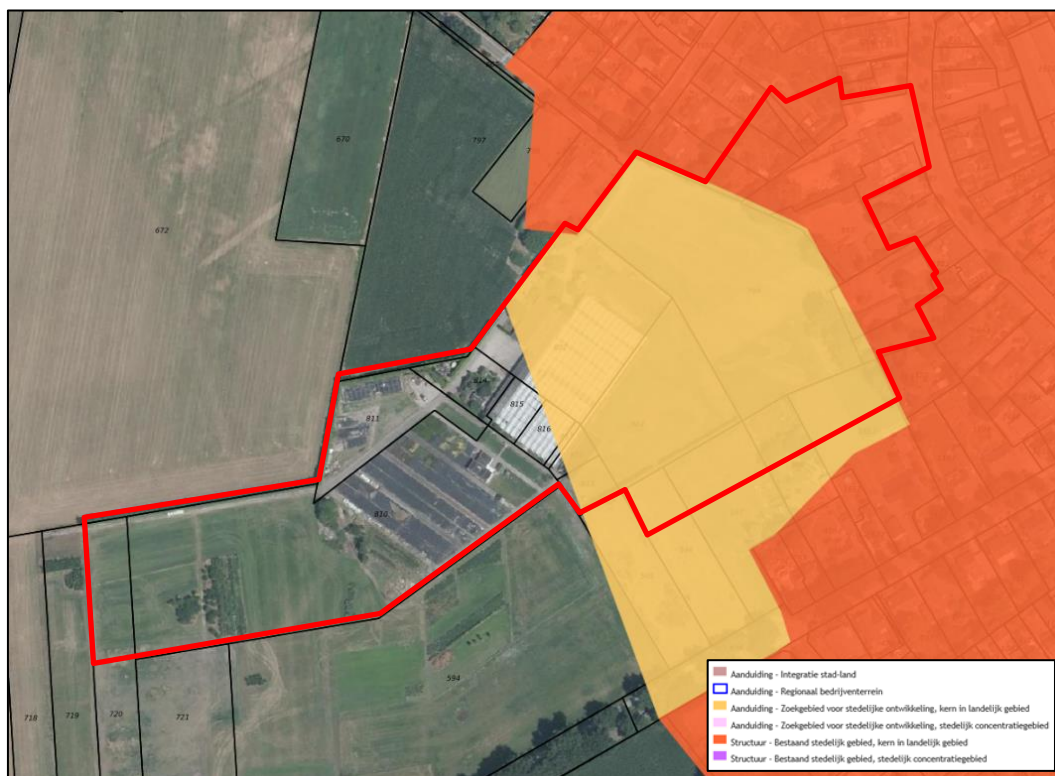
In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zullen uiteindelijk worden uitgewerkt in programma's en waarden zullen worden beschermd via een op te stellen omgevingsverordening. Tot het moment dat een provinciale omgevingsverordening in werking treedt, geldt echter nog de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Op 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr N-B) vastgesteld. Op 11 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 1 januari 2019 is een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar met daarin alle actuele regels verwerkt. Deze versie vormt het toetsingskader.

De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen).

Beoordeling

Voorliggend plangebied is op de integrale plankaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant voor een gedeelte gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied' en voor een gedeelte binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Voor zover het plangebied is gelegen binnen de structuur gemengd landelijk gebied is dit gebied ook (deels) aangeduid als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'.



Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is aangeduid met een rode contour.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Verordening. Er moet ten eerste getoetst worden aan de geldende regels voor de opgenomen structuren en aanduidingen. Voor het overige moet getoetst worden aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3 Vr.

Structuren

Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling en artikel 4.3: Nieuwbouw van woningen

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling grotendeels buiten bestaand stedelijk gebied, zijnde het gemengd landelijk gebied. Er vindt daarbinnen nieuw ruimtebeslag plaats in de vorm van een samenhangende structuur van stedelijke functies (realisatie woongebied). In beginsel is in het gemengd landelijk gebied woningbouw niet toegestaan. In casu ligt het plangebied echter ook grotendeels binnen de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' als opgenomen in artikel 8.1 van de Verordening ruimte N-B. Onder voorwaarden wordt hiermee nieuwbouw van burgerwoningen toch

mogelijk. Hier wordt navolgend aan getoetst. Voor het deel dat vooralsnog geen onderdeel uitmaakt van de aanduiding 'Zoekgebied voor verstedelijking' wordt in artikel 8.3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant een herbegrenzingsmogelijkheid geboden. Hieraan wordt navolgend getoetst.

Binnen het plangebied worden drie woningen mogelijk gemaakt binnen de kern Hoogeloon ter hoogte van de entree van het te realiseren woongebied aan de Hoofdstraat. Verder kunnen er 10 woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied in de achtertuinen van de al bestaande woningen aan de Akkerstraat en Hoofdstraat. Deze woningen kunnen gerealiseerd worden aan de hand van de voorwaarden van artikel 4.2 en 4.3 van de Verordening ruimte.

Conclusie

Aan artikel 4.2 Vr wordt slechts beperkt voldaan, doordat een groot deel van het plangebied buiten het bestaand stedelijk gebied ligt. Dit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het gehele woongebied, mits wordt voldaan aan artikel 8.1 en 8.3 van de Verordening ruimte. Aan artikel 4.3 van de Verordening wordt wel voldaan. Paragraaf 3.2.3 bevat namelijk een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die over woningbouw zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Aanduidingen

Artikel 8.1: Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' kan voorzien worden in een stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan dat een verantwoording geeft voor de ontwikkeling strekt ertoe dat:

- a. De stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing.
- b. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

Met een stedelijke ontwikkeling wordt een nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van een bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies bedoeld.

Beoordeling

In onderhavig plan is sprake van een nieuw ruimtebeslag. Zo worden agrarische gronden herontwikkeld ten behoeve van de woningbouw. Het nieuwe woongebied zal direct grenzen aan het bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woningen zullen geclusterd worden om te functioneren als een woonwijk. Derhalve is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De beoogde nieuwbouwwijk zal aansluiten op het bestaand stedelijk gebied. Om dit woongebied te bereiken zal de bouw van woningen aan de nieuwe toegangsweg mogelijk worden gemaakt. Qua bouwtypologie zal aansluiting worden gezocht met de aangrenzende woningen aan de Hoofdstraat en de Akkerstraat. Ook qua bouwhoogte

wordt aangesloten bij het aangrenzende stedelijke gebied. Daarom wordt er gekozen voor verschillende bouwhoogtes.

Ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen is, daar waar het plangebied grenst aan de open omgeving, voorzien in een groene geleding. Ten behoeve hiervan voorziet het bestemmingsplan in de aanleg van sloten, begroeiing en landschappelijke inpassing.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden van artikel 8.1 en is dus in lijn met de Verordening ruimte.

Artikel 8.3: Wijziging van begrenzing op verzoek

Toetsingskader

Ter plaatse van de structuur 'Gemengd landelijk gebied' dient daar waar woningen en de bijbehorende landschappelijke inpassing worden voorzien een herbegrenzing van de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De mogelijkheden tot herbegrenzing van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen in artikel 8.3 van de Verordening ruimte. Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' te wijzigen in geval:

- a. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- b. uit een milieueffectrapport, dat op grond van de Wet milieubeheer is opgesteld, blijkt dat daardoor een gunstiger resultaat voor de milieugevolgen wordt bereikt.

Een wijziging van het zoekgebied is alleen mogelijk indien uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen. Op een verzoek als bedoeld is artikel 38.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

Beoordeling

Voor een klein deel van het nieuwe woongebied is een herbegrenzing noodzakelijk. Het gaat hier om de afronding van de woonwijk in zuidelijke richting. De begrenzing van het woongebied is tot stand gekomen naar aanleiding van onderhandeling met het te saneren agrarisch bedrijf. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aan de rand van het woongebied, ter plaatse van het te herbegrenzen gebied, voorzien in een aantal vrijstaande woningen. Deze woningen zorgen voor een duidelijke afronding van het woongebied en zijn met de tuinen gericht naar het ten zuiden daarvan gelegen agrarisch gebied. Dit zorgt voor een geleidelijke overgang van het woongebied naar het buitengebied, dit stedenbouwkundig wenselijk is. Aldaar wordt tevens voorzien in een deel van de landschappelijke inpassing van het woongebied. Ten aanzien van de onderbouwing van het herbegrenzingsverzoek, inclusief de lagenbenadering, wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting. In de lagenbenadering wordt geconcludeerd dat ter plaatse geen waarden aanwezig zijn die de ontwikkeling van het woongebied in de weg staan. Geconcludeerd kan worden dat de uitbreidingsrichting van de kern Hoogeloon in deze richting ruimtelijk aanvaardbaar is.

Ten behoeve van de herbegrenzing van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling wordt de procedure zoals genoemd in artikel 38.5 aangehouden. Op de verbeelding is een gebiedsaanduiding opgenomen alwaar het zoekgebied toegevoegd dient te worden.

Conclusie

Er wordt een herbegrenzingsverzoek gedaan aan Gedeputeerde Staten om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In de algemene regels voor de bevordering van ruimtelijke kwaliteit is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat:

- a. Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
- b. Toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ad a. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. In het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Ad b. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. Ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt duidelijk dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze aspecten.
- b. Onderhavig initiatief behelst de toevoeging van maximaal 73 grondgebonden woningen en voegt dus de woonfunctie toe. In de directe omgeving van het plangebied is de woonfunctie veelvuldig aanwezig. De beoogde functie past om die reden in de omgeving. Qua bouwmassa en situering wordt aansluiting gezocht met de aangrenzende bestaande bebouwing. Hierdoor past de omvang van de bebouwing in de beoogde omgeving. De omvang van de ruimtelijke ontwikkeling tast de ruimtelijke structuur en uitstraling van Hoogeloon niet ingrijpend aan. Door het plangebied groen in te richten wordt toepassing gegeven aan landschappelijke inpassing. De kern wordt hiermee ten opzichte van de open ruimte afgerond om zo een ruimtelijk geheel te vormen.
- c. De beoogde woonwijk zal door middel van een nieuw aangelegde toegangsweg worden aangesloten op de Hoofdstraat, de doorgaande weg in Hoogeloon. Hierdoor wordt de nieuw aan te leggen infrastructuur direct aangesloten op de reeds aanwezige ontsluitingswegen. Ten aanzien van parkeren is in hoofdstuk 2 de parkeerbalans beschreven. Er wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit in het plangebied. De effecten van het planvoornemen voor het milieu worden besproken in hoofdstuk 4.

Voorwaarden ad b:

- a. Er wordt geen gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. In artikel 8.1 lid 1 van de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat stedelijke ontwikkeling mogelijk is binnen de aanwezige aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.
- b. Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Hoogeloon is gezocht naar inbreidingslocaties. Binnen de kern is echter geen ruimte beschikbaar om de voorziene woningbouw te realiseren. Ook is er geen ruimte in Hoogeloon aanwezig die geschikt is voor herstructurering. Een inbreidingslocatie in de gemeente Bladel, maar buiten Hoogeloon ligt niet voor de hand. Door middel van onderhavig initiatief wordt immers voorzien in de lokale woonbehoefte naar starterswoningen. Inwoners van Hoogeloon hebben een sterke binding met de kern waardoor de lokale woonbehoefte enkel kan worden ingevuld in Hoogeloon. Daarmee wordt ook de leefbaarheid van de kern in stand gehouden.
- c. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- d. Onderhavig bestemmingsplan bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Conclusie

Het onderhavige planvoornemen voldoet aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

In de algemene regels voor de bevordering van de kwaliteit van het landschap is opgeschreven dat een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De toelichting dient dan ook een verantwoording te bevatten van de

wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Daarnaast dient deze verbetering te passen binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijke beleid voor dat gebied. Dit kan bijvoorbeeld verzekerd worden door middel van landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen of het slopen van bebouwing.

De gemeente Bladel is aangesloten bij de samenwerkende gemeenten in De Kempen. Afspraken over kwaliteitsverbetering zijn gemaakt in de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen'. Dit is een uitwerking van de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-en-groen-koppeling' die gegeven is door de provincie Noord-Brabant in navolging op de Verordening ruimte. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek 'maatwerk met menselijk expertise', de methodiek 'verrekening in euro's' en de methodiek verevening met oppervlaktes. In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de in de handreiking genoemde methodes telkens in een andere mate van toepassing zijn.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet grotendeels in een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied door de realisatie van het beoogde woongebied in de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. De gemeente Bladel hanteert ten aanzien van het onderhavig planvoornemen de provinciale handreiking van kwaliteitsverbetering. Volgens de hierin weergegeven regeling kan ten behoeve van de kwaliteitsverbetering zoveel mogelijk worden volstaan met landschappelijke inpassing. Hieruit volgt dat voor stedelijke ontwikkelingen, waaronder de realisatie voor een woningbouwlocatie, de bijdrage kwaliteitsverbetering zo groot is als 1% van de uitgifteprijs van de gronden. De gemeente Bladel doet ten behoeve van de ontwikkeling van de onderhavige woningbouwlocatie, een investering in de beëindiging van het nabijgelegen agrarische bedrijf aan de Akkerstraat 13A. Uitgangspunt is dat deze beëindiging, welke heeft te gelden als kwaliteitsverbetering van het landschap, wordt 'ingezet' als bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Aanvullend wordt het plangebied voorzien van landschappelijke inpassing. Het resterende bedrag wordt geïnvesteerd in het landschapsfonds. Ten behoeve van het waarborgen van de landschappelijke inpassing is in de regels van dit bestemmingsplan ruimte voor vastgelegd binnen de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. De landschappelijke inpassing is juridisch-planologisch geborgd met het bij de regels behorende landschappelijk inpassingsplan. De berekening kwaliteitsverbetering en het landschappelijk inpassingsplan zijn opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

