

Bundel – Commissie Grondgebied van 4 september 2023

Agenda bijlagen

Oproep_Commissie_Grondgebied_4_september_2023
[23.26302] – Besluitenlijst_Commissie Grondgebied_04092023

- 1 OPENING VERGADERING
- 2 VASTSTELLEN AGENDA
- 3 SPREEKRECHT OVER OP DE AGENDA VERMELDE ONDERWERPEN
- 4 VASTSTELLEN BESLUITENLIJST 19 JUNI 2023 EN AFSPRAKENLIJST
[23.19945] – Besluitenlijst_Commissie Grondgebied_19062023
Toezeggingen_stand van zaken_Commissie Grondgebied 4 september 2023_25082023
- 5 OVERZICHT MEDEDELINGEN EN INGEKOMEN STUKKEN TOT EN MET 24 AUGUSTUS 2023
[23.25471] – Overzicht van Mededelingen en Ingekomen stukken_Commissie Grondgebied 4 september 2023
- 5.1 INGEKOMEN STUKKEN
Ingekomen stukken zijn documenten die geadresseerd zijn aan de gemeenteraad en niet afkomstig zijn van het college van Burgemeester & Wethouders.
- 5.2 MEDEDELINGEN
Mededelingen zijn documenten die geadresseerd zijn aan de gemeenteraad en die afkomstig zijn van het college van Burgemeester & Wethouders. Via mededelingen informeert het college de gemeenteraad.
De volgende mededelingen zijn ter informatie voor de gemeenteraad door het college van burgemeester & wethouders vastgesteld:
 - Mededeling: Voortgangsrapportage Regionale Energiestrategie Metropoolregio Eindhoven
 - Mededeling: Uitspraak bestemmingsplan 'Kom Hapert 2021'
 - Mededeling: Grondruilovereenkomst met toegift
 - Mededeling: Netcongestie in de MRE
 - Mededeling: Anticiperende grondaankoop Hoogeloon
 - Mededeling: Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant
- 6 ACTIEVE INFORMATIE VANUIT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER & WETHOUDERS
- 7 RAADSVOORSTELLEN
- 7.1 R23.047 Bestemmingsplan Dominépad 8 Hoogeloon
[R23.047] – Raadsvoorstel_Bestemmingsplan Dominépad 8 Hoogeloon
[23.16128] – ontwerp-besluit_Bestemmingsplan Dominépad 8 Hoogeloon
[23.16139] – Bijlage_nota van zienswijze Bestemmingsplan Dominépad 8 Hoogeloon
[23.07350] – Bijlage_Ontwerp BP Dominépad 8 Hoogeloon_Verbeelding
[23.07353] – Bijlage_Ontwerp BP Dominépad 8 Hoogeloon_Regels
[23.07351] – Bijlage_Ontwerp BP Dominépad 8 Hoogeloon_Toelichting
[23.07354] – Bijlage_Ontwerp BP Dominépad 8 Hoogeloon_Bijlagen Regels
[23.07355] – Bijlage_Ontwerp BP Dominépad 8 Hoogeloon_Bijlage Toelichting
[23.15699] – Bijlage_Provincie Noord-Brabant_Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Dominépad 8 Hoogeloon_15052023
[23.18506] – Bijlage_Reactie Waterschap De Dommel ontwerp-Bestemmingsplan Dominépad 8 Hoogeloon_30032023
- 7.2 R23.058 Beschikbaar stellen krediet voor aankoop perceel op Kempisch Bedrijvenpark (KBP)
[R23.058] – Raadsvoorstel_Beschikbaar stellen krediet voor aankoop perceel op Kempisch Bedrijvenpark (KBP)
[23.23882] – ontwerp-besluit_Beschikbaar stellen krediet voor aankoop perceel op Kempisch Bedrijvenpark (KBP)
[23.25301] – Bijlage_Aankooptekening Hoogeloon G 2419 groot 14.360 m²
- 7.3 R23.061 Scenariostudie woongebied Egyptische Poort
Bij aanvang van het agendapunt wordt de scenariostudie kort toegelicht door Hans Hofman van Bureau Hofstede
[R23.061] – Raadsvoorstel_Scenariostudie Woongebied Egyptische Poort
[23.24891] – ontwerp-besluit_Scenariostudie Woongebied Egyptische Poort
[23.25441] – Bijlage 1_Scenariostudie Egyptische Poort v8
[23.24757] – Bijlage 2_Toelichting op scenariostudie woongebied Egyptische Poort.
- 8 RONDVRAAG

Oproep Commissie Grondgebied – 4 september 2023

Datum oproep 25 augustus 2023

Datum vergadering 4 september 2023

Tijd 19:30 –

Locatie Gemeentehuis Bladel, Raadszaal, Markt 21, 5531 BC Bladel

Voorzitter N.C.H.B. Beerens

Toelichting Hierbij wordt u uitgenodigd voor de vergadering van de commissie Inwoners op **maandag 4 september 2023**, om 19.30 uur in de Raadsaal van het gemeentehuis van Bladel. De conceptagenda voor deze vergadering treft u hierbij aan.

Het betreft een openbare commissievergadering, die openstaat voor insprekers en die rechtstreeks is bij te wonen in de raadszaal en te is volgen via www.bladel.nl/gemeenteraad. Op deze website zijn ook alle vergaderstukken in te zien.

Insprekers die tijdens de vergadering wensen in te spreken op een geagendeerd agendapunt, melden zich vooraf aan via griffie@bladel.nl.

Met vriendelijke groet,

Niels Beerens
Plv. Voorzitter commissie Grondgebied

- | | |
|-----|---|
| 1 | OPENING VERGADERING |
| 2 | VASTSTELLEN AGENDA |
| 3 | SPREEKRECHT OVER OP DE AGENDA VERMELDE ONDERWERPEN |
| 4 | VASTSTELLEN BESLUITENLIJST 19 JUNI 2023 EN AFSPRAKENLIJST |
| 5 | OVERZICHT MEDEDELINGEN EN INGEKOMEN STUKKEN TOT EN MET 24 AUGUSTUS 2023 |
| 5.1 | INGEKOMEN STUKKEN |
| 5.2 | MEDEDELINGEN |

De volgende mededelingen zijn ter informatie voor de gemeenteraad door het college van burgemeester & wethouders vastgesteld:

- Mededeling: Voortgangsrapportage Regionale Energiestrategie Metropoolregio Eindhoven
- Mededeling: Uitspraak bestemmingsplan 'Kom Hapert 2021'
- Mededeling: Grondruilovereenkomst met toegift
- Mededeling: Netcongestie in de MRE
- Mededeling: Anticiperende grondaankoop Hoogeloon
- Mededeling: Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant

6 ACTIEVE INFORMATIE VANUIT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER & WETHOUDERS

7 RAADSVOORSTELLEN

7.1 R23.047 Bestemmingsplan Dominépad 8 Hoogeloon

7.2 R23.058 Beschikbaar stellen krediet voor aankoop perceel op Kempisch Bedrijvenpark (KBP)

7.3 R23.061 Scenariostudie Woongebied Egyptische Poort

8 RONDVRAAG

9 SLUITING

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

4 SEPTEMBER 2023

RAADZAAL TE BLADEL



	Aanwezig	Verhinderd
Voorzitter	Dhr. Niels Beerens CDA	Dhr. Dick Zumker BT
Griffier	Dhr. Jelle van der Wiel	
Raadsleden	Dhr. Wim van der Linden VHP Dhr. Toon van Dun VHP Dhr. Henri van Gorp CDA Dhr. Marco Schoenmakers CDA Dhr. Paul Wouters BT Dhr. Niels van der Heijden BT Dhr. Hugo Maas PRO5	
Burgerleden	Dhr. Jordy Reijnhard VVD Dhr. Rob Beeren PRO5	Dhr. Koos van den Heuvel CDA Dhr. Twan van Gils VHP Dhr. Casper Valk BT
Collegeleden	Dhr. Fons d'Haens Wethouder CDA Dhr. Davy Jansen Wethouder BT Dhr. Willibrord van Beek Burgemeester Mevr. Hetty van der Hamsvoort Wethouder BT	
Externe spreker	Dhr. Hans Hofman Bureau Hofsteden Dhr. Frank Kersten Projectleider Egyptische Poort	

Agendapunt	Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
1. OPENING VERGADERING	De voorzitter opent de vergadering om 19.30 uur. Bericht van verhindering: - Casper Valk (BT) wordt vervangen door Paul Wouters. - Twan van Gils (VHP) wordt vervangen door Toon van Dun. - Koos van den Heuvel (CDA) wordt vervangen door Henri van Gorp. - John Adams (VVD) - Voorzitter Dick Zumker wordt vervangen door plv. voorzitter Niels Beerens.	
2. VASTSTELLEN AGENDA	De conceptagenda wordt ongewijzigd vastgesteld.	

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

4 SEPTEMBER 2023

RAADZAAL TE BLADEL

Agendapunt		Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
3.	SPREEKRECHT OVER OP DE AGENDA VERMELDE ONDERWERPEN	Er hebben zich 4 personen gemeld voor het spreekrecht: - bij agendapunt 7.3, Scenariostudie woongebied Egyptische Poort: de heren Maarten Mertens, Kees Box, en Jan Roymans. - Bij agendapunt 7.2, Aankoop perceel KBP: Mevr. Brigitte Matheussen.	
4.	VASTSTELLEN BESLUITENLIJST VAN 19 JUNI 2023 EN LIJST VAN TOEZEGGINGEN		
4.1	Besluitenlijst commissie Grondgebied 19 juni 2023	De besluitenlijst van de commissie Grondgebied van 19 juni 2023 wordt ongewijzigd vastgesteld.	
4.2	Lijst van toezeggingen tot en met 24 augustus 2023	-	
5.	OVERZICHT MEDEDELINGEN EN INGEKOMEN STUKKEN 2 JUNI TOT EN MET 24 AUGUSTUS 2023	De commissie adviseert de gemeenteraad de ingekomen stukken en mededelingen van de commissie Grondgebied conform de voorgestelde wijze van afdoening vast te stellen, uitgezonderd mededeling: Anticiperende grondaankoop Hoogeloon.	
5.1	Ingekomen stukken	Er vindt geen behandeling van een ingekomen stuk plaats.	
5.2	Mededelingen	De volgende mededelingen zijn ter informatie voor de gemeenteraad door het college van burgemeester & wethouders vastgesteld: - Mededeling: Voortgangsrapportage Regionale Energiestrategie Metropoolregio Eindhoven - Mededeling: Uitspraak bestemmingsplan 'Kom Hapert 2021' - Mededeling: Grondruilovereenkomst met toegift - Mededeling: Netcongestie in de MRE - Mededeling: Anticiperende grondaankoop Hoogeloon - Mededeling: Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant	Inzake mededeling Anticiperende grondaankoop Hoogeloon complimenteert dhr. Van Gorp (CDA) het college voor grondaankoop te Hoogeloon en dat dit bijdraagt aan de toekomstbestendigheid van de verenigingen. Dhr. Van Gorp geeft aan de mededeling als besprekstuk te willen behandelen in de gemeenteraad van 21 september 2023 en kondigt een motie aan inzake gefaseerd bouwen en koopgarant.

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

4 SEPTEMBER 2023

RAADZAAL TE BLADEL

Agendapunt		Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
6.	ACTIEVE INFORMATIE VANUIT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER & WETHOUDERS	Door het college worden geen mondelinge mededelingen gedaan ten behoeve van actieve informatie.	
7.	RAADSVOORSTELLEN		
7.1	R23.047 Bestemmingsplan Dominépad 8 Hoogeloon	De commissie oordeelt het voorstel voldoende voorbereid voor finale standpuntbepaling en dat geen specifieke punten uit de commissie zijn overgebleven voor bediscussiëring door de gemeenteraad. De commissie adviseert de gemeenteraad om dit raadsvoorstel ongewijzigd als hamerstuk te behandelen in de raadsvergadering van 21 september 2023, en daarmee conform het voorstel van het college te stemmen.	
7.2	R23.058 Beschikbaar stellen krediet voor aankoop perceel op Kempisch Bedrijvenpark (KBP)	De commissie oordeelt het voorstel voldoende voorbereid voor finale standpuntbepaling en dat geen specifieke punten uit de commissie zijn overgebleven voor bediscussiëring door de gemeenteraad. De commissie adviseert de gemeenteraad om dit raadsvoorstel ongewijzigd als hamerstuk te behandelen in de raadsvergadering van 21 september 2023, en daarmee conform het voorstel van het college te stemmen.	Mevr. Brigitte Matheussen spreekt in bij aanvang van het agendapunt. Portefeuillehouder Van der Hamsvoort geeft aan dat de gemeenteraad een grondstoffencentrum niet heeft toegestaan op deze locatie, en dat het college dat respecteert en als uitgangspunt nemen. Het grondstoffencentrum zal niet op die locatie worden gerealiseerd. Van der Hamsvoort geeft aan dat het initiatief van de GGD het verste is ontwikkeld en dat ook het KBP-perceel voor het project van Energielandschap de Kempen op korte termijn kan worden ingezet. Portefeuillehouder Van der Hamsvoort geeft aan dat verwacht wordt dat het perceel groot genoeg is om alle initiatieven die in het raadsvoorstel genoemd worden een plek kunnen krijgen, en dat daartoe beide percelen benodigd zijn. Van der Hamsvoort geeft aan dat de brandweer in Hapert mogelijk een voorziening is die naar het KBP-perceel verplaatst kan worden en waar dan woningbouw kan plaatsvinden.
7.3	R23.061 Scenariostudie woongebied Egyptische Poort	De commissie oordeelt dat de volgende punten uit de commissie zijn overgebleven voor bediscussiëring door de gemeenteraad. - Aantal woningen (in noordwesten van het plangebied)	Hans Hofman (Bureau Hofstede) en Frank Kersten (projectleider Egyptische Poort) lichten het raadsvoorstel en de scenariostudie woongebied Egyptische Poort toe. De heren Maarten Mertens, Kees Box en Jan Roymans spreken in bij aanvang van het agendapunt.