Conclusie

Ten behoeve van het onderhavige plan wordt de kwaliteitsverbetering van het landschap vormgegeven door enerzijds beëindig van een agrarisch bedrijf en anderzijds door de aanleg van landschapselementen rondom het te realiseren woongebied. Kwaliteitsverbetering van het landschap is hierdoor gewaarborgd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Leven in de gemeente Bladel 2030 (vastgesteld 17 december 2009)

Toetsingskader

In 2030 is de gemeente Bladel het economische hart van de Kempen. De gemeente zet actief in op het stimuleren van de lokale en regionale economie met als grootste spelers de industrie en de detailhandel in de kernen Bladel en Hapert. Daarnaast spelen recreatie, toerisme en de agrarische sector een relevante rol. Het behoud en de versterking van de gemeentelijke economie is een belangrijke stimulans voor deze keuze. Dat leidt tot het behoud en zelfs groei van de bevolking in de kernen. Zo ontstaat er voldoende draagvlak voor een goed voorzieningenniveau. Dankzij duidelijke keuzes ten aanzien van ruimtegebruik binnen de kernen en de ontwikkeling van het buitengebied blijft de kwaliteit van natuur en landschap, agrarisch gebruik en recreatie op peil en wordt deze waar nodig verder versterkt.

Voor Hoogeloon wordt verwacht dat de bevolking tot 2030 toeneemt met bijna 100 inwoners. De gemeente en het dorp zetten alles op alles om de bestaande voorzieningen in 2030 te behouden en waar mogelijk uit te breiden. Als een groei van de bevolking daarvoor noodzakelijk is, staat de gemeente daar positief tegenover. Met passende woningbouw wordt de aantrekkingskracht van Hoogeloon vergroot voor jongeren en jonge gezinnen van binnen en buiten de kern. De identiteit en het dorpse karakter van Hoogeloon -denk bijvoorbeeld aan de lintbebouwing, de relatie met het buitengebied en het historische groen- wordt gekoesterd en is waar mogelijk versterkt.

Beoordeling

Het onderhavige plan past bij het gemeentelijk streven om door middel van passende woningbouw Hoogeloon aantrekkelijk te maken voor de jeugd en jonge gezinnen van binnen en buiten de kern. Daarom zullen er voornamelijk starterswoningen worden gebouwd aangevuld met een mix van verschillende woningtypologieën. Hierdoor wordt voorzien in de woningbehoefte van de kern. Dit draagt op haar beurt bij aan de instandhouding van het voorzieningenniveau en het vergroten van de leefbaarheid. Tevens zorgt de omzetting van een agrarisch bedrijf naar woningbouw voor een kwaliteitsverbetering van het landschap en een milieuplanologische verbetering.

Conclusie

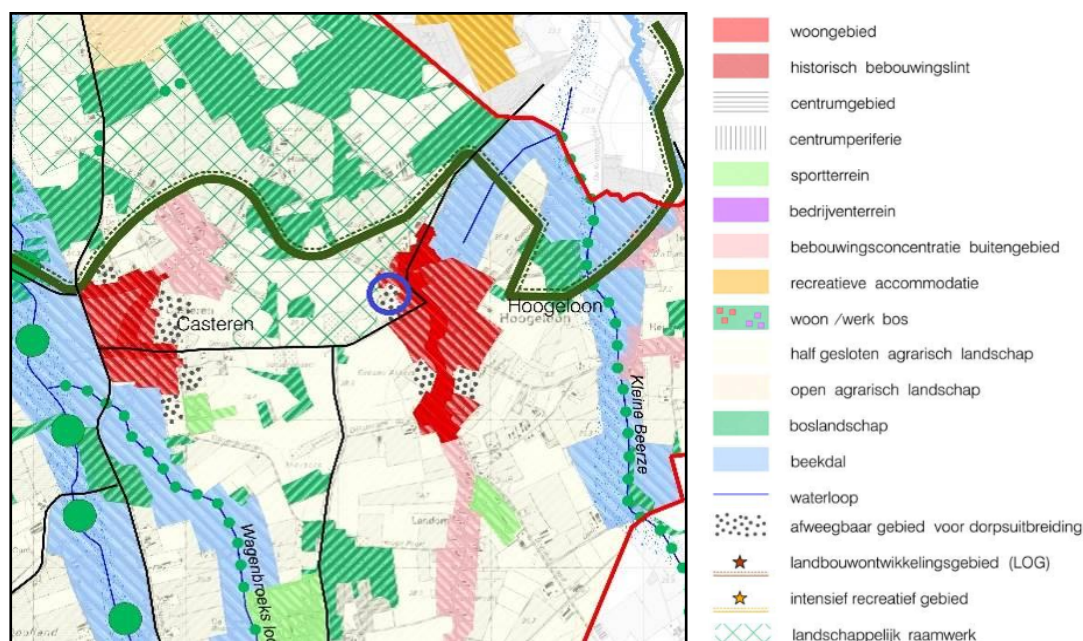
Geconcludeerd kan worden dat het voornemen passend is binnen de toekomstvisie van de gemeente Bladel.

3.4.2 Structuurvisie

Toetsingskader

Door de gemeenteraad van Bladel is op 22 mei 2008 een gemeentelijke integrale structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie vormt het centrale beleidsdocument voor integrale visievorming voor de lange termijn, brengt belangen bijeen en weegt deze (inhoudelijk en procesmatig) en vormt daarnaast een toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen. Op basis van het toepassen van de lagenbenadering en daarnaast het uitvoeren van een thematische analyse is een ruimtelijke visie opgesteld. De analyse en ruimtelijke visie zijn verwerkt in een ruimtelijk casco. Dit ruimtelijke casco is leidend bij het sturen op ruimtelijke dynamiek. Een aantal onderdelen van de Structuurvisie Bladel

zijn, met het vaststellen van het nieuwe beleid in de Plattelandsnota 2013, niet meer actueel. Hier wordt navolgend op teruggekomen.