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

4 SEPTEMBER 2023

RAADZAAL TE BLADEL

Agendapunt		Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
		- Voortgang en positionering zwemvijver - Diepgang/uitwerking van de scenario's - Volgordelijkheid van besluitvorming De commissie adviseert de gemeenteraad om dit raadsvoorstel ongewijzigd als bespreekstuk te behandelen in de raadsvergadering van 21 september 2023.	Portefeuillehouder Jansen geeft aan dat er eerst keuzes gemaakt moeten worden, alvorens burgerparticipatie en nadere onderzoeken gedaan kunnen worden. Portefeuillehouder Jansen geeft aan dat het college eigenwijs is geweest door naast de aantallen 30, 50 en 75, ook de scenario's 100 en 120 te doen opnemen in de scenariostudie. Dit vanwege het besluit van de gemeenteraad in december 2022 om het woningbouwprogramma te verdubbelen naar 2900 woningen in de gemeente Bladel in 2040. Portefeuillehouder Jansen geeft aan kaders van de gemeenteraad nodig te hebben inzake de Egyptische Poort om vervolgens de communicatie aan de inwoners vorm te kunnen geven. Portefeuillehouder Jansen geeft aan niet met 3 of 5 scenario's naar de buurt te kunnen gaan. Portefeuillehouder Jansen geeft aan dat door beperkte ambtelijke capaciteit er veel onderdelen inzake het project Egyptische Poort zijn blijven liggen. Doordat een scenariostudie voor woningbouw snel was op te leveren, heeft het college gekozen daarmee eerst naar de gemeenteraad te gaan in plaats van de gevraagde Bouwstenen 'Binnenzwembad' en 'Zwemvijver'. Portefeuillehouder Jansen geeft aan in Q4 2023 de gemeenteraad het plan ter besluitvorming voor te leggen over hoe het sportparkdeel van de Smagtenbocht er uit moeten komen te zien. Portefeuillehouder Jansen geeft aan dat het voorliggende raadsvoorstel niet afwijkt van de raadsopdracht van juli 2022. Portefeuillehouder Jansen geeft aan dat in het maximale scenario met 120 woningen de zwemvijver er kan liggen en de sportvelden er in aangepaste vorm kunnen liggen. Portefeuillehouder Jansen geeft aan dat verenigingen moeite hebben om vrijwilligers op peil te houden en dat daarnaast de jeugdaantallen toenemen. Indien het scenario van 120 woningen wordt gekozen, dan is er geen uitbreidingsruimte voor de sportverenigingen bij de Egyptische Poort.
8.	RONDVRAAG	Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.	
9.	SLUITING	De voorzitter sluit de vergadering van de commissie Grondgebied om 21.45 uur.	

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

4 SEPTEMBER 2023

RAADZAAL TE BLADEL



Agendapunt		Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
		Besluitvorming over de geagendeerde raadsvoorstellen vindt plaats op donderdag 21 september 2023.	

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

19 JUNI 2023

RAADSZAAL TE BLADEL

	Aanwezig	Verhinderd
Voorzitter	Dhr. Niels Beerens CDA	Dhr. Dick Zumker BT
Griffier	Dhr. Jelle van der Wiel	
Raadsleden	Dhr. Ely van Weert VVD Dhr. Toon van Dun VHP Dhr. Henri van Gorp CDA Dhr. Paul Wouters BT Dhr. Niels van der Heijden BT Dhr. Hugo Maas PRO5	Dhr. Wim van der Linden VHP Dhr. Marco Schoenmakers CDA
Burgerleden	Dhr. Jordy Reijnhard VVD Mevr. Ghislaine Baijens CDA Dhr. Rob Beeren PRO5	Dhr. Koos van den Heuvel CDA Dhr. Twan van Gils VHP Dhr. Casper Valk BT
Collegeleden	Dhr. Fons d'Haens Wethouder CDA Dhr. Cees van de Ven Wethouder VHP Dhr. Willibrord van Beek Burgemeester Mevr. Hetty van der Hamsvoort Wethouder BT	
Externe spreker	Dhr. Egbert van der Pas Lid Luchthaven Eindhoven Overleg	

Agendapunt	Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
1. OPENING VERGADERING	De voorzitter opent de vergadering om 19.30 uur. Bericht van verhindering: - Casper Valk (BT) wordt vervangen door Paul Wouters - Wim van der Linden (VHP) wordt vervangen door Toon van Dun - Marco Schoenmakers (CDA) wordt vervangen door Henri van Gorp - Koos van den Heuvel (CDA) wordt vervangen door Ghislaine Baijens - Twan van Gils (VHP) - Voorzitter Dick Zumker wordt vervangen door plv. voorzitter Niels Beerens.	
2. VASTSTELLEN AGENDA	De conceptagenda wordt ongewijzigd vastgesteld.	

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

19 JUNI 2023

RAADSZAAL TE BLADEL

Agendapunt		Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
3.	SPREEKRECHT OVER OP DE AGENDA VERMELDE ONDERWERPEN	Er heeft zich niemand gemeld voor het spreekrecht.	
4.	VASTSTELLEN BESLUITENLIJST VAN 24 APRIL 2023 EN LIJST VAN TOEZEGGINGEN		
4.1	Besluitenlijst commissie Grondgebied 24 april 2023	De besluitenlijst van de commissie Grondgebied van 24 april 2023 wordt ongewijzigd vastgesteld.	
4.2	Lijst van toezeggingen tot en met 1 juni 2023		Op de vraag van dhr. Van Gorp (CDA) over de toezegging rondom het onderzoek naar de haalbaarheid van een waterstofhub (ID 140), geeft portefeuillehouder Van der Hamsvoort aan dat er geen vorderingen zijn gemaakt ten aanzien van de waterstofhub, maar dat er wel onderzoek wordt gedaan naar een energiehubs op het KBP die zicht richt op opslag i.c.m. windenergie.
5.	OVERZICHT MEDEDELINGEN EN INGEKOMEN STUKKEN 7 APRIL TOT EN MET 1 JUNI 2023	De commissie adviseert de gemeenteraad de ingekomen stukken en mededelingen van de commissie Grondgebied conform de voorgestelde wijze van afdoening vast te stellen.	
5.1	Ingekomen stukken	Er vindt geen behandeling van een ingekomen stuk plaats.	
5.2	Mededelingen	De volgende mededelingen zijn ter informatie voor de gemeenteraad door het college van burgemeester & wethouders vastgesteld: – Mededeling: Voortgangsrapportage Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 en Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie 2022-2026 – Mededeling: Resultaten warmtebronnenstudie	Op de vraag van dhr., Van Gorp (CDA) ten aanzien van de evaluatie GRP naar de inloopavond die gepland staat op 26 juni, gelijktijdig met de kermis in Hoogeloon, <u>zegt</u> portefeuillehouder d'Haens <u>toe</u> met de dorpsraad van Hoogeloon in overleg te treden om apart iets voor de kern te organiseren.
6.	ACTIEVE INFORMATIE VANUIT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER & WETHOUDERS	Door het college worden de volgende mondelinge mededelingen gedaan ten behoeve van actieve informatie:	

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

19 JUNI 2023

RAADSZAAL TE BLADEL

Agendapunt		Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
		– Portefeuillehouder d’Haens inzake Luchthaven Eindhoven Overleg – Portefeuillehouder d’Haens inzake Uitspraak Raad van State over beroep Lidl ten aanzien van Bestemmingsplan Kom Hapert	Het Luchthaven Eindhoven Overleg (LEO) is de overlegstructuur rond Eindhoven Airport en de Vliegbasis Eindhoven. Dit overleg is tot stand gekomen na een advies van Drs. Pieter van Geel. In het advies zijn vijf speerpunten naar voren gekomen welke we behandelen in het Luchthaven Eindhoven overleg: 1. Actief sturen op minder geluidbelasting 2. Structureel bijdragen aan de klimaatdoelstellingen 3. Actief sturen op verbetering van de luchtkwaliteit 4. Meerwaarde bieden voor de regio 5. Vertrouwen vanuit de omgeving Het LEO, onder voorzitterschap van Staf Depla, staat voor een gedeeld vertrouwen tussen de luchthaven en haar omgeving. Voor de verdere ontwikkeling van de luchthaven, die is gericht op duurzaamheid en kwaliteit, is draagvlak vanuit de omgeving heel belangrijk. Samen komen we tot een luchthaven die past bij (en meerwaarde biedt voor) Eindhoven en haar omgeving. Daarnaast dient het LEO de functie van Commissie Overleg & Voorlichting Milieu (COVM), die iedere militaire luchthaven verplicht moet hebben volgens de Luchtvaartwet. Dhr. Egbert van de Pas neemt namens Bladel als burgerlid zitting in het LEO en stelt zichzelf kort voor. Portefeuillehouder d’Haens geeft aan dat supermarkt Lidl in Hapert beroep heeft aangetekend tegen het bestemmingsplan Kom Hapert in 2021 en dat de Raad van State Lidl in het gelijk heeft gesteld. Portefeuillehouder d’Haens geeft aan dat het college voor een nadere duiding ten aanzien van de consequenties van de uitspraak voor de uitbreidingswens van Lidl en de supermarktvisie een raadsmededeling opstelt die volgende week ter kennisgeving wordt gebracht van de gemeenteraad.
7.	RAADSVOORSTELLEN		
7.1	R23.030 Bestemmingsplan Troprijt 10, Bladel	De commissie oordeelt het voorstel voldoende voorbereid voor finale standpuntbepaling en dat geen specifieke punten uit de commissie zijn overgebleven voor bediscussiëring door de gemeenteraad.	Portefeuillehouder d’Haens geeft aan dat er een reële kans is dat er beroep wordt ingediend bij de Raad van State. Portefeuillehouder d’Haens geeft aan dat de landschappelijke inpassing, zoals in de nota van zienswijzen is opgenomen, verwerkt wordt zodra het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

19 JUNI 2023

RAADSZAAL TE BLADEL

Agendapunt		Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
		De commissie adviseert de gemeenteraad om dit raadsvoorstel ongewijzigd als hamerstuk te behandelen in de raadsvergadering van 5/6 juli 2023, en daarmee conform het voorstel van het college te stemmen.	Portefeuillehouder d'Haens geeft aan dat de overlast van de golfbaan niet in het bestemmingsplan is opgenomen.
7.2	R23.035 Procesvoorstel omgevingsvisie	De commissie oordeelt het voorstel voldoende voorbereid voor finale standpuntbepaling en dat de volgende punten uit de commissie zijn overgebleven voor bediscussiëring door de gemeenteraad: - Instellen van een raadswerkgroep Omgevingswet - Transitie Landelijk gebied i.r.t. veehouderij De commissie adviseert de gemeenteraad om dit raadsvoorstel ongewijzigd als bespreekstuk te behandelen in de raadsvergadering van 5/6 juli 2023.	Portefeuillehouder d'Haens geeft aan dat de nog op te maken Brede visie op Welzijn ook aspecten raakt van de Omgevingsvisie, bijvoorbeeld op het gebied van gezondheid. Een kwalitatief groene ruimte (omgevingsvisie) raakt ook het welzijn en de gezondheid van de inwoners (brede visie op welzijn). Daarin wordt dus integraliteit nagestreefd.
7.3	R23.045 Bijdrage Bladel aan kortetermijnmaatregelenpakket (KTM) Randweg A2 Eindhoven	De commissie oordeelt dat de volgende punten uit de mededeling zijn overgebleven voor bediscussiëring door de gemeenteraad: - Governance (SmartwayZ.NL) en de rol van MRE - Financiering / budgetrecht van de gemeenteraad De commissie adviseert de gemeenteraad om deze raadsmededeling ongewijzigd als bespreekstuk te behandelen in de raadsvergadering van 5/6 juli 2023.	Portefeuillehouder Van de Ven geeft aan dat de inwoners van Bladel ook profiteren van het maatregelenpakket, waaronder de Snelfietsroute F67 en parkeerterrein De Hub in Eersel. Portefeuillehouder Van de Ven geeft aan dat een losse overeenkomst – separaat van de N284 – wordt getekend om in gezamenlijkheid te komen tot de F67. De realisatie ervan zit volledig in het plan N284. Portefeuillehouder Van de Ven geeft aan dat het KTM ook wordt uitgevoerd als de gemeenteraad van Bladel tegenstemt, doordat er bij meerderheid van de gemeenten toe wordt besloten. Ook zal de gemeente Bladel dan dienen bij te dragen aan de financiering, vanwege de gemaakte intergemeentelijke afspraken.
7.4	R23.049 Zienswijze begrotingswijziging 2023 en begroting 2024 Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB)	De commissie oordeelt dat de volgende punten uit de mededeling zijn overgebleven voor bediscussiëring door de gemeenteraad: - Management ODZOB - Ziekteverzuim De commissie adviseert de gemeenteraad om deze raadsmededeling ongewijzigd als bespreekstuk te behandelen in de raadsvergadering van 5/6 juli 2023.	Portefeuillehouder d'Haens geeft aan dat een eventuele zienswijze vanuit de gemeenteraad van Bladel – ondanks de verstreken reactietermijn – zal worden meegenomen door het Algemeen Bestuur van de ODZOB. Portefeuillehouder d'Haens <u>zegt toe</u> in het commissieblad op te nemen op welke wijze er door de ODZOB verantwoording is afgelegd over de mate waarin het zo 'lean & mean' mogelijk de werkzaamheden heeft uitgevoerd.

BESLUITENLIJST

VERGADERING COMMISSIE GRONDGEBIED

19 JUNI 2023

RAADSZAAL TE BLADEL

Agendapunt		Besluiten / Uitspraken commissie	Toelichting / Toezeggingen college
			Portefeuillehouder d'Haens geeft aan dat er wordt voorgesteld geen zienwijze in te dienen, omdat de verbeteringen die de ODZOB dient te realiseren betrekking hebben op managementmaatregelen en niet op de begroting. Portefeuillehouder d'Haens geeft aan dat een zienwijze in de ogen van het college overbodig is, maar <u>zegt toe</u> het signaal af te geven in het Algemeen Bestuur.
8.	ART.41-VRAGEN REGLEMENT VAN ORDE		Dhr. Van Gorp (CDA) licht toe bestuurslid te zijn van BladelGlas en vanuit integriteitsoogpunt derhalve de raadszaal bij dit agendapunt te verlaten.
	CDA inzake Glasvezel in buitengebied Bladel	Mevr. Baijens (CDA) benoemt het belang van burgerinitiatieven en kondigt aan op een later moment op het onderwerp 'Burgerinitiatief' terug te komen.	Portefeuillehouder Van de Ven geeft aan dat de prijzen (degeneratiekosten) zijn vastgelegd in MRE-verband en dat hier niet van kan worden afgeweken. Portefeuillehouder Van de Ven betreurt het ten eerste dat er sinds het begin van het traject een meningsverschil is tussen het college en KempenGlas en dat er niet over de prijzen kan worden onderhandeld. Portefeuillehouder Van de Ven geeft aan dat er gevaar is op precedentwerking indien er wordt afgeweken van de vastgestelde degeneratiekosten. Portefeuillehouder Van de Ven geeft aan achter burgerinitiatieven te staan en waar mogelijk mee te denken. Portefeuillehouder Van de Ven <u>zegt toe</u> terug te komen op de vraag met betrekking tot de hardheidsclausule waarover het college sprak in de vergadering van 2 maart 2015 inzake de nieuwe verordening ondergrondse infrastructuur.
8.	RONDVRAAG	Dhr. Van Dun (VHP) vraagt of het college bekend is met het signaal dat is ontvangen over gestolen stroomapparatuur tijdens kermis Hapert.	Burgemeester Van Beek geeft aan diverse signalen te hebben ontvangen over ongeregelde heden en lichamelijk letsel tijdens de kermis in Hapert. Over diefstal van apparatuur is niets bekend.
9.	SLUITING	De voorzitter sluit de vergadering van de commissie Grondgebied om 21.05 uur. Besluitvorming over de geagendeerde raadsvoorstellen vindt plaats op woensdag 5 en donderdag 6 juli 2023.	