Uitsnede plankaart Structuurvisie gemeente Bladel, 2008. Met blauw is het plangebied weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

Beoordeling

Het plangebied ligt op het kaartbeeld van dit 'ruimtelijk casco' op de regimes 'woongebied', 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding' en 'landschappelijk raamwerk'. In het regime 'woongebied' is de toevoeging van woningen mogelijk doordat de gemeente Bladel een aantal kernen in de gemeente, waaronder Hoogeloo, heeft aangeduid als concentratiegebied. Dit is het noordoostelijk deel van het plangebied gelegen grenzend aan de Hoofdstraat. Het 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding' grenst aan de bestaande bebouwing van het 'woongebied'. Hier geldt dat er geen duurzame kwaliteiten voorkomen die zich verzetten tegen uitbreiding voor wonen, werken, winkelen en recreëren. Door het ontbreken van ruimte voor het onderhavig plan binnen de bestaande bebouwing, wordt het 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding' aangeroepen. Hierdoor is woningbouw op deze gronden volgens de structuurvisie mogelijk.

Het 'landschappelijk raamwerk' is een strategie die gekoppeld is aan het half gesloten agrarisch landschap. Het landschappelijk raamwerk is gericht op het versterken van het kenmerkende kamerlandschap alhier. Landbouw, (extensieve) recreatie en andere activiteiten mogen in dit gebied uitgeoefend worden, maar wel met respect voor de natuur- en landschapswaarden. Het zuidwestelijke deel van het plangebied valt binnen het gebied waar deze strategie van toepassing is. Echter zal maar op een klein gedeelte van dit raamwerk woningbouw plaatsvinden. Hier zal rekening worden gehouden met het landschappelijk inpassen van de omgeving door de aanleg van sloten en begroeiing aan de randen van het woningbouwgebied. Daarnaast zal op het meest zuidwestelijk gelegen deel van het plangebied geen woningbouw plaatsvinden, maar is hier ruimte voor kwaliteitsverbetering van het landschap door middel van landschappelijke inpassing.

Agrarische grond wordt heringericht met landschapselementen wat de kwaliteit van het landschap ten goede komt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen passend is in de ruimtelijke visie van de gemeente Bladel.

3.4.3 Omgevingsvisie 1.0

Toetsingskader

Op 11 mei 2017 is de 'Omgevingsvisie 1.0' vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel. Dit plan is een eerste stap naar een volwaardige omgevingsvisie die een meer eenduidig beleid weergeeft voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie beschrijft op hoofdlijnen welke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Bladel mogelijk en wenselijk zijn. De visie schetst geen eindbeeld, maar geeft de ambitie aan om de kwaliteit van het buitengebied te behouden en te versterken in de toekomst. Waar in het verleden gepleit is voor het behouden en versterken van groeimogelijkheden, komt daar nu meer behoudendheid voor in de plaats: grenzen aan groei. Dat betekent echter niet dat de ontwikkeling van het buitengebied tot stilstand komt. Het accent komt te liggen op kwalitatieve verbeteringen in het buitengebied: kansen voor de toekomst. De Omgevingsvisie herzielt voor het buitengebied op onderdelen het beleid dat is vastgesteld in de Plattelandsnota 2013.

In de Omgevingsvisie wordt geconstateerd dat nieuwe burgerwoningen niet zijn toegestaan, tenzij deze voortkomen uit de functieveranderingen van bestaande bedrijfswoningen. Het aantal woningen neemt hierdoor niet toe. Als voorwaarde geldt dat dat de bedrijfsmatige activiteiten worden gestaakt en de overvloedige bebouwing wordt gesaneerd. Echter blijft maatwerk onder voorwaarden mogelijk.

Beoordeling

Onderhavig plan zorgt voor de beëindiging van een agrarisch bedrijf. De bijbehorende bedrijfsgebouwen en containervelden zullen worden gesaneerd en de rest van de gronden, die geen onderdeel gaan uitmaken van het woongebied, worden geschikt gemaakt voor agrarische bodemexploitatie. De komst van de nieuwe woonwijk zorgt daarmee voor een kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving van Hoogeloon. Wel zullen er per saldo woningen worden toegevoegd aan het buitengebied. Echter schaadt onderhavig plan niet het buitengebied doordat de woningen direct grenzen aan het bestaand stedelijk gebied van de kern en onderdeel uitmaken van een stedelijk ontwikkelingsplan. Het plangebied gaat daarmee onderdeel uitmaken van de bebouwde kom van Hoogeloon. Daarnaast wordt het nieuwe woongebied landschappelijk ingepast met inheemse landschapselementen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan passend is in de Omgevingsvisie van de gemeente Bladel.

3.4.4 Woonvisie

Toetsingskader

De woningmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd en blijft voortdurend in beweging. De gemeente moet hier continue op in spelen, flexibel zijn en open staan voor ideeën van anderen en deze zoveel mogelijk faciliteren. Maar het is ook zaak om een omslag 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 provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant dienen regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken gemaakt te worden en is de Ladder voor 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 (vastgesteld op 7 juli 2016 en in werking getreden op 31 augustus 2016) vergaande ambities neer. Dit om voor nu en in de toekomst aan de inwoners adequate huisvesting te bieden. Rekening houdend met de gereedgekomen woningen in het jaar 2015 en de extra woningen in het kader van extramuralisatie, laat de gemeente Bladel in haar woonvisie een kwantitatieve woningbehoefte per kern zien. Dit is de meest voor de hand liggende verdeling per kern doordat die is gemaakt op basis van het aantal inwoners.

Kern	Inwoneraantal	Per kern	Extramuralisatie	Gereed 2015	Blijft
Bladel	10.418	385	40	27	398
Hapert	5.309	196	20	22	194
Hoogeloon	2.208	82	8	13	77
Casteren	1.050	39	4	8	35
Netersel	888	33	4	1	36
Totaal	19.873	735	76	71	740

Naast de kwantitatieve woningbehoefte heeft de gemeente Bladel ook gekeken naar de kwalitatieve woningbehoefte. Het SRE Woonbehoefteonderzoek 2014 en het rapport Woonbehoefte in de gemeente Bladel geven inzicht in de regionale woonbehoefte. De kernen Bladel en Hapert zijn door hun voorzieningen aantrekkelijker om te wonen. Hoewel grotendeels vergelijkbaar heeft iedere kern zijn eigen karakteristiek en omstandigheden, waardoor maatwerk per kern moet worden geleverd.

In de kernen Hapert, Hoogeloon, Casteren en Netersel zijn in 2012 door het SRE woningbouwenquêtes gehouden. Hieruit blijkt de behoefte per kern. In Hoogeloon wil 25% van de ondervraagden een grondgebonden woning huren en 75% kopen. Potentiële huurders geven de voorkeur aan een rij- of hoekwoning. Het merendeel van de starters in de koopsector geeft de voorkeur aan een rijwoning of tweekapper. De koopprijs die de starter wil uitgeven loopt van €120.000,00 tot €160.000,00. Gekeken naar het type woningen kan geconcludeerd worden dat er in Hoogeloon veel 2-onder-1-kap- en

vrijstaande woningen zijn. Tegelijkertijd is aan dit woningtype ook de meeste behoefte. Het bijbouwen van extra vrijstaande woningen lijkt niet noodzakelijk. Aandachtspunt is dat aan goedkope woningen in Hoogeloon een groot gebrek is. Er staan nauwelijks woningen onder de €220.000,00 te koop. Het is daarom aan te raden in de komende periode starterswoningen te bouwen.

Beoordeling

De bevolkingsprognose van Hoogeloon gaat uit van een toename van het aantal inwoners. Hierdoor wordt een woningtekort verwacht voor starters die daardoor mogelijk zullen wegtrekken uit het dorp. Om deze ontwikkeling tegen te gaan is het toevoegen van starterswoningen noodzakelijk. Onderhavig plan beslaat de realisatie van maximaal 73 nieuwbouwwoningen met name bestaande uit rij- en tweekapwoningen. Dit sluit aan bij de behoefte die er is naar dergelijke woningen voor starters. Dit houdt Hoogeloon aantrekkelijk voor jongeren en gezinnen. Tevens zal het de leefbaarheid in het dorp bevorderen. Het toevoegen van maximaal 73 woningen past hierdoor binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen passend is in de woonvisie van de gemeente Bladel.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuurgebieden;
- flora en fauna;
- akoestiek wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- geurbelasting veehouderijen;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Door De Roever Omgevingsadvies bv is in januari 2017 een verkennend bodemonderzoek binnen het plangebied uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 aan deze toelichting gevoegd. Blijkens het verkennend onderzoek is de bodemkwaliteit van de onderzochte gronden geschikt voor de ontwikkeling van het beoogde woongebied.

Het onderzoeksgebied van het hiervoor genoemde verkennend bodemonderzoek dekt niet volledig het plangebied voor het bestemmingsplan. Ter hoogte van het adres Hoofdstraat 81 (voormalige De Ster) was eerder in juni 2016 door Bodex Milieu bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is ook als bijlage 4 aan deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat er ter plaatse geen sprake is van een verontreiniging van de bodem en dat de bodemkwaliteit tevens geschikt is voor de ontwikkeling van woningen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er milieuhygiënisch vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied tot een woongebied. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor een vervolgonderzoek.

4.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid Waterschap De Dommel

De projectlocatie is gelegen binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Voor nieuwbouwplannen hecht het waterschap waarde aan de relatie met het duurzaam omgaan met water. De volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel zijn hierop van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied. Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het ‘verlies’ van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm7). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging ‘hoog en droog genoeg’ zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat ‘wateroverlastbrij bestemd’ wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkkluidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

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

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van 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

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Beoordeling

Ten behoeve van het voorliggende plan is door Arcadis in juli 2019 een watertoets uitgevoerd. De rapportage daarvan is bijgesloten als bijlage 5 bij deze toelichting. Uit de watertoets komt naar voren dat het totale verhard oppervlak met het planvoornemen voor de realisatie van het woongebied toeneemt met circa 19.217 m². Op basis van de rekenregel van het waterschap geldt een bergingseis van 60 mm waardoor de waterbergingsopgave (19.217 m² x 1 x 0,06 m) = 1.153 m³ bedraagt. In totaal kunnen de wadi ter plaatse van de brink en de zakgreppel met een drooglegging van 10 cm 844,8 m³ bergen. Dit is niet voldoende om de gehele compensatie-opgave te behalen. Er blijft een restopgave van 308,2 m³ over. Wanneer afstromend hemelwater van de openbare verharding in de berm wordt geïnfiltreerd kan wel worden voldaan aan de compensatie-opgave. Het oppervlak van het naastgelegen groen bedraagt 2.650 m². Dit komt globaal neer op circa 12 cm waterberging in de groene voorzieningen. De groenvoorzieningen dienen verlaagd aangelegd te worden en een goede infiltratie/afwatering vanuit de bermen dient te worden gewaarborgd.

Met het toevoegen van 73 woningen wordt een nieuw DWA-stelsel aangelegd. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Voor onderhavig project wordt het schone hemelwater zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze afgevoerd. Het afvalwaterriool van de woning wordt aangesloten op het bestaande riool aan de Akkerstraat en/of Hoofdstraat. De effecten van de ruimtelijke ontwikkeling blijven hierdoor hydrologisch neutraal.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling zorgt ten opzichte van de huidige situatie voor een toename aan verhard oppervlak. Om 60 mm neerslag te kunnen bergen binnen het plangebied worden 1.153 m³ aan volume in hemelwatervoorzieningen aangelegd bestaande uit een wadi, een zakgreppel en verlaagde bermen. Derhalve wordt voldaan aan het aspect water.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