TOEZEGGINGEN

COMMISSIE GRONDGEBIED 4 SEPTEMBER 2023

Stand van zaken 25 augustus 2023

Toegeving is afgedaan

Toegeving is niet afgedaan

De wijze van afdoening per toezegging is te raadplegen in het [overzicht van Toegevingen](https://www.bladel.nl/gemeenteraad) op www.bladel.nl/gemeenteraad

Afgedaan	Agendapunt	Portefeuillehouder	Titel	Deadline	Datum afdoening	Toegeving
Nee	Commissie Grondgebied 19-06-2023 7.4. R23.049 Zienswijze begrotingswijziging 2023 en begroting 2024 Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB)	A.P. (Fons) d'Haens	Signaal afgeven in AB ODZOB	22-09- 2023		Portefeuillehouder d'Haens geeft aan dat er wordt voorgesteld geen zienswijze in te dienen, omdat de verbeteringen die de ODZOB dient te realiseren betrekking hebben op managementmaatregelen en niet op de begroting. Portefeuillehouder d'Haens geeft aan dat een zienswijze in de ogen van het college overbodig is, maar zegt toe het signaal af te geven in het Algemeen Bestuur.
Nee	Commissie Grondgebied 19-06-2023 7.4. R23.049 Zienswijze begrotingswijziging 2023 en begroting 2024 Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB)	A.P. (Fons) d'Haens	ODZOB 'Lean & Mean'	05-07- 2023		Portefeuillehouder d'Haens zegt toe in het commissieblad op te nemen op welke wijze er door de ODZOB verantwoording is afgelegd over de mate waarin het zo 'lean & mean' mogelijk de werkzaamheden heeft uitgevoerd.
Nee	Commissie Grondgebied 19-06-2023 5.2. MEDEDELINGEN	A.P. (Fons) d'Haens	Evaluatie GRP in Hoogeloon	14-07- 2023		Mededeling: Voortgangsrapportage Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 en Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie 2022-2026 Op de vraag van dhr. Van Gorp (CDA) ten aanzien van de evaluatie GRP naar de inloopavond die gepland staat op 26 juni, gelijktijdig met de kermis in Hoogeloon, zegt portefeuillehouder d'Haens toe met de dorpsraad van Hoogeloon in overleg te treden om apart iets voor de kern te organiseren.
Nee	Commissie Grondgebied 06-03-2023 6. ACTIEVE INFORMATIE VANUIT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER & WETHOUDERS	A.P. (Fons) d'Haens	Plan van aanpak stikstof- en waterhuishouding maatregelen	14-07- 2023		Portefeuillehouder d'Haens inzake Stikstof en Natura 2000 in onze gemeente i.r.t. op 7 juli 2022 aangenomen motie 'Voorgenomen stikstofmaatregelen': Portefeuillehouder d'Haens geeft aan dat er tweemaal per jaar in gesprek wordt gegaan met de lokale ZLTO-afdeling. Portefeuillehouder geeft aan dat de stikstof- en waterhuishoudingsmaatregelen die genomen gaan worden, landen in een plan van aanpak voor gebiedsgerichte aanpak Kempenland-West (Nature 2000 gebied) dat in juli dient te worden toegestuurd naar het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Portefeuillehouder d'Haens zegt toe dit plan van aanpak aan de raad te doen toekomen en geeft aan daarmee de motie als afgedaan te beschouwen. Portefeuillehouder d'Haens geeft aan dat er een handreiking in de maak is met betrekking tot het vergunnen van woningbouwprojecten met het oog op de stikstofproblematiek en zegt toe de gemeenteraad hierover te informeren.

TOEZEGGINGEN

COMMISSIE GRONDGEBIED 4 SEPTEMBER 2023

Stand van zaken 25 augustus 2023

Toe­zeg­ging is afge­daan

Toe­zeg­ging is niet afge­daan

De wijze van afdoening per toezegging is te raadplegen in het [overzicht van Toezeggingen](https://www.bladel.nl/gemeenteraad) op www.bladel.nl/gemeenteraad

Afgedaan	Agendapunt	Portefeuillehouder	Titel	Deadline	Datum afdoening	Toezegging
Nee	Commissie Grondgebied 16-01-2023 8.4. R22.084 De Groene Zone Isoleren	H.W.B.M. (Hetty) van der Hamsvoort	Communicatie project Groene Zone Isoleren	23-03-2023		Portefeuillehouder Van der Hamsvoort geeft aan het doel om in de gemeente Bladel 615 woningen te verduurzamen met het project De Groene Zone Isoleren een hoge ambitie betreft. Portefeuillehouder Van der Hamsvoort geeft aan dat het – vanwege de hoogte van de investering – Europees wordt aanbesteed, waarbij de ruimte is om met lokale onderaannemers te kunnen werken. Portefeuillehouder Van der Hamsvoort zegt toe aan de slag te gaan om de diverse duurzaamheidsregelingen inzichtelijk te maken voor en duidelijk te communiceren aan inwoners. Portefeuillehouder Van der Hamsvoort geeft aan dat Kempenenergie betrokken wordt bij het project Groene Zone Isoleren. Portefeuillehouder Van der Hamsvoort zegt toe dat er doelgroepgerichte communicatie plaatsvindt richting minima met betrekking tot het project Groene Zone Isoleren.
Nee	Commissie Grondgebied 16-01-2023 8.1. R22.093 Rekenkamercommissie Onderzoek: Omgevingswet	A.P. (Fons) d'Haens	Overzicht Implementatie Omgevingswet (RKC)	28-02-2023		Portefeuillehouder d'Haens zegt toe vóór 1 maart 2023 een overzicht te maken van (1) acties die er voor de gemeenteraad en het college aankomen met betrekking tot de implementatie van de omgevingswet en (2) de wijze waarop opvolging wordt gegeven aan de aanbevelingen uit het rapport.
Nee	Commissie Grondgebied 28-11-2022 8.4. R22.075 Kadernota Klimaatadaptatie	A.P. (Fons) d'Haens	Uitvoeringsprogramma kadernota Klimaatadaptatie			Portefeuillehouder d'Haens geeft aan dat de Kadernota Klimaatadaptatie in de Omgevingsvisie landt, maar dat daarop niet gewacht zal worden. Portefeuillehouder d'Haens zegt toe het uitvoeringsprogramma ter informatie aan de gemeenteraad te doen toekomen.
Nee	Commissie Grondgebied 17-01-2022 6.2.5. Mededeling: Uitvoeringsprogramma 2022-2025 Klimaat en Energie gemeente Bladel	A.P. d'Haens	Planning haalbaarheidsonderzoek waterstofhub			Op vragen van CDA en PRO5 geeft portefeuillehouder d'Haens aan dat de gestelde doelen niet gerealiseerd worden met alleen het uitvoeringsprogramma Klimaat & Energie, doordat de gemeenteraad met de Kadernota Klimaat & Energie heeft besloten tot aan 2025 geen grootschalige opwek toe te staan (m.u.v. Windpark De Pals). Grootschalige opwek is benodigd om de klimaatdoelen te halen. Op de vraag van BT geeft portefeuillehouder d'Haens aan dat onderzoek wordt gedaan naar de haalbaarheid van een waterstofhub. Dit maakt onderdeel uit van het project Energielandschap De Kempen om energie op te slaan en daarmee een oplossing te vinden voor het capaciteitsprobleem in het netwerk. Portefeuillehouder d'Haens zegt toe de gemeenteraad te informeren over het moment waarop dit haalbaarheidsonderzoek is afgerond.
Ja	Commissie Grondgebied 19-06-2023 8.1. CDA inzake Glasvezel in	C.H.A.M. (Cees) van de Ven	Hardheidsclausule degeneratiekosten	05-07-2023	28-06-2023	Portefeuillehouder Van de Ven zegt toe terug te komen op de vraag met betrekking tot de hardheidsclausule waarover het college sprak in de vergadering van 2 maart 2015 inzake de nieuwe verordening ondergrondse infrastructuur.

TOEZEGGINGEN

COMMISSIE GRONDGEBIED 4 SEPTEMBER 2023

Stand van zaken 25 augustus 2023

Toezegging is afgedaan

Toezegging is niet afgedaan

De wijze van afdoening per toezegging is te raadplegen in het [overzicht van Toezeggingen](https://www.bladel.nl/gemeenteraad) op www.bladel.nl/gemeenteraad

Afgedaan	Agendapunt	Portefeuillehouder	Titel	Deadline	Datum afdoening	Toezegging
	buitengebied Bladel (Art.41)					
Ja	Commissie Grondgebied 24-04-2023 6. ACTIEVE INFORMATIE VANUIT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER & WETHOUDERS	A.P. (Fons) d'Haens	Documenten inzake motie Stikstofmaatregelen	11-05-2023	10-05-2023	Portefeuillehouder d'Haens geeft aan dat er 3 documenten zijn die belangrijk zijn te vermelden met betrekking tot de aangenomen motie in juli 2022 over Stikstofmaatregelen en zegt toe deze ter kennisgeving van de gemeenteraad te brengen: 1. Handreiking stikstof in relatie tot omgevingsvergunningen 2. Plan van aanpak Gebiedsgerichte aanpak (GGA) Kempenland West 3. Houtskoolschets Brabants Programma Landelijk Gebied (BPLG)
Ja	Commissie Grondgebied 24-04-2023 6. ACTIEVE INFORMATIE VANUIT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER & WETHOUDERS	C.H.A.M. (Cees) van de Ven	Financiële consequenties van scenario's in Raadsvoorstel N284	28-04-2023	03-05-2023	Portefeuillehouder Van de Ven geeft aan dat de gemeenteraad op 23 maart unaniem de motie aannam om met de stuurgroep in gesprek te gaan om het voorkeursalternatief N284 aan te passen. Deze motie is kenbaar gemaakt aan de provincie. De provincie heeft aangegeven dat de verkeersveiligheid van de N284 nu ondermaats is en daardoor niet te zullen wachten op het nieuwe college van Gedeputeerde Staten. Voorgesteld is door de provincie in de stuurgroep N284 om over te gaan tot enkel grootschalig onderhoud, en daarmee het voorkeursalternatief N284 te pauzeren, en ook de extra beschikbaar gestelde middelen van €9,25 miljoen euro uit te stellen totdat er een nieuw gedragen overeenkomst is overeen gekomen. Portefeuillehouder Van de Ven geeft aan dat de gemeenteraad tot 12 mei 2023 de tijd heeft gekregen om hierover een besluit te nemen en zegt toe dat komende vrijdag een raadsvoorstel hiervoor aan de raad wordt toegezonden, met de volgende opties: - Instemmen met de optie 'voorkeursalternatief van 23 maart jl.' - Instemmen met de optie 'nieuwe voorstel van de provincie' - Niet in te stemmen met een optie Portefeuillehouder Van de Ven geeft aan dat de gedeputeerde – indien de gemeenteraad op 11 mei geen besluit heeft genomen – de stekker uit het project zal trekken en over zal gaan tot uitsluitend groot onderhoud. Portefeuillehouder Van de Ven zegt toe in het raadsvoorstel ook de financiële consequenties van de mogelijke scenario's/opties inzichtelijk te maken.



Lijst met Mededelingen en ingekomen stukken

Aan de commissie Grondgebied – 4 september 2023

Mededelingen en ingekomen stukken 2 juni tot en met 24 augustus 2023.

Indien commissieleden behoeften hebben aan agendering van onderstaande documenten dienen zij dit uiterlijk 48 uur voorafgaande aan de vergadering aan de griffier kenbaar te maken.

A. Mededelingen.

Een mededeling is een document waarin het college van burgemeester & wethouders de raad informeert.

	Datum	Betreffende
1.	22-08-2023	Mededeling: Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant
2.	22-08-2023	Mededeling: Anticiperende grondaankoop Hoogeloon
3.	11-07-2023	Mededeling: Netcongestie in de MRE
4.	11-07-2023	Mededeling: Grondruilovereenkomst met toegift
5.	27-06-2023	Mededeling: Uitspraak bestemmingsplan 'Kom Hapert 2021'
6.	13-06-2023	Mededeling: Voortgangsrapportage Regionale Energiestrategie Metropoolregio Eindhoven

De gemeenteraad wordt voorgesteld bovengenoemde ingekomen stukken voor kennisgeving aan te nemen.

B. Ingekomen stukken.

Een ingekomen stuk is een document, geadresseerd aan de gemeenteraad, dat niet afkomstig is van het college van burgemeester & wethouders.

	Afzender	Datum	Betreffende	Afdoening
1.	Regionale Samenwerking Omgevingswet in Zuidoost-Brabant	25-08-2023	Regionale Samenwerking Omgevingswet in Zuidoost-Brabant_Nieuwsflits Augustus 2023_25082023	Ter kennisname
2.	Raad van State	23-08-2023	Raad van State_Afwijzing verzoek versnelde behandeling Lange Trekken_14082023	Ter kennisname
3.	Raad van State	23-08-2023	Raad van State_Intrekken Beroep BP Uitgang 12_16082023	Ter kennisname
4.	Pesticide Action Network Netherlands	31-07-2023	Pesticide Action Network Netherlands_Oproep om gemeentelijk groen op een natuur-inclusieve wijze te beheren_31072023	Ter kennisname
5.	Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (ODZOB)	27-07-2023	ODZOB_Reactienota op zienswijzen en plan fitte organisatie_27072023	Ter kennisname
6.	VNG	25-07-2023	VNG_Lbr. 23/032_Model Verhuurverordening Wet goed verhuurderschap_25072023	Ter kennisname
7.	Raad van State	25-07-2023	Raad van State_Uitnodiging tot zitting_Beroep bp De Uitgang 12 te Bladel_25072023	Ter afdoening in handen van B&W stellen

8.	Brainport Bereikbaar	14-07-2023	Brainport Bereikbaar_Stand van zaken en verlenging Brainport Bereikbaar_10072023	Ter kennisname
9.	Metropoolregio Eindhoven (MRE)	13-07-2023	MRE_Bekostigingssystematiek bereikbaarheid Brainport_13072023	Voor advies in handen stellen van B&W
10.	Poelmann van den Broek advocaten	12-07-2023	Poelmann van den Broek_Uitspraak Raad van State inz. BP Kom Hapert 2021 [PVDB-75216]_12072023	Ter afdoening in handen van B&W stellen
11.	Gemeenteraad Geldrop-Mierlo	10-07-2023	Gemeenteraad Geldrop-Mierlo_Motie noodzaak verbreding A67_10072023	Ter kennisname
12.	Burger	06-07-2023	Burger_Plaatsen Laadpaal bij sporthal Lange Trekken_06072023	Ter afdoening in handen van B&W stellen
13.	Gemeenteraad Geldrop-Mierlo	04-07-2023	Gemeenteraad Geldrop-Mierlo_Brief aan GS Bouwstenen van het Ruimtelijk Voorstel_04072023	Ter kennisname
14.	Raad van State	28-06-2023	Raad van State_BP De Uitgang 12 Bladel_Intrekking beroep_13062023	Ter kennisname
15.	Raad van State	19-06-2023	Raad van State_Uitspraak Beroep Bestemmingsplan Kom Hapert 2021_08062023	Ter afdoening in handen van B&W stellen
16.	Bereikbaarheidsagenda Zuidoost-Brabant	13-06-2023	Bereikbaarheidsagenda Zuidoost-Brabant_Jaarverslag ZO Slim Bereikbaar 2022_13062023	Ter kennisname
17.	ZLTO De Kempen	12-06-2023	ZLTO De Kempen_Visie ZLTO de Kempen Een blik op de toekomst_23052023	Ter kennisname

De gemeenteraad wordt voorgesteld bovengenoemde ingekomen stukken op de voorgestelde wijze van afdoening vast te stellen.

Alle mededelingen en ingekomen stukken zijn voor de gemeenteraads- en commissieleden via [het digitale raadsinformatiesysteem](#) te raadplegen.



Nummer : R23.047

Onderwerp : Bestemmingsplan Dominépad 8 Hoogeloon

Aan de raad

Inleiding

Op 28 maart 2023 hebben we besloten om de bestemmingsplanprocedure te starten voor de locatie Dominépad 8 in Hoogeloon.

Het betreft de definitieve beëindiging van de intensieve veehouderij, waarbij de locatie wordt herbestemd naar "Agrarisch bedrijf 2" met de functieaanduiding 'loonwerkbbedrijf - agrarisch technisch hulpbedrijf'. Het bedrijfsonderdeel grondverzet wordt daarbij specifiek aangeduid als nevenactiviteit en in omvang begrensd. Het plan past binnen het ruimtelijk beleid en er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Op 22 maart 2023 is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan "Dominépad 8 Hoogeloon" (bijlagen 05 t/m 08) vanaf 7 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze, ingediend door de provincie, geeft aanleiding om het plan op enkele onderdelen aan te passen. Voorgesteld wordt om het plan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins is geregeld;
2. De 'Nota zienswijzen Dominépad 8 Hoogeloon' vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Dominépad 8 Hoogeloon' gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen uit de Nota zienswijzen;
4. De provincie Noord Brabant te verzoeken om binnen de termijn van 6 weken na vaststelling over te mogen gaan tot bekendmaking van het plan.

Beoogd effect

Passende herbestemming na beëindiging van een intensieve veehouderij.

De ontwikkeling biedt een toekomstbestendig economisch perspectief aan een stoppende veehouder en levert een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op.

Argumenten

1.1 Voor het bestemmingsplan "Dominépad 8 Hoogeloon" geldt geen exploitatieplanplicht

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeente de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling regelt (artikel 6.12 Wro). Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan door de raad. De raad kan hiervan afwijken, als het kostenverhaal op een andere manier geregeld is.

Dit project wordt voor eigen rekening en risico door de initiatiefnemers gerealiseerd. Op 22 maart 2023 is de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers getekend. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal, de specifieke voorwaarden en planschadeafwenteling. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan zeker gesteld.

2.1 Tegen het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijze ingediend

Tijdens de inzagetermijn is door Provincie Noord Brabant zienswijze ingediend.

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Elian Pas

Telefoonnummer:
088-4970517

In haar zienswijze geeft de provincie aan dat het ontwerpbestemmingsplan nog niet past binnen de beleid dat is vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant (hierna: IOV). Specifiek richt de zienswijze zich erop dat op de verbeelding de bedrijfswoning gekoppeld moet blijven aan het loonwerkbedrijf. Daarnaast moet in de regels het onderdeel (buiten)opslag beter worden afgebakend.

In de “Nota zienswijzen Dominépad 8 Hoogeloon” (bijlage 02) is de zienswijze samengevat, zijn alle wijzigingen opgenomen en worden ze nader toegelicht.

3.1 De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Naar aanleiding van de zienswijze moet het bestemmingsplan op enkele onderdelen worden aangescherpt. Doordat aanpassing nodig is op zowel de verbeelding als in de regels, is er sprake van een gewijzigde vaststelling. De uitgangspunten van het ontwerpplan blijven daarbij onveranderd. Voor de uitgebreide inhoudelijke aanpassingen wordt korthedshalve verwezen naar de zienswijzennota.

3.2 Het bestemmingsplan past binnen alle wettelijke kaders en relevante beleidsuitgangspunten

Alle noodzakelijke vooronderzoeken zijn uitgevoerd en de resultaten hiervan zijn verwerkt in het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen. Met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen is in het bestemmingsplan gemotiveerd toegelicht dat deze ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid. Er zijn dan ook geen belemmeringen om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

4.1 Voortgang in de ontwikkeling houden

Vanwege de gewijzigde vaststelling dient Gedeputeerde Staten gedurende zes weken de gelegenheid te krijgen om te reageren op het gewijzigde plan (artikel 3.8 lid 4 Wro). Normaal gesproken mag pas daarna het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Met de beantwoording van de zienswijze wordt echter volledig tegemoet gekomen aan de door de provincie ingediende zienswijze. Om voortgang voor de initiatiefnemer te bespoedigen wordt voorgesteld om de provincie te verzoeken om binnen de termijn van 6 weken over te mogen gaan tot bekendmaking van het gewijzigde plan.

Kantttekeningen

n.v.t.

Financiën

Er is sprake van een partiële herziening van het bestemmingsplan op verzoek. Alle kosten hiervoor zijn ook voor rekening van de initiatiefnemers. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst, zodat het plan voor de gemeente geen financiële gevolgen heeft.

Communicatie

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd om de omwonenden te betrekken bij het initiatief. Een beschrijving van dit dialoog maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer en de indiener van een zienswijze zullen over uw besluit worden geïnformeerd. Het besluit en het vastgestelde plan zullen vervolgens op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd.

Uitvoering

Vanwege de gewijzigde vaststelling krijgen Gedeputeerde Staten na vaststelling door de gemeenteraad gedurende zes weken de gelegenheid om te reageren op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 4 Wro). Pas daarna kunnen wij het bestemmingsplan bekendmaken en ter inzage leggen. Aan de provincie zal worden verzocht om eerder te mogen overgaan tot bekendmaking.

Bladel, 27 juni 2023

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,



Digitaal ondertekend door E.L.C.M. (Ed) Mol

de burgemeester,



Digitaal ondertekend door W.I.I. (Willibrord) Beek, van

Bijlage(n)

01. Ontwerp raadsbesluit (23.16128);
02. Nota zienswijzen Dominépad 8 Hoogeloon (23.16139);
03. Zienswijze Provincie d.d. 15 mei 2023 (23.15699);
04. Reactie Waterschap d.d. 30 maart 2023 (23.18506);
05. Verbeelding ontwerp bestemmingsplan (23.07350);
06. Regels ontwerp bestemmingsplan (23.07353);
07. Toelichting ontwerp bestemmingsplan (23.07351);
08. Bijlagen bij regels en toelichting (23.07354 en 23.07355).



Ontwerp-raadsbesluit

23.16128

De raad van de gemeente Bladel;

gelezen het voorstel R23.047 van burgemeester en wethouders van 27 juni 2023;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat;

- bestemmingsplan "Dominépad 8 Hoogeloon" is opgesteld om de locatie te herbestemmen vanwege de definitieve beëindiging van de intensieve veehouderij;
- met het bestemmingsplan de bestemming van de locatie wordt gewijzigd naar "Agrarisch bedrijf 2" met de functieaanduiding 'loonwerkbedrijf - agrarisch technisch hulpbedrijf';
- het bedrijfsonderdeel grondverzet daarbij specifiek is aangeduid als ondergeschikte nevenactiviteit en in omvang is begrensd;
- de bestaande bedrijfswoning gekoppeld blijft aan het loonwerkbedrijf;
- het ontwerpbestemmingsplan "Dominépad 8 Hoogeloon" vanaf 7 april 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- tijdens deze termijn één zienswijze is ingekomen;
- de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan;
- met het bestemmingsplan wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening;
- het kostenverhaal is geregeld middels het sluiten van een anterieure overeenkomst;

besluit:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. De 'Nota zienswijzen Dominépad 8 Hoogeloon' vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Dominépad 8 Hoogeloon' gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen uit de Nota zienswijzen;
4. De provincie Noord Brabant te verzoeken om binnen de termijn van 6 weken na vaststelling over te mogen gaan tot bekendmaking van het plan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 21 september 2023.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

signature stempel

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN “DOMINÉPAD 8 HOOGELOON”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Dominépad 8 Hoogeloon” heeft van 7 april 2023 tot en met 18 mei 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn één zienswijzen ingediend van de provincie (wettelijk vooroverleg partner).

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijze weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijze ontvangen.

De benoemde zienswijze is tijdig ingekomen en wordt in de afweging over het ontwerpbestemmingsplan betrokken.

In deze nota worden alle voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan benoemd. Daarna worden deze aanpassingen verwerkt en wordt de nota namens de raad ondertekend.

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1: Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant

Datum zienswijze: 15 mei 2023, kenmerk C2314258/5266670

Ontvangen: 15 mei 2023, registratienummer 23.15699

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Provincie geeft aan dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale beleid, maar dat twee zaken nog niet voldoende geborgd zijn in het ontwerpbestemmingsplan:

1. op de verbeelding ligt de bedrijfswoning binnen de agrarische bestemming, maar maakt geen deel uit van het loonwerkbedrijf. Deze bedrijfswoning moet echter deel uitmaken van het loonwerkbedrijf om te voorkomen dat sprake is van afsplitsing van de woning van het loonwerkbedrijf.
2. buitenopslag bij een agrarisch-technische hulpbedrijf is op basis van ons beleid onder voorwaarden mogelijk. In dit geval is de buitenopslag dan ook mogelijk, maar dan alleen ten behoeve van het loonbedrijf. Van opslag van puin, etc. en opslag ten behoeve van de grondverzetactiviteiten kan dan ook geen sprake zijn. De functieaanduiding met betrekking tot de buitenopslag is daarmee in het ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk/afbakenend genoeg. Daarnaast is er geen algemene gebruiksregel opgenomen die buitenopslag op de rest van het perceel uitsluit.

Beoordeling zienswijze

De opmerkingen in de zienswijze zijn terecht en het plan dient op deze punten aangescherpt te worden.

Ad.1. Op de verbeelding wordt de bedrijfswoning expliciet aangeduid en bij de bedrijfsfunctie ondergebracht. Daarmee wordt de woning gekoppeld aan het loonwerkbedrijf. Op de verbeelding is tevens een stippellijn opgenomen tussen de bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing. Deze stippellijn blijft in stand om eventuele onduidelijkheid over de hoeveelheid bebouwing te voorkomen.

Ad.2. De buitenopslag mag alleen plaatsvinden ten behoeve van het loonbedrijf. Dit wordt in de regels aangepast.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

1. Toelichting

In de toelichting wordt niets gewijzigd.

2. Planregels

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

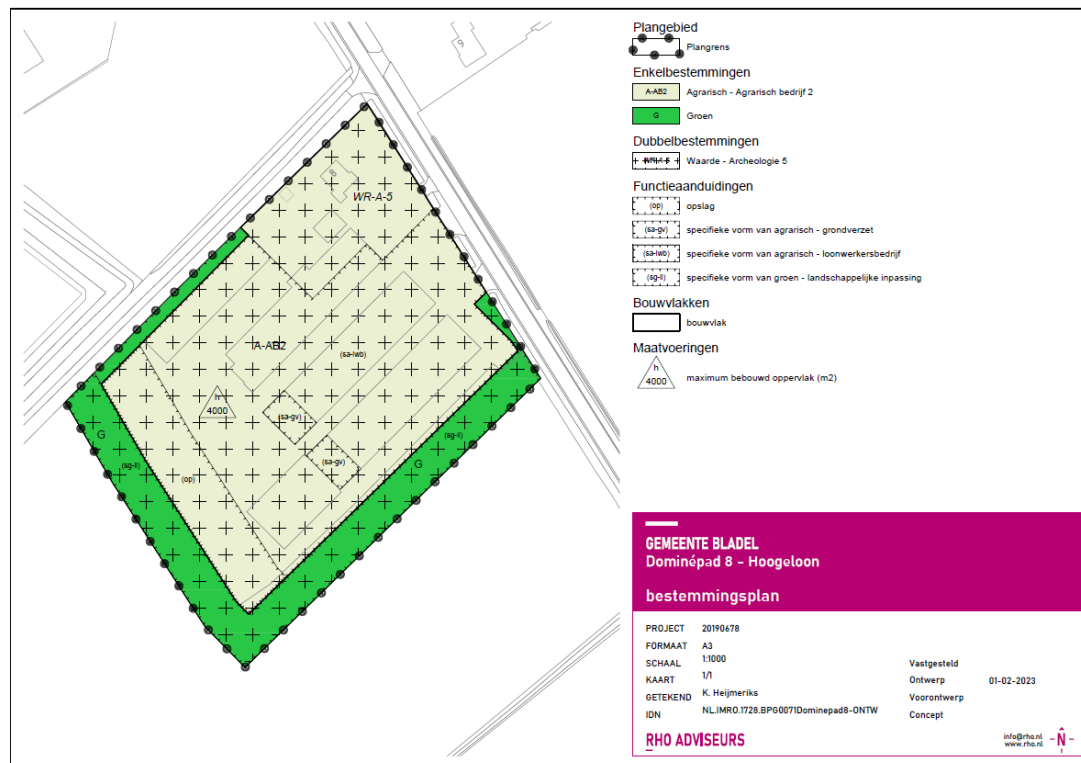
1. In artikel 3.1 wordt een nieuw sub c toegevoegd:
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning ten dienste van het loonwerkersbedrijf als bedoeld onder b.;
onder vernumming van de overige subleden.
2. In artikel 3.1 wordt tevens een nieuw sub e toegevoegd:
e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' opslag in de vorm van buitenopslag/open opslag uitsluitend ten dienste van het loonwerkersbedrijf als bedoeld onder b.;
onder vernumming van de overige subleden.

3. In artikel 3.4 wordt een nieuw sub g toegevoegd:
g. buitenopslag van goederen en materialen binnen het bouwvlak buiten de aanduiding 'opslag';
 onder vernummering van de overige subleden.

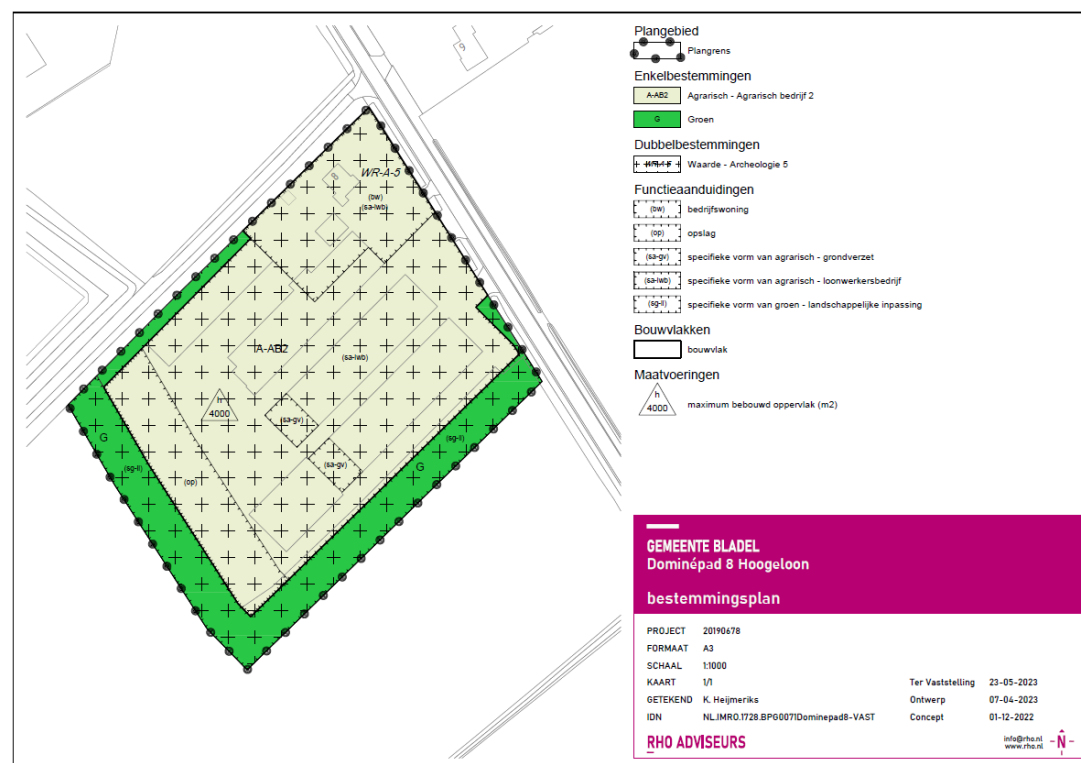
3. Verbeelding

Op de verbeelding wordt een aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd. Daarnaast wordt de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – loonwerkersbedrijf" aangepast zodat ook de bedrijfswoning hieronder valt.