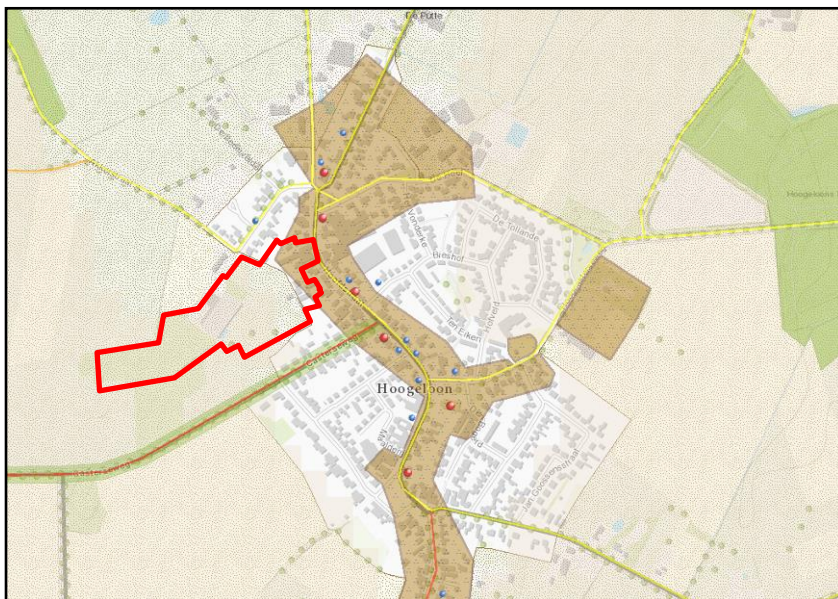
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Op de CHW is zichtbaar dat het plangebied gedeeltelijk is gelegen binnen een gebied aangeduid als 'archeologische monumenten', betreffende de oude dorpskern van Hoogeloon. Dit gebied is aangemerkt als archeologisch zeer waardevol. De cultuurhistorische waarde van de oude dorpskern van Hoogeloon wordt met name toegekend aan de lintbebouwde straat 'Hoofdstraat' met karakteristiek bebouwingsbeeld. Onderhavig initiatief doet geen afbreuk aan de ter plaatse toegekende cultuurhistorische waarden. Immers valt de planlocatie grotendeels buiten het gebied 'archeologische monumenten' en sluit nieuwbouw juist aan bij reeds bestaande omliggende bebouwing. Aan de Hoofdstraat zal wel horecapand 'De Ster' worden gesloopt voor de nieuwe toegangsweg. Door het ontbreken van cultuurhistorische waarden aan dit pand, doet sloop geen afbreuk aan deze waarden.



Uitsnede CHW-kaart provincie Noord-Brabant, het plangebied is zwart omkaderd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden binnen of in het plangebied doet.

4.5 Archeologie

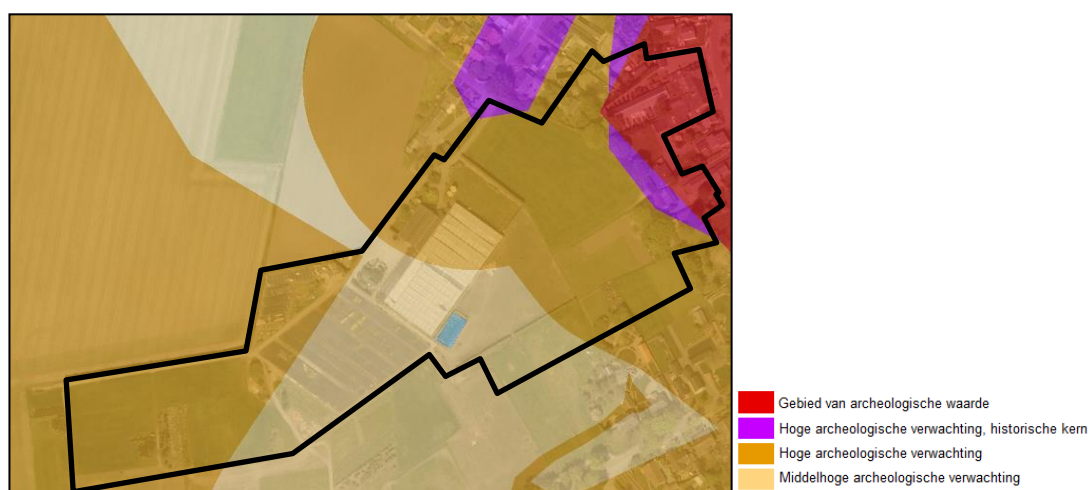
Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de

inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

Op 9 maart 2017 is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 aan deze toelichting gevoegd. Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Bladel heeft het noordoosten en het zuidwesten van het plangebied een hoge archeologische verwachting. Dit is gebaseerd op zowel de landschappelijke en bodemkundige als archeologische vondsten in de regio. Hierbij behoort een deel van het noordoostelijk plangebied tot de historische kern van Hoogeloon. In het midden van het plangebied is er een middelhoge archeologische verwachting.



Uitsnede van de regionale erfgoedkaart voor de Kempen en A2 gemeenten. Het plangebied is aangegeven met een zwart kader.

Naar aanleiding van het booronderzoek blijkt dat in het plangebied archeologische relevante niveaus voorkomen in de bodem en in de ondergrond. Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) is nodig om archeologische vindplaatsen op te sporen en eventuele aanwezige archeologische resten en grondsporen in kaart te brengen en te waarderen.

Door RAAP is in januari 2019 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 8 van deze toelichting. De oudste archeologische resten dateren uit de 14^e-15^e eeuw. In de noordoosthoek van het plangebied werd een boerderij/erf opgericht, getuige onder meer diverse paalsporen en een waterput (vindplaats 1). In de 16^e en 17^e eeuw ging – naast veeteelt – ook akkerbouw

een grotere rol spelen in het plangebied. Vermoedelijk werden toen de eerste ontwateringsgreppels/houtwallen aangelegd. De archeologische sporen in de rest van het plangebied bestaan uit diverse paalkuilen, kuilen en karresporen. Archeologische sporen van bewoning, begraving en dergelijke zijn buiten vindplaats 1 niet aangetroffen. Reden hiervoor zou kunnen zijn dat het gebied van nature te slecht ontwaterd was en zich geschiktere gebieden in de directe omgeving bevonden. Vindplaats 1 is als behoudenswaardig gewaardeerd, maar de archeologische waarde van de rest van het plangebied is laag. Met betrekking tot vindplaats 1 is behoud of verder onderzoek gewenst. Indien planaanpassing niet mogelijk is en vindplaats 1 niet in situ kan worden behouden, komt die in aanmerking voor vervolgonderzoek. Gezien de ligging van de zuidoostelijke hoek van het plangebied binnen de historische bewoningskern van Hoogeloon, kan echter – ondanks de natuurlijke ligging – niet worden uitsloten dat zich hier toch archeologische resten van bewoning in de bodem bevinden. Na afloop van het veldonderzoek is het plangebied in zuidoostelijke richting uitgebreid. Ter plaatse van deze uitbreiding blijft de bestaande dubbelbestemming behouden.