Van:



Naar:



Bladel, 21 september 2023

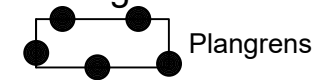
De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,



Plangebied



Enkelbestemmingen

- A-AB2 Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2
- G Groen

Dubbelbestemmingen

- WR-A-5 Waarde - Archeologie 5

Functieaanduidingen

- (op) opslag
- (sa-gv) specifieke vorm van agrarisch - grondverzet
- (sa-lwb) specifieke vorm van agrarisch - loonwerkersbedrijf
- (sg-li) specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

- h
4000 maximum bebouwd oppervlak (m2)

GEMEENTE BLADEL Dominépad 8 - Hoogeloon

bestemmingsplan

PROJECT 20190678
FORMAAT A3
SCHAAL 1:1000
KAART 1/1
GETEKEND K. Heijmeriks
IDN NL.IMRO.1728.BPG0071Dominepad8-ONTW

Vastgesteld
Ontwerp 01-02-2023
Voorontwerp
Concept

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl





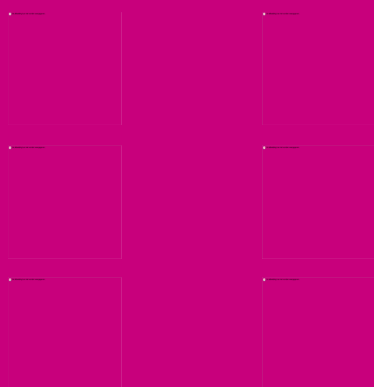
bestemmingsplan

Dominépad 8 Hoogeloon

Bladel

RHO ADVISEURS

DATUM	2023-02-01
IMRO IDN	NL.IMRO.1728.BPG0071Dominepad8-ONTW
PROJECT	Bestemmingsplan
PROJECTLEIDER	
OPDRACHTGEVER	B. Visser
PROJECTNUMMER	20190678
AUTEUR	Rho adviseurs
STATUS	ontwerp





Inhoudsopgave

Regels		4
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2	12
Artikel 4	Groen	16
Artikel 5	Waarde - Archeologie 5	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels	20
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 11	Algemene procedureregels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 12	Overgangsrecht	25
Artikel 13	Slotregel	26



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Dominépad 8 - Hoogeloon' met identificatienummer NL.IMRO.1728.BPG0071Dominepad8-ONTW van de gemeente Bladel;

1.2 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.3 aanduidingsgrens:

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 agrarisch-technisch hulpbedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van (agrarische) diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

1.5 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.6 archeologische waarden:

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigd;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van aan huis gebonden beroepen;

1.9 bedrijfsgebouw:

een gebouw, niet zijnde een kas, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.10 bedrijfswoning:

één woning kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de reële bedrijfsvoering van het bedrijf passend is;

1.11 beeldkwaliteit

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap;

1.12 beroeps- c.q. bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, nader onder te verdelen in:

Categorie A:

op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en bedrijfsmatig recreatief of hiermee gelijk te stellen gebied. Hiertoe behoort geen detailhandel en/of persoonlijke verzorging;

Categorie B:

op het gebied van persoonlijke verzorging, zoals een kapper en schoonheidssalon en dergelijke, met uitzondering van een seksinrichting, met dien verstande dat een eventuele detailhandelsfunctie ondergeschikt en gerelateerd aan het bedrijf dient te zijn;

Categorie C:

- een ambachtelijk, publiekverzorgend alsmede commercieel en medisch dienstverlenend bedrijf, niet bedoeld voor persoonlijke verzorging, dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een schoenmaker, goudsmid, hakkenbar, kleermaker en dergelijke, met dien verstande dat een eventuele detailhandelsfunctie ondergeschikt en gerelateerd aan het bedrijf dient te zijn;
- een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, niet bedoeld persoonlijke verzorging, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf;
- het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in de van deze planregels deel uitmakende Lijst van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1);

1.13 bestaande situatie:

t.a.v. bebouwing

- Vergunde bebouwing zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van onderhavig ontwerpbestemmingsplan, dan wel de bebouwing die mag worden gebouwd krachtens een vóór het tijdstip van terinzagelegging aangevraagde vergunning;

t.a.v. gebruik

- het gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;



1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk, met een dak;

1.17 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:

en bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.24 buitenopslag/open opslag:

het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde of gedeeltelijk overkapte gronden van de bedrijfspercelen;

1.25 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de gemeentelijke archeologische monumentenzorg;

1.26 deskundige commissie:

de door het bevoegd gezag ingestelde commissie of aangewezen instantie, die als taak heeft het bevoegd gezag op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Monumentenwet 1998, over de gemeentelijke erfgoedverordening en over het gemeentelijke monumentenbeleid;



1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.28 erfbeplanting:

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een woning;

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 gebruiken:

gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven;

1.31 gevellijn:

een denkbeeldige lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.32 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.33 hulpgebouw:

een gebouw ten behoeve van opslag van materieel dat dient ter ondersteuning aan het op basis van de bestemming toegelaten gebruik;

1.34 kunstwerken:

een civieltechnische constructie of -installatie in de infrastructuur die één of meer functies vervult zoals onderdoorgangen, duikers, overkluizingen;

1.35 landschappelijke inpassing:

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap;

1.36 landschappelijke waarden en kenmerken:

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.37 legaal:

in overeenstemming met de wet;



1.38 maatschappelijk:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten behoeve van deze voorzieningen;

1.39 mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten van elkaar overstijgt;

1.40 mestbewerking:

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest;

1.41 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 400 m² van het bedrijfsgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.42 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.43 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.44 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.45 peil:

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.46 perceelgrens:

een grenslijn tussen (bouw)percelen onderling;

1.47 permanente bewoning:

bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;



1.48 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.49 recreatie:

vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;

1.50 ruimtelijke kwaliteit:

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde;

1.51 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.52 tuin:

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning;

1.53 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.54 waterberging:

gebieden die integraal onderdeel uitmaken van het watersysteem en die periodiek vanuit het oppervlaktewatersysteem kunnen overstromen;

1.55 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten;

1.56 wet/wettelijke regelingen:

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.57 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meer personen;



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortste is;

2.6 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 vloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van een gebouw geeft, in bepaalde mate, de grootte van het gebouw weer. Vloeroppervlakte wordt in vierkante meter (m²) uitgedrukt, gemeten vanuit binnenwerks. Berekeningen: Lengten in één richting tenminste in decimeters bepalen. Product van lengten in twee richtingen, tenminste in centimeters bepalen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat een veehouderij niet is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - loonwerkersbedrijf' een agrarisch-technisch hulpbedrijf in de vorm van een loonwerkersbedrijf;

almede tevens:

- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondverzet', een grondverzetbedrijf als ondergeschikte bedrijfsmatige nevenactiviteit met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 400 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' opslag in de vorm van buitenopslag/open opslag;

met de daarbij behorende

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 7 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter;
- b. de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt ten hoogste 4.000 m²;
- c. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- d. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 18 meter.

3.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. op het bouwperceel is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ exclusief onderkeldering bedragen;
- c. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;

- d. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- g. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt maximaal 30 meter;
- h. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3,2 meter en de maximale bouwhoogte 5,5 meter;
- i. een bijgebouw dient op een minimale afstand van 5 meter achter de voorgevel te worden opgericht;
- j. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 18 meter.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter, met uitzondering van het bepaalde in onder b. en onder c.;
- b. de maximale bouwhoogte van overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'opslag' bedraagt 7 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- d. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen op minimaal 1 meter achter de gevellijn te worden opgericht;
- f. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

3.2.5 *Hoogte opslag*

Ter plaatse van de aanduiding 'opslag', mag de hoogte van de opslag ten hoogste 7 meter bedragen.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor:

3.3.1 *Vergroten bedrijfswoning*

De bestaande bedrijfswoning mag worden vergroot, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient aangetoond te zijn dat sprake is van een reële bedrijfsvoering;
- b. er sprake is van een sterke verbetering van de beeldkwaliteit in de directe omgeving zoals bijvoorbeeld sloop van overvloedige bebouwing of een landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 850 m³ bedragen exclusief onderkeldering;
- d. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
- e. de maximale goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter en de bouwhoogte 10 meter;
- f. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- g. de onder e. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding met erfbeplanting;
 - 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - 3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - 4. het wegnemen van verharding;

- 
5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling of de RBV-regeling;
 6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- g. wonen in bijgebouwen;
- h. het bewonen van de bedrijfswoning als burgerwoning; het oprichten van paardenbakken buiten het bouwvlak;
- i. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- j. een mestverwerkingsinstallatie mestbewerkingsinstallatie ten behoeve van het bewerken van niet ter plaatse geproduceerde mest;
- k. een geitenhouderij.

3.5 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 2 van deze regels opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a. mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 2 van deze regels opgenomen landschapsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor:

3.6.1 Mantelzorg

Bouwen en gebruiken ten behoeve van mantelzorg is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van een woning niet meer bedraagt dan de totale inhoud van de bestaande woning;
- b. er mag geen tweede woning ontstaan en om dit te voorkomen mogen ten behoeve van de inwoning maximaal 3 van de 4 volgende voorzieningen worden gerealiseerd: keuken, badkamer, toilet, achteringang;

- 
- c. per woning kan maar éénmaal gebruik worden gemaakt van deze regeling;
 - d. een eigen voordeur, hetzij aan de voorgevel, hetzij aan de zijgevel is niet toegestaan;
 - e. alle bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;
 - f. ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande aansluiting;
 - g. na beëindiging van de situatie dient de omgevingsvergunning te worden ingetrokken;
 - h. het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend, dient aansluitend aan de woning een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.



Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek groen - landschappelijke inpassing' een grondwal en het planten, duurzaam beheren en instandhouden van erfbeplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2;

met de daarbij behorende:

- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen en nutsvoorzieningen waarvan de maximale bouwhoogte niet dan 3 meter mag bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. kamperen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen) dient voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en bouwwerken die dieper gaan dan 0,3 meter (dan wel 0,5 meter bij de agrarisch bestemde gronden of ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - terreinen met esdek') onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weigeren of één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
 3. het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verboden werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 meter (dan wel 0,5 meter bij de agrarisch bestemde gronden of ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - terreinen met esdek') onder het maaiveld zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, frezen, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten, poelen en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 meter (dan wel 0,5 meter bij de agrarisch bestemde gronden of ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - terreinen met esdek') onder het maaiveld.

5.3.2 Toegestane werken

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

- 
- b. de bodem verstoren over een oppervlakte kleiner dan 2.500 m²;
 - c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.3.3 Toelaatbaarheid

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 gelden de volgende regels:

- a. de genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

5.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van de archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

7.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van een blijvend goed woon- en leefklimaat;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.



Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

8.2 Schaliegas

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de winning van schaliegas en andere hiermee vergelijkbare grondstoffen.

8.3 Lichthinder

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken op een zodanige manier te gebruiken dat tussen 23.00 uur 's-avonds en 06.00 uur 's-ochtends onevenredige lichthinder voor de omgeving ontstaat. Onder onevenredige lichthinder wordt in elk geval verstaan permanente uitstraling van licht uit kassen, stallen en overige bedrijfsruimten en permanente verlichting van het bedrijfsperceel.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met maximaal 10% met uitzondering van het vergroten van de bestaande oppervlakte van dierenverblijven van veehouderijen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
 2. de onder 1. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding met erfbeplanting;
 - het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - het wegnemen van verharding;
 - het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling of de RBV-regeling;
 - een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kleinschalige recreatieve en maatschappelijke voorzieningen met een maximale oppervlakte van 20 m².

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot, met dien verstande dat deze wijzigingsbevoegdheid niet gebruikt mag worden ter vergroting van bestemmingsvlakken van bedrijven en dat voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
 2. de onder 1. bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding met erfbeplanting;
 - het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - het wegnemen van verharding;
 - het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling of de RBV-regeling;
 - een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingzone';
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.



Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Toepassen afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing.

11.2 Toepassen algemene wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

11.3 Toepassen nadere eisen regeling

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.



Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Dominépad 8 - Hoogeloon'.



bestemmingsplan

Dominépad 8 Hoogeloon

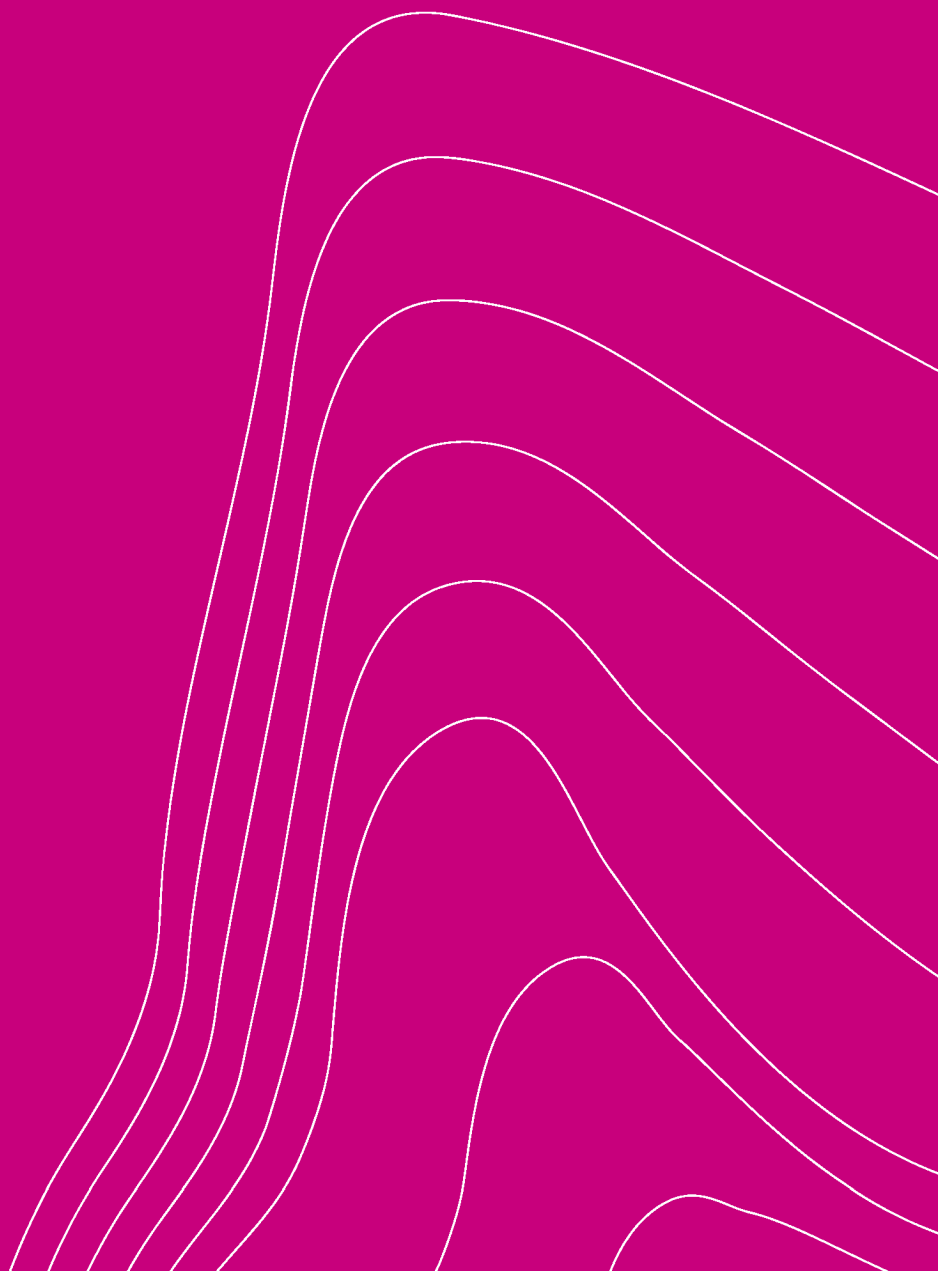
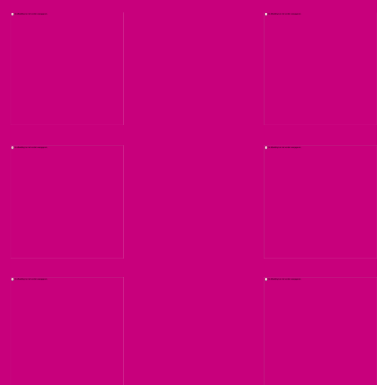
Bladel

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	2023-03-21
IMRO IDN	NL.IMRO.1728.BPG0071Dominepad8-ONTW
PROJECT	Bestemmingsplan
PROJECTLEIDER	
OPDRACHTGEVER	B. Visser
PROJECTNUMMER	20190678
AUTEUR	Rho adviseurs
STATUS	ontwerp





Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doelstelling	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	30
3.1	Inleiding	30
3.2	Rijksbeleid	30
3.3	Provinciaal beleid	38
3.4	Gemeentelijk beleid	48
Hoofdstuk 4	Millieuhygiënische en planologische omgevingsaspecten	49
4.1	Inleiding	49
4.2	M.e.r.-beoordeling	49
4.3	Water	50
4.4	Bodem	53
4.5	Luchtkwaliteit	54
4.6	Bedrijven en milieuhinder	55
4.7	Geluid	56
4.8	Verkeer en parkeren	57
4.9	Externe veiligheid	57
4.10	Kabels en leidingen	59
4.11	Flora en Fauna	59
4.12	Archeologie en cultuurhistorie	65
4.13	Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen en geitenhouderijen	68
4.14	Hoogspanningslijnen	70
4.15	Sputzones	70
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	72



5.1	Algemeen	72
5.2	Planopzet	72
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	77
6.1	Economische uitvoerbaarheid	77
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77
Hoofdstuk 7	Procedure	78



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Ten zuiden van de kern Hoogeloon ligt het bedrijf Visser Agri B.V. (hierna: Visser) aan het Dominépad 8. Ter plaatse is in de huidige situatie sprake van een bedrijfswoning en een agrarisch bedrijf, te weten een intensieve veehouderij (varkenshouderij) en ook een loonwerkersbedrijf, dat zich ook bezighoudt met grondverzet. Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten vindt buiten opslag plaats en is de aanwezige bedrijfsbebouwing voorzien voor opslag, machineberging, materialen, stalling van voertuigen en als werkplaats. Op het bedrijfsperceel bevindt zich ook een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, waaronder een garage en tuin.

De beoogde situatie is een beëindiging van de intensieve veehouderij, dat wil zeggen intrekking van de milieuvergunning en herbestemming van de locatie in die zin dat de geldende bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' wordt gewijzigd ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' ten behoeve van de exploitatie van het loonwerkersbedrijf met in beperkte omvang activiteiten behorende tot grondverzet binnen de bestaande bedrijfsbebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondverzet'.

Op basis van een ingediend principe verzoek heeft het college van burgemeester en wethouders op 25 augustus 2020 besloten medewerking te verlenen aan het initiatief onder bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn in het principe besluit opgenomen en zijn als volgt geformuleerd:

- a. er wordt aangetoond dat het initiatief milieutechnisch inpasbaar is en geen belemmeringen oplevert voor omliggende functies;
- b. er vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats volgens de LIR en de ontwikkeling wordt voorzien van een passende landschappelijke inpassing;
- c. het bouwvlak en de maximale bebouwing mag niet verder worden uitgebreid;
- d. de initiatiefnemer dient een omgevingsdialoog te voeren voordat het ontwerpplan wordt opgesteld;
- e. met de eigenaar van de gronden in het plangebied wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

Daarnaast is het belangrijk dat de provincie Noord-Brabant instemt met de gewenste ontwikkeling.

De voorgenomen wijziging is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief haalbaar is.

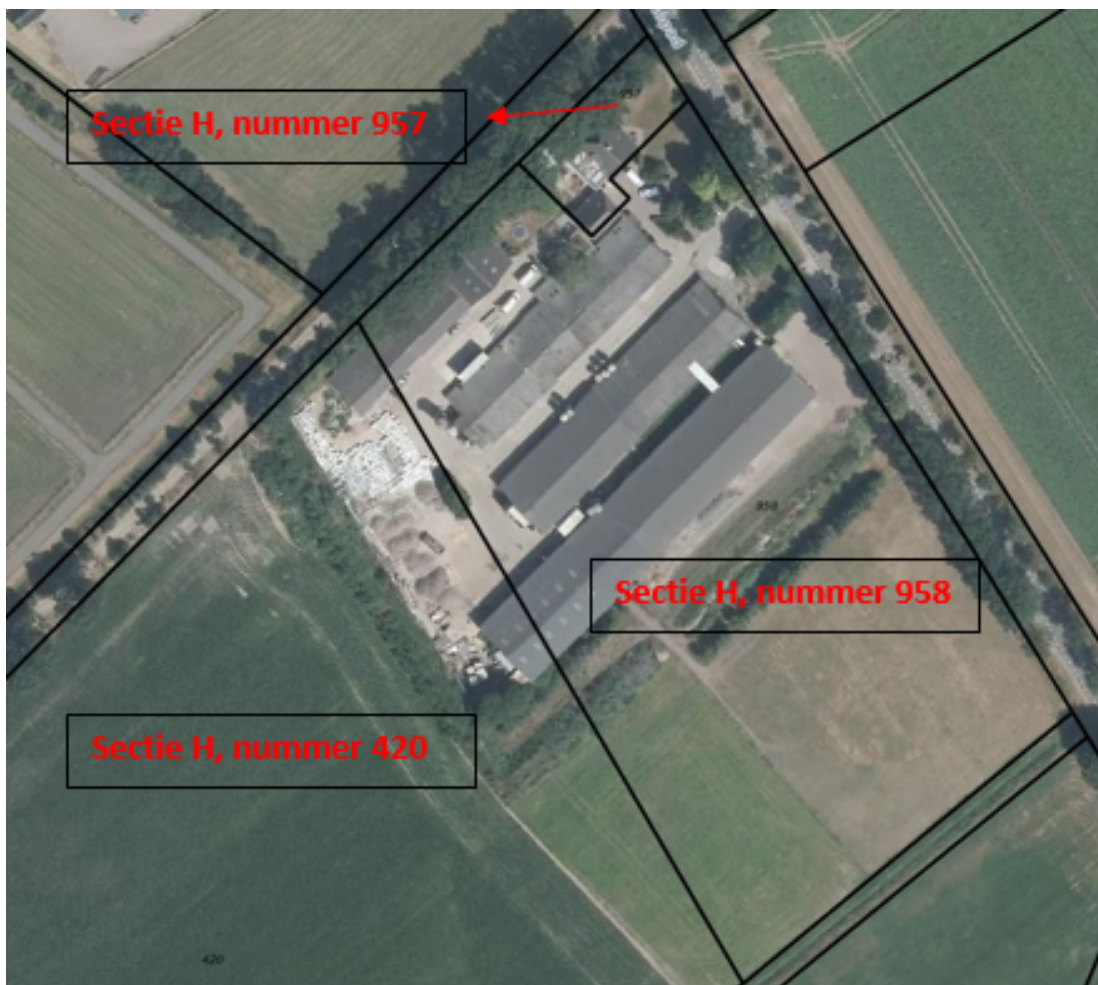
1.2 Plangebied

De projectlocatie ligt ten zuiden van de kern Hoogeloon en ten noorden van het voormalige buurtschap kern Hapert en de kern Duizel. De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de navolgende afbeeldingen (zie afbeelding 1.1 en afbeelding 1.2). De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Afbeelding 1.1: situering van de projectlocatie (geografisch)

Projectlocatie is plaatselijk bekend als Dominépad 8 te Hoogeloon, kadastraal bekend als sectie H nummer 957, deels nummer 420 en deels nummer 958

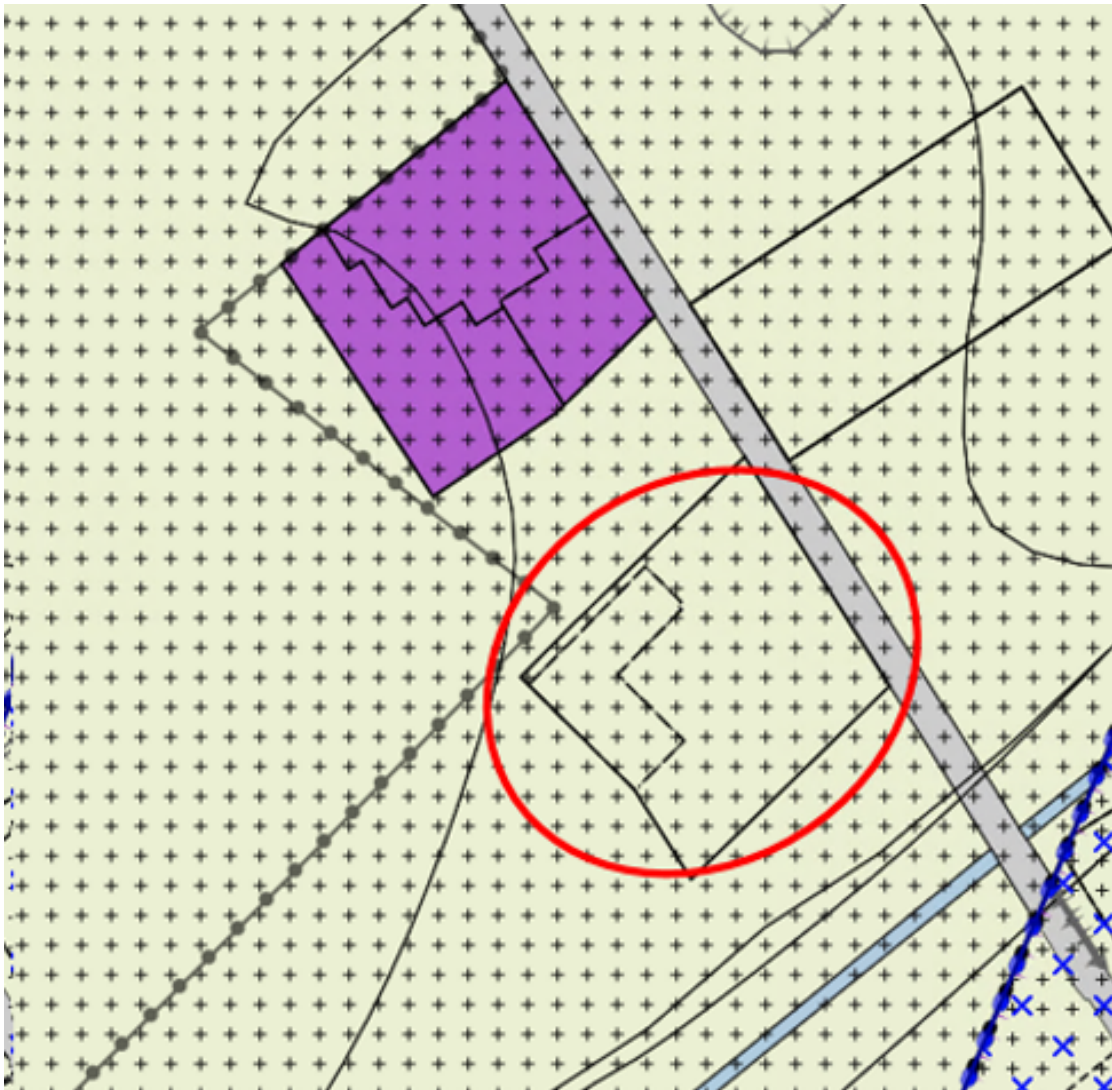


Afbeelding 1.1: situering van de projectlocatie op de luchtfoto met perceelnummers

1.3 Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplannen "Buitengebied Bladel 2014" (vastgesteld 24 maart 2016), "Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016" (vastgesteld 6 juli 2017) en "Buitengebied Bladel 2014, tweede herziening 2018" (vastgesteld 21 maart 2019).

Op basis van voornoemde bestemmingsplannen heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' waarbinnen een bouwvlak is opgenomen en een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.



Afbeelding 1.3: uitsnede van het vigerend bestemmingsplan met omcirkeld de planlocatie

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' zijn bedoeld voor een agrarische bedrijfsuitoefening, waaronder een veehouderij, en ook ter plaatse van de functie- aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf' een loonwerkersbedrijf). Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak en er is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan. De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 5' beschermt mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied.

1.4 Leeswijzer

In onderhavige onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. Ten slotte komen in het vijfde en zesde hoofdstuk de juridische vertaling in de regels en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de te doorlopen procedure.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De bestaande situatie betreft een locatie waarop een agrarisch intensieve veehouderij (varkenshouderij) gevestigd is op een agrarisch bouwperceel met een agrarische bedrijfswoning en een loonwerkersbedrijf dat zich ook bezighoudt met grondverzet (ondergeschikte bedrijfsactiviteit).

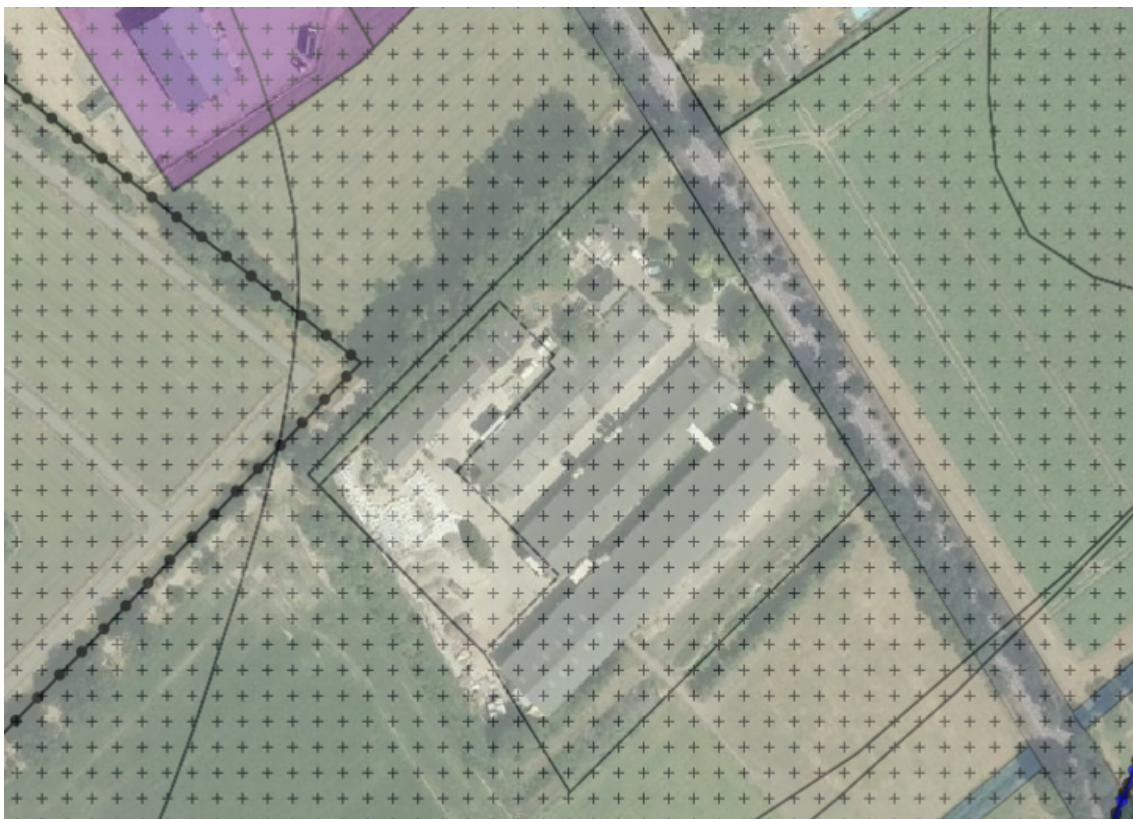
Bestemmingsplan (basisplan):

- 'Buitengebied Bladel 2014' vastgesteld d.d. 24-03-2016;
- bestemming: 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' (artikel 4);
- met aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf' (ongeveer 3.243 m²) met een maximum te bebouwen oppervlak van 1.212 m² (nader aangeduid op de verbeelding);
- bouwvlak oppervlak 15.613 m² van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1'.



Afbeelding 2.1: bestaande maatvoeringen in het vigerend bestemmingsplan

Alle bestaande bebouwing op het terrein is legaal aanwezig en bestaat uit een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en een drietal bedrijfsbebouwingsobjecten (stallen + opslagloods). Een stal met een oppervlak van ongeveer 1.215 m² op het terrein is inmiddels afgebroken.



Afbeelding 2.2: bedrijfslocatie volgens het geldende bestemmingsplan met nog alle (toen) aanwezige bedrijfsbebouwing

Ten behoeve van de toegestane bedrijfsactiviteiten op de planlocatie vindt zowel in pandig opslag plaats in de bestaande bedrijfsbebouwing en ook open-/buitenopslag op het terrein.

De bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en een grote ingerichte tuin is gesitueerd in het noordwestelijke deel van het perceel (bouwvlak) en heeft een oppervlak van ongeveer 2.300 m².



Afbeelding 2.3: bestaande situatie Dominépad 8 op de luchtfoto

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer heeft aangegeven de intensieve veehouderij volledig te willen gaan beëindigen (als de gemeente zich kan vinden in de voorgestane bedrijfsopzet) en zich volledig toe te gaan leggen op het exploiteren van het loonwerkersbedrijf ter plaatse inclusief in beperkte omvang (maximaal 400 m²) bedrijfsmatige grondverzetsactiviteiten, bestaande uit de opslag van materialen voortvloeiende uit grondverzetsactiviteiten (ondergeschikte bedrijfsactiviteit).

Ten behoeve van de herontwikkeling is een 1e ontwikkelingsaanzet doorgevoerd door het ondertekenen van een koopovereenkomst stalderingsmeters met de provincie Noord-Brabant ten aanzien van één van de stallen (stal 1) op het terrein, inhoudende de sloop van deze stal met een stalruimte van 1.215 m². Inmiddels is de sloop van deze stal geëffectueerd.

Aanvullend op deze 1e ontwikkelingsaanzet zal ook de intensieve veehouderij in stal 2 en stal 3 beëindigd gaan worden. Deze bedrijfsbebouwing zal echter niet afgebroken worden maar aangewend worden ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten van het loonwerkersbedrijf en in beperkte omvang bedrijfsmatige activiteiten



verbonden aan grondverzet.

Voor de totale her invulling is er een ruimtelijke opzet van de voorgestane bedrijfsactiviteiten ter plaatse gemaakt. De ruimtelijke opzet van de bedrijfslocatie is geoptimaliseerd ten behoeve van een toekomst bestendig duurzame bedrijfsvoering. In het herontwikkelingsvoorstel wordt inzicht verschaft in de ruimtelijke bebouwingsopzet, de terreininrichting en de landschappelijke inpassing van het bedrijf.

Beoogde inrichting op de planlocatie (zie ook de afbeeldingen 2.4 en 2.5):

- bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen en tuin - geel gearceerd;
- bestaande groenvoorzieningen (exclusief groen onderdeel uitmakend van de tuinzone) - lichtgroen gearceerd;
- landschappelijke inpassing (deels) grondwal met inheemse beplanting - donkergroen gearceerd;
- bedrijfsbebouwing (bestaand) - paars gearceerd;
- opslagzone (buiten-/open opslag (eventueel voorzien van overkapping) - lichtbruin gearceerd.



Afbeelding 2.4: toekomstige inrichting bedrijfslocatie



Afbeelding 2.5: voorgestane herontwikkeling op de projectlocatie op luchtfoto

Overwegingen

Ten aanzien van de herontwikkeling kan het volgende worden opgemerkt:

- Omvang bedrijfsperceel (inclusief landschappelijke inpassing ten behoeve van het bedrijf 19.194 m²).
- Omvang bedrijfsbebouwing (A+B+C) = 3.940 m² (bebouwing A = 673 m², bebouwing B = 1.292 m², bebouwing C = 1.975 m²).
- De bestaande bedrijfsbebouwing A wordt aangewend als reparatiewerkplaats, deels kantine, kantoorruimte en ontvangstruimte.
- De bestaande bedrijfsbebouwing B (zonder binnenruimte) zal worden gebruikt voor de opslag van gebruikte materialen (vanuit sloop en demontage van bouwwerken). Hier wordt dus waardevol sloopmateriaal intern opgeslagen. Er is geen sprake van buiten opslag.
- De bestaande bedrijfsbebouwing C zal worden gebruikt voor machine berging en deels voor de opslag van materialen (tweedehands). Ook hier vindt intern opslag plaats van waardevolle materialen in plaats van buiten opslag.
- De buiten opslag van materialen en stoffen vindt op een terreingedeelte plaats in de vorm van ommuurde en afgescheiden depotruimtes. Het betreft een opslagruimte van in ongeveer 2.069 m².
- Omvang bouwvlak behorende bij de bedrijfsbebouwing 15.000 m². Dit betreft bedrijfsbebouwing, bedrijfswoning met bijgebouwen, verharding en tuin.
- Omvang bouwvlakdeel behorende bij de bedrijfswoning 345 m² - daarbinnen toegestaan één bedrijfswoning met een maximale inhoud van 750 m³ en bijbehorende bouwwerken (garage/ berging)
- Omvang onbebouwd en verhard terrein op perceel ongeveer 4.315 m².
- Omvang perceel gedeelte zijnde tuin/gazon ongeveer 1.641 m².
- De omvang van de groensingel rondom het bedrijfsperceel bedraagt 3.736 m², bestaande uit bestaand groen aan noord- en oostzijde van het bedrijfsperceel en landschappelijk inpassingsgroen aan de westzijde de

zuidzijde. De landschappelijk inpassing haakt aan bij de bestaande groenstructuren en wordt voorzien van gebiedseigen inheemse boom- en struik beplanting, zodat er sprake zal zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

- Aan de noordzijde zal sprake zijn van een 4 meter brede groensingel als begeleiding langs de bestaande weg die het Dominépad en de Langrijt verbindt. Deze bestaande groensingel wordt waar mogelijk versterkt (zie de foto's onder afbeelding 2.5).





Afbeelding 2.5: zie foto's van bestaande groenzone aan noordzijde van locatie

Inrichting

Aan de westzijde wordt een 15 meter brede groenzone aangelegd met aarden wal met struik beplanting. Een groot deel van deze aarden wal met hoge laurierstruiken in hoogte variërend van 2 tot 4 meter is al aanwezig. De laurier stuiken zullen vervangen worden door inheemse beplanting. Op sommige delen zal deze zone geoptimaliseerd worden door extra inheemse beplanting aan te brengen (met name aan de noordwestelijke zijde) en ook de aarden wal verfraaien (overtollig zand verwijderen en verplaatsen naar de zuidzijde). Zie de opgenomen foto's onder afbeelding 2.6.



Afbeelding 2.6: zie foto's bestaande grondwal met beplanting aan westzijde van locatie

Aan de zuidzijde wordt voorzien in een onderhoudspad van 10 meter breed direct grenzend aan de bedrijfsbebouwing met een 13,4 meter brede groenzone, bestaande uit een lage aarden wal met aangebrachte inheemse beplanting (lage beplanting), met daarvoor een bomen singel (beuk). In de zuidwestzijde is buiten

deze zone al een bomen singel aangebracht. Deze bestaande beuken singel aan de zuidoostzijde zal meer naar binnen verplaatst worden. De vrijgekomen zone zal vervolgens als agrarisch land in gebruik genomen gaan worden (zie afbeelding 2.7). Er zal sprake zijn van zorgvuldige landschappelijke inpassing met inheemse boom- en struik beplanting;



Afbeelding 2.7: bestaande grondwal met boom beplanting aan zuid-zuid oostzijde van locatie



Afbeelding 2.8: bestaande meest zuidelijk gesitueerde in- en uitrit

- Rondom de bestaande bedrijfsbebouwing en buiten opslag zal verharding aanwezig zijn voor gewenste voertuig bewegingen (zodat het laden, lossen en verplaatsen van materialen efficiënt kan plaatsvinden).
- Er zijn in de bestaande situatie drie in- en uitritten naar het Dominépad. De meest zuidelijke ervan (zie

afbeelding 2.8) zal in de toekomstige situatie worden ontmanteld.

- De hoofd entree voor het bedrijfsp perceel en de toegang tot de bedrijfswoning blijven gehandhaafd (zie afbeelding 2.9).



Afbeelding 2.9: bestaande entree voor het bedrijf en separaat voor de bedrijfswoning

De oostzijde van het bedrijfsp perceel met bedrijfswoning, tuin zone met gazon en erfbeplanting, entree en een hoogwaardige uitstraling (aangebracht of nog aan te brengen) van de bedrijfsgebouwen vormt het visitekaartje van het bedrijf (zie foto's onder afbeelding 2.10).





Afbeelding 2.10: foto's bestaande bedrijfswoning met tuin

De buiten opslag zal gezien de vormgeving van de landschappelijke inpassing en de inrichting op het bedrijfsperceel (situering van de buiten opslag op de bedrijfskavel en ommuring van deze buiten opslag) vanaf de straatkanten op zuid-, noord- en oostzijde (zie afbeeldingen 2.11, 2.12 en 2.13) en ook vanaf de achterzijde (= westzijde - zie afbeelding 2.14) niet zichtbaar zijn en de bestaande bedrijfsbebouwing slecht in beperkte mate.



Afbeelding 2.11: zicht vanuit het zuiden op het bedrijfsperceel



Afbeelding 2.12: zicht vanuit het noorden op het bedrijfsperceel



Afbeelding 2.13: zicht foto vanaf het oosten op het bedrijfsperceel



Afbeelding 2.14: zicht foto's vanaf het westen op het bedrijfsperceel

Landschappelijke inpassing

De grondwal aan de westzijde en de nieuw aan te leggen/vorm te geven grondwal aan de zuidzijde zijn nu voorzien van laurierstruiken en worden vervangen door inheemse beplanting. Aan de zuidzijde wordt de grondwal voorzien van beplanting in hoogte variërend van 2 tot 4 meter. De landschappelijk inpassing aan deze zijde wordt geoptimaliseerd en voorzien van extra struik beplanting. Overtallige grond wordt verplaatst naar de zuidzijde ten behoeve van de aanleg van een nieuwe grondwal aan deze zijde. Zie de afbeelding 2.15 en 2.16.



Afbeelding 2.15: zicht foto met bestaande (te vervangen) hoge laurierstruiken aan de noordzijde



Afbeelding 2.16: zicht foto van een te optimaliseren plek (noordwest punt)

Aan de noordzijde (zie afbeelding 2.17) is laanbeplanting aanwezig. Buiten het bedrijfsperceel betreft het eiken, en op eigen terrein (smalle groenstrook tussen perceelsgrens en bedrijfsbebouwing) met berken en beuk beplanting. In deze zone zal solitair op enkele plekken aanvullende beplanting aangebracht worden op lege

plekken dan wel ter vervanging van kwalitatief slechte beplanting.



Afbeelding 2.17: zicht foto op de noordzijde van het bedrijfsperceel

Aan de zuidzijde is in de zuidwestpunt al een aarden wal met beperkte hoogte aanwezig. Deze aarden wal wordt voortgezet langs de bestaande bedrijfsbebouwing tot aan het nieuw aan te leggen onderhoudspad en vervolgens doorgetrokken langs het onderhoudspad tot aan de perceelsgrens met het Dominépad. Op deze aarden wal wordt gebiedseigen beplanting aangebracht. Voor deze aarden wal zijn c.q. worden in lijnvorm bomen aangeplant. Daarbij zullen de bestaande beuken aan de zuid-zuid westzijde naar binnen verplaatst worden en deels aangevuld worden ongeveer 20 stuks) De vrijkomend gronden worden gebruikt als agrarisch land (zie afbeelding 2.18).



Afbeelding 2.18: zicht foto's op de zuidzijde van het bedrijfsperceel

Aan de oostzijde van het bedrijfsperceel vinden geen aanpassing plaats met uitzondering van de ontmanteling van de meest zuidelijke gesitueerde in- en uitgang op het bedrijfsperceel. Deze zijde van de bedrijfslocatie is vanuit landschappelijk oogpunt kwalitatief op orde (zie afbeelding 2.19).



Afbeelding 2.19: zicht foto's op de oostzijde van het bedrijfsperceel

Op afbeelding 2.20 (zie ook bijlage 2 bij de regels) is een beeld van het inrichtingsvoorstel voor de projectlocatie opgenomen.