Conclusie

Ter plaatse van de mogelijk aanwezige archeologische resten is een dubbelbestemming opgenomen. Ter bescherming van de mogelijke aanwezige archeologische waarden in het zuidoosten van het plangebied blijven de dubbelbestemmingen ter plaatse van kracht.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kempenland-West', welke is gelegen op een afstand van 1.200 meter van het plangebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is een voortoets stikstof uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 8 van deze toelichting. Met behulp van een voortoets

kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve effecten zijn uit te sluiten. De stikstofdepositie door de gewenste activiteiten op de Natura 2000-gebieden is berekend met AERIUS Calculator. Uit de rekenresultaten blijkt dat ter hoogte van alle natuurgebieden, in situatie 1, een depositie van 0,00 mol/ha/j berekend is. Er dan ook met zekerheid te stellen dat er geen negatieve effecten optreden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door De Roever Omgevingsadvies bv is in april 2017 een quickscan soortenbescherming uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 9 aan deze toelichting gevoegd. Uit de quickscan blijkt dat er geen negatieve effecten op de flora worden verwacht. Ten aanzien van de fauna geldt op basis van de quickscan dat het besluitgebied geschikt is voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Deze beschermde soorten zijn bij het terreinbezoek niet waargenomen, maar niet uitgesloten kan worden dat ze daadwerkelijk aanwezig zijn. Om de mogelijke negatieve effecten van de ontwikkeling van het

woongebied voor de gierzwaluw, huismus en vleermuis in kaart te brengen is door Blom Ecologie bv in oktober 2017 een aanvullend onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 10 aan deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de beoogde sloop van gebouwen en de ontwikkeling van het plangebied tot woongebied niet leidt tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Om negatieve effecten op nesten van broedvogels en vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen te verkleinen zijn wel enkele maatregelen aanbevolen. Negatieve effecten op broedvogels moeten voorkomen worden door groenwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Voor vleermuizen geldt dat de uitvoering van werkzaamheden bij voorkeur tussen zonsopgang en zonsondergang dient plaats te vinden. Vleermuizen ondervinden hierdoor minder hinder van de ontwikkeling van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming. Wel moet er bij de werkzaamheden in het gebied rekening worden gehouden met de verblijfplaatsen van broedvogels en vleermuizen.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de

Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

In het plangebied worden geluidsgevoelige objecten in de vorm van woningen opgericht. Het plangebied is gelegen aan wegen met snelheidsregime van 30 km/u. Conform de Wgh gelden er derhalve geen onderzoekszones. Voor het te ontwikkelen woongebied hoeft derhalve geen onderzoek plaats te vinden naar het aspect wegverkeerslawaai.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai belemmert het planvoornemen niet.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als rustige woonwijk. Onderhavig initiatief betreft de nieuwbouw van maximaal 73 woningen, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Het dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijf ligt achter de woningen als gelegen aan de Hoofdstraat en De Hoef. Hier staan diverse grote bedrijfsloodsen. Conform het vigerend bestemmingsplan geldt er een bedrijfsbestemming waar maximaal bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan. Dergelijke bedrijven hebben een richtafstand van maximaal 50 meter conform de VNG-brochure. De woningen uit het plangebied van onderhavig bestemmingsplan liggen op een ruimere afstand dan 50 meter. De gronden met de bedrijfsbestemming vormen derhalve geen belemmering. Overige bedrijfsbestemmingen liggen op ruimere afstanden van het plangebied, zodanig dat de bijbehorende richtafstanden geen belemmering vormen voor het plangebied.

Conclusie

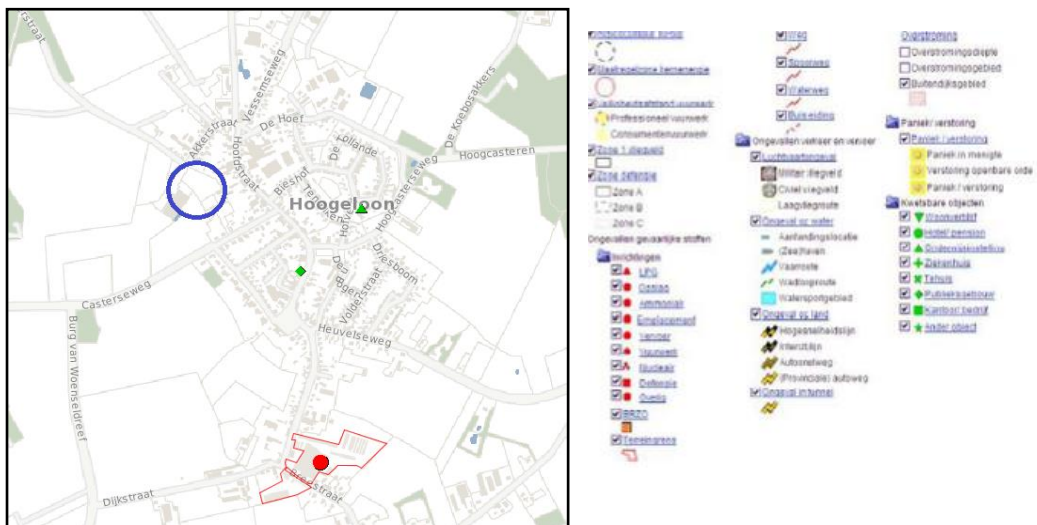
Omliggende inrichtingen vormen geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Evenmin belemmert onderhavig initiatief omliggende bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



Uitsnede uit de Risicokaart Nederland. De ligging van het plangebied is aangeduid met een blauwe cirkel. Bron: risicokaart.nl, 2019.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De dichtstbijzijnde inrichting met potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met een houthandel aan de Breestraat 23 te Hoogeloon op een afstand van circa 900 meter. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot deze houthandel zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Blijkens de risicokaart is er geen sprake van overige risicobronnen in de directe omgeving. Het plangebied is gelegen buiten de invloedssfeer met mogelijke externe veiligheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

4.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit deze kaart volgt dat het plangebied is gelegen op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen, waarvoor een beschermingsregime geldt op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als

de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Beoordeling

Onderhavige bestemmingsplan voorziet in de planontwikkeling voor de bouw van maximaal 73 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen met één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 65 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.12 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 geldt 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 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criteria 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

In onderhavige situatie is sprake van nieuwbouw van maximaal 73 woningen. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een m.e.r. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder de categorie D 11.2, de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk

ontwikkelingstraject 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. Het initiatief heeft slechts betrekking op de realisatie van maximaal 73 woningen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Door middel van 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 m.e.r.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als m.e.r.-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 o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming. of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die een flexibele ontwikkeling van het plangebied tot nieuw woongebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat enerzijds voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere omliggende functies en dat anderzijds toch voldoende flexibiliteit wordt geboden om de woningbouwontwikkeling gefaseerd en naar behoefte mogelijk te maken.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels voor de bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruikersregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'

Er is in het moederplan 'Buitengebied Bladel 2014' een onderscheid gemaakt in verschillende agrarische bestemmingen. Er is onderscheid gemaakt in agrarische bestemmingen voor agrarische bedrijven (met of zonder het bedrijfsmatig houden van dieren), agrarische gronden met waarden en agrarische gronden zonder waarden. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' is toegekend aan het zuidwestelijke deel van het plangebied. Voorheen lag hier de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2'. Door het beëindigen van dit bedrijf en het betrekken van het zuidelijk deel van het perceel bij de beoogde woonwijk is deze bestemming niet langer toereikend. Door de nieuwe bestemming wordt een nieuwe bedrijfsvestiging onmogelijk gemaakt. Door het ontwikkelen van natuurlijk en landschappelijke kenmerken in het uiterste zuidwesten van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' toegekend. Binnen deze bestemming geldt dat gronden uitsluitend bestemd zijn voor agrarische bodemexploitatie, de ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden en kenmerken, extensief dagrecreatief medegebruik en agrarisch natuurbeheer. Daarbij behorend zijn paden en wegen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor hoofdzakelijk groenvoorzieningen. Ook speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten en nutsvoorzieningen. Deze gronden mogen niet worden bebouwd met gebouwen.

Artikel 5 'Groen – Landschappelijke inpassing'

De gronden binnen deze bestemming zijn specifiek aangewezen ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Deze gronden mogen niet worden bebouwd met gebouwen. In de regeling zit een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, met uitzondering van werkzaamheden die uitgevoerd dienen te worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

Artikel 6 'Verkeer – Verblijfsgebied'

Binnen deze bestemming vallen alle gronden die een functie hebben voor de ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd en/of langzaam verkeer. Uiteraard mogen binnen de bestemming ook groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen gerealiseerd worden. Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing worden opgericht in de vorm van nutsvoorzieningen, straatmeubilair, speeltoestellen en licht- en zendmasten en dergelijke.

Artikel 7 'Wonen'

Binnen deze bestemming worden direct 73 woningen mogelijk gemaakt. Binnen de als dusdanig bestemde gronden zijn naast wonen, tevens toegestaan parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuiskundige voorzieningen. In de bouwregels zijn, in combinatie met de verbeelding, bepalingen opgenomen omtrent het type woning, de hoogte en ligging. Daarnaast zijn bijgebouwen toegestaan, evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergrondse bouwwerken.

Artikel 8 'Waarde – Archeologie'

De gronden in het noordoosten van het plangebied hebben de bestemming 'Waarde – Archeologie'. Indien hier gebouwd gaat worden dient een rapport te worden overlegd waarin de invloed van het plan op de mogelijke agrarische gronden inzichtelijk wordt gemaakt.

Artikel 9 'Waarde – Archeologie 4'

De gronden in het zuidwesten van het plangebied hebben de bestemming 'Waarde – Archeologie 4'. In het zuidwesten van het plangebied wordt niet gebouwd doordat deze percelen terugggegeven worden aan de natuur. Daarom hoeft op deze gronden geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd, maar worden eventuele archeologische waarden wel veiliggesteld door middel van een dubbelbestemming.

Artikel 10 'Waarde – Archeologie 5'

De gronden in het noordoosten van het plangebied hebben de bestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Op deze percelen zal deels de beoogde woonwijk worden gerealiseerd. De bestemming zorgt voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden. De oppervlakte van deze bouwwerken zijn groter dan 2.500 m² en de bouwwerken komen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld te liggen. Een rapport zal moeten worden overlegd met het bevoegd gezag over de invloed van het plan op de mogelijke archeologische waarden van de gronden.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 11 'Anti-dubbelregel'

In dit artikel wordt geregeld dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn gekomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 12 'Algemene bouwregels'

In de algemene bouwregels is een parkeerregeling opgenomen, waarmee wordt verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij wordt dynamisch verwezen naar het gemeentelijk beleid aangaande parkeernormen.

Artikel 13 'Algemene gebruiksregels'

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 14 'Algemene aanduidingsregels'

In dit artikel zijn de in het bestemmingsplan voorkomende 'overige zone' in de provinciale Verordening ruimte, toegevoegd als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Dit is in de algemene gebiedsaanduiding opgenomen.

Artikel 15 'Algemene afwijkingsregels'

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de bestemmingsregels en onderliggende bouwregels op het gebied van onder andere afwijkingen in maatvoering en overschrijding van bebouwingsgrenzen door meetverschillen.

Artikel 16 'Overige regels'

In de overige regels is de verplichting ten behoeve van de realisatie van voldoende waterberging opgenomen.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Artikel 17 'Overgangsrecht'

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 18 'Slotregel'

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Akkerstraat Hoogeloon".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Bladel is zelf deels eigenaar van de gronden in het plangebied. Gemaakte kosten ten behoeve van de grondexploitatie zullen worden verdisconteerd in de uitgifteprijs van de bouw kavels. Voor de gronden die in eigendom zijn van anderen dient ten behoeve van de ontwikkeling een exploitatiebijdrage te worden geleverd.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Daarnaast heeft de gemeente Bladel op woensdag 12 juni een informatieavond gehouden over onderhavig bestemmingsplan. Deze informatieavond heeft iedereen de mogelijkheid geboden om eventuele op- of aanmerkingen te geven op het plan, voordat het als ontwerp bestemmingsplan officieel ter inzage gaat. De inloopavond is goed bezocht. Tijdens deze avond zijn een aantal reacties bij de gemeente binnengekomen, die deels hebben geleid tot een aanpassing van het plan. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan dat officieel terinzage wordt gelegd.

7.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader als ontwerp ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord.

De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting en worden betrokken bij de besluitvorming.

BIJLAGEN

Bijlage 1.
Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2.
Herbegrenzingsverzoek
Verordening ruimte Noord-Brabant

Bijlage 3.
Berekening kwaliteitsverbetering en
landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 4.
Rapportages verkennende
bodemonderzoeken

Bijlage 5.
Rapportage watertoets

Bijlage 6.
Rapportage verkennend
archeologisch onderzoek

Bijlage 7.
Proefsleuvenonderzoek
archeologie

Bijlage 8.
Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 9.
Rapportage quickscan
soortenbescherming

Bijlage 10.
Rapportage nader onderzoek
soortenbescherming