Afbeelding 2.20: beoogd inrichtingsplan op projectlocatie - zie ook bijlage 1 bij de regels

Kwaliteitsverbetering (LIR)

De ruimtelijke ontwikkeling zal voldoen aan de eisen zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met betrekking tot de kwaliteitsverbetering.

De landschappelijke inpassing is nader beschreven in dit document met inrichtingsplan (zie ook afbeelding 16 en bijlage 2 bij de regels). De kosten voor het aanleg en onderhoud van de landschappelijke inrichting is in onderstaande tabel B berekend.

In onderstaande tabel A is de landschappelijke kwaliteitsverbetering van de inpassing berekend, gebaseerd op de landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

Tabel A – Kwaliteitsverbetering landschappelijke inpassing		
Bestaande planologische situatie		
Bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' (met bedrijfswoning)	15.613 m ² x € 25,- =	€ 390.325,00

Beoogde planologische situatie					
Bestemming ' Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' (loonwerkersbedrijf)		14.600 m² x € 25,- =		€ 365.000,00	
bedrijfsactiviteiten ondergeschikt - grondverzet		400 m² x € 55,- =		€ 22.000,00	
Bestemming 'Groen'/landschappelijke inpassing		3.736 m² x € 1,- =		€ 3.736,00	
				€ 390.736,00	
Totale waardestijging				€ 411,00	
Kwaliteitsverbetering – te investeren (20%)				€ 82,20	
Kwaliteitsverbetering					
1. Sloop opstal		1.215 m² x € 25,- =		€ 30.375,00	
2. Aanbrengen landschappelijke inpassing (tabel B)				€ 33.675,00	
totaal				€ 64050,00	
Kwaliteitswinst				+ € 63.639,00	
Tabel B – Landschappelijke inrichting					
Aanleg beplanting					
	Aantal	Kosten	Subtotaal	Totaal	
Landschapsbomen					
beukenboom (200-300) – nieuw zuidzijde	20 st	€ 80,-	€ 1.600,-		
beukenboom (200-300) – verplaatsen zuidzijde	40 st	€ 75,- p/u 24 uur	€ 1.800,-		
Beplanten		€ 75,- p/u 24 uur	€ 1.800,-		
Boompalenset	25 st	€ 20,-	€ 500,-		+
				€ 5.700,00	
Hulst					
middelhoog (1,50-2,00 meter) – nieuw westzijde	500 st	€ 30,-	€ 15.000,-		
Veldesdoorn					
middelhoog (1,50-2,00 meter) – nieuw westzijde	500 st	€ 12,-	€ 6.000,-		
Meidoorn					
middelhoog (1,50-2,00 meter) - nieuw zuidzijde	100 st	€ 12,75	€ 1.275,-		
Gelderse roos					
middelhoog (1,50-2,00 meter)– nieuw zuidzijde	100 st	€ 24-	€ 2.400,-		
Beplanten		€ 75,- p/u 20 uur	€ 1.500,-		
				€ 26.175,00	
Grondwerkzaamheden aarden wal					
		€ 75,- p/u 24 uur	€ 1.800,-		+

				€ 1.800,00	
			Totaal	€ 33.675,00	
Tabel C - onderhoud					
Onderhoud beplanting (10 jaar)					
<i>Landschapsbomen</i>	60 st	€ 55,-	€ 3.300,-		+
<i>Hulst / Veldesdoorn/Gelderse roos/ Meidoorn</i>			€ 3.000,-		+
<i>Veldesdoorn</i>					
			Totaal	€ 6.300	
Plankosten (inrichtingsplan)					
Maximaal 10% van subtotaal (A+B+C)				€ 10.361,40	+
	Totale investering landschappelijke inrichting			€ 80.711,40	

Conclusie

De gewenste bedrijfsontwikkeling is niet te huisvesten op het Kempisch Bedrijventerrein. Gezien de omvang en ook de aard van de bedrijfsvoering (agrarische hulpbedrijf met buitenopslag van materialen) wordt een dergelijk bedrijf als niet wenselijk/passend bestempeld op voornoemd bedrijventerrein (gezien de aard en uitstraling van het bedrijventerrein - niet passend qua beeldkwaliteit). Op het Kempisch Bedrijventerrein zijn moderne bedrijven gewenst uit de sectoren transport en distributie, en ook handel en dienstverlening met een minimale bedrijfsgrootte van 5.000 m². Bovendien dient het bedrijf te passen in beoogde beeldkwaliteit voor een modern grootschalig bedrijventerrein voor de logistieke sector. Dat betekent een representatief pand qua uitstraling en een dusdanige inrichting van het perceel dat buitenopslag niet aanwezig dan wel niet zichtbaar is (in feite zoveel mogelijk opslag in de bedrijfsgebouwen). Bovendien is het vanwege financiële redenen niet mogelijk een verplaatsing van het totale bedrijf door te voeren.

Het voorgestane ruimtelijke plan behelst het vastleggen van een bestaand loonwerkersbedrijf op de planlocatie inclusief maximaal 400 m² bedrijfsmatige activiteiten verbonden aan grondverzet in twee bestaande bedrijfsgebouwen. Hiermee ontstaat een modern en toekomstgericht volwaardig agrarisch-technisch hulpbedrijf voor een nieuwe jonge ondernemer (opvolger) aan het Dominépad 8. Door beëindiging van de intensieve varkenshouderij, sloop van (deels) bestaande bedrijfsbebouwing, een optimale terrein inrichting met zorgvuldig ruimtegebruik en een ruime en volwaardige landschappelijke inpassing ontstaat een nieuw bedrijf dat uitstekend past in het buitengebied. Hiermee wordt een invulling gegeven aan vrijkomende agrarische bebouwing, wordt verpaupering in het buitengebied voorkomen en uiteindelijk een gewenste kwaliteitswinst bereikt.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische omgevingsaspecten nader aan bod.

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Naar verwachting) treedt de nieuwe Omgevingswet in werking in 2023 of 2024. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI). Met de NOVI, vastgesteld op 11 september 2020, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

Het instrument omgevingsvisie komt in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoerplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

De delen van verplichte plannen die hun werking behouden, worden gelezen in het licht van de in werking getreden NOVI. Het gaat dan om delen van de volgende plannen:

- Rijksnatuurvisie 2014
- Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021
- Bijlage 6, Essentiële onderdelen Nota Mobiliteit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
- Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP)

Daarnaast is er de Structuurvisie Bodem en Ondergrond (STRONG). Deze gaat niet op in de NOVI, maar wordt vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet (op basis van een gelijkstellingsbepaling) van rechtswege omgezet in een programma: Programma ondergrond.



Nationale Hoofdstructuur Leefomgeving (land)



Afbeelding 3.1: Nationale Hoofdstructuur Leefomgeving (bron: NOVI)

In de NOVI worden de nationale belangen genoemd die gewaarborgd moeten worden in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het bijvoorbeeld ook om behoud en versterking van cultureel erfgoed en landschappelijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang. De NOVI gaat uit van vier prioritaire opgaven:



Prioriteit 1
Ruimte voor
klimaatadaptatie en
energietransitie



Prioriteit 2
Duurzaam economisch
groeipotentieel



Prioriteit 3
Sterke en gezonde
steden en regio's



Prioriteit 4
Toekomstbestendige
ontwikkeling van het
landelijk gebied

Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

- combineren boven enkelvoudig;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen voorkomen.

Beoordeling

Op deze planontwikkeling is geen van de onderwerpen die door het Rijk in de visie worden aangestipt van belang.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR bepaalt welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn opgenomen in het Barro. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden.

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 (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie) door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van nationale baten en/of lasten, internationale verplichtingen (bijvoorbeeld werelderfgoederen) of provincie- c.q. land overschrijdende onderwerpen.

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden.

De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande



mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De structuurvisie is relevant wanneer de gemeente in haar bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die van nationaal belang zijn.

Beoordeling

Het plangebied ligt niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren. De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan.

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) vloeit voort uit de SVIR. Om de nationale belangen uit de SVIR door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR het Barro in werking getreden. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken van provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Als directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

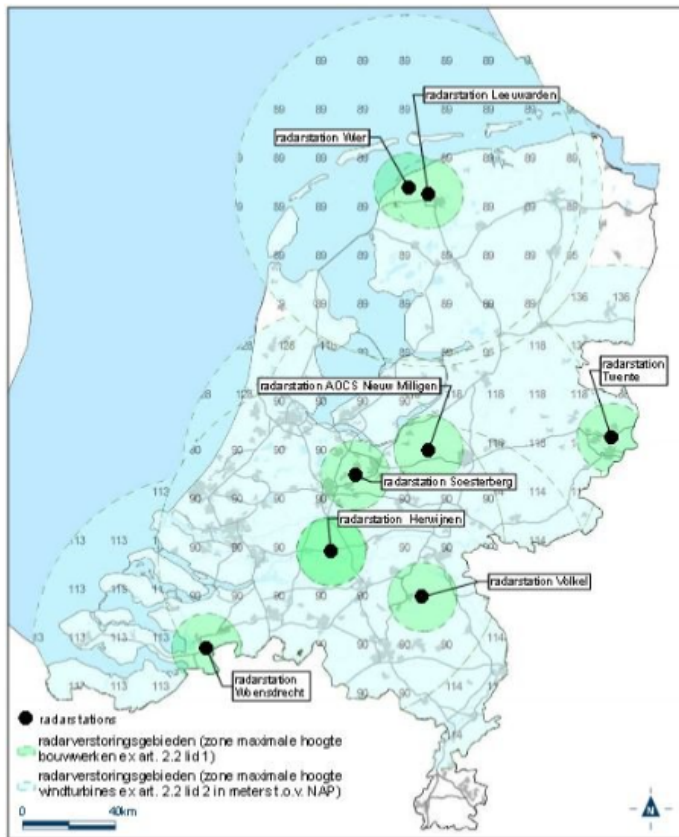
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels over de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 14 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
- 6. Defensie;**
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Defensie - radarverstoringsgebied

Verspreid over Nederland staat een aantal militaire- en burgerradarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer.

Objecten hoger dan 65 meter boven NAP binnen 15 nautische mijl (= 27,8 kilometer) van dit radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen daarom niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Hiervoor dient door TNO een radarhinderonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek beoordeelt Defensie de aanvaardbaarheid van de verstoring.



Afbeelding 3.1: Radarverstoringengebied Volkel

Beoordeling

Het projectvoornemen is niet gesitueerd in het beperkingengebied behorende bij het radarstation Volkel. Bovendien heeft het projectvoornemen géén betrekking op het oprichten van een windturbine. Op de projectlocatie levert het nationale belang defensie zoals bedoeld in het Barro géén belemmering op voor de planontwikkeling. Verder zijn er géén regels uit het Barro van toepassing op de planontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening een 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen.

Tot 1 juli 2017 kende de in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegde ladder drie treden, waarmee achtereenvolgens werd beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorzag in een actuele regionale behoefte, in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kon worden voorzien door



benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, dan wel indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kon plaatsvinden, in hoeverre werd voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. lid 2 Bro gewijzigd en komen te luiden als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en dat eerst als dat niet mogelijk is wordt gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat alleen bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een nadrukkelijke motivering nodig is. De verwachting is dat de Ladder daarmee beter hanteerbaar zal zijn en tot minder onderzoekslasten zal leiden.

De eerste vraag die -ook onder de werking van de nieuwe ladder- aan de orde is, is -op basis van planvergelijking- of het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij is van belang wat het voorgaande bestemmingsplan al aan ruimtelijke mogelijkheden bood en in hoeverre het nieuwe bestemmingsplan hierop een toevoeging of wijziging mogelijk maakt.

In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*.

Zeer kleinschalige bebouwingsmogelijkheden of functiewijzigingen “sec” die niet voorzien in een toename van het ruimtebeslag kwalificeert men niet als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval hoeft de Ladder niet te worden toegepast.

Het voorafgaande betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing.

Beoordeling

De planontwikkeling voorziet in een functiewijziging van een agrarisch bedrijf (met intensieve veehouderij) naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf met ook in beperkte omvang ondergeschikte bedrijfsactiviteiten verbonden aan grondverzet. Een deel van de bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt. De bestaande agrarische bedrijfswoning blijft behouden. Dit plan voorziet niet in een toevoeging van een nieuwe woning in de gemeente Bladel. Gezien de aard van de ontwikkeling is er geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', zoals omschreven in artikel 1.1.1 van het Bro. Het initiatief heeft geen verdere verstedelijking tot gevolg, zodat geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het streven naar duurzaam ruimtegebruik.

Waterbeleid

Kaderrichtlijn water

Een belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen.

In deze toelichting wordt op het aspect waterhuishouding nader ingegaan in paragraaf 4.3.

Nationaal Water Programma 2022-2027



Op 18 maart 2022 hebben de ministers van Infrastructuur en Waterstaat, voor Natuur en Stikstof en voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening het Nationaal Water Programma 2022 – 2027 (NWP) inclusief bijlagen vastgesteld. Hiermee anticipeert de Rijksoverheid op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het Nationaal Water Programma beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid voor de periode 2022-2027: waterveiligheid, waterkwaliteit en klimaatadaptatie. Het beschrijft ook de uitvoering daarvan en het beheer van de rijkswateren en rijksvaarwegen. Dit is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021.

In de afgelopen jaren zijn op verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energieakkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (onder meer Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Bestuursakkoord Water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in dit Nationaal Waterplan. Met de vaststelling van dit NWP voldoet Nederland ook aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen



volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

In het nieuwe NWP komt een aantal onderwerpen uit het vorige NWP niet terug. Alleen de onderwerpen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) als rijksbelang zijn aangemerkt, staan in dit NWP. Gedecentraliseerde onderwerpen komen niet meer aan de orde, zoals de gebiedsgerichte regionale uitwerkingen. Belangrijke wateropgaven voor Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten ook structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk.

De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt mee gekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Water Programma 2022-2027 zijn:

- De stroomgebiedbeheerplannen voor de Nederlandse delen van de stroomgebieds- districten Rijn, Maas, Schelde en Eems 2022 – 2027;
- Het overstromingsrisicobeheerplan voor de Nederlandse delen van de stroomgebieds- districten Rijn, Maas, Schelde en Eems 2022 – 2027;
- Het Programma Noordzee inclusief het programma van maatregelen voor de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (Mariene Strategie Deel 3).

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk.

In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofddambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Het bodem- en watersysteem stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze randvoorwaarden ook juridisch te laten doorwerken zijn inhoudelijke kaders nodig voor de inrichting en gebruik van wateren alsook voor ruimtelijke inrichting, landgebruik en de wijze van bouwen.

Voor wat de ruimtelijke aspecten betreft moet dit plan worden gezien als een programma (volgens de Omgevingswet) en is het bindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. Het



waterprogramma beschrijft de strategische doelen voor het waterbeheer. Lagere overheden dienen rekening te houden met het Nationaal Waterprogramma in hun beleid.

Wet milieubeheer

Op de grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm), in samenhang met het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), moet bij de initiatieven voor bepaalde activiteiten worden beoordeeld of er sprake is van milieueffecten.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken en plaats van de projecten en de kenmerken van potentiële effecten.

In deze toelichting wordt op het aspect m.e.r.-beoordeling nader ingegaan in paragraaf 4.2.

Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteitseisen, Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), de Natuurbeschermingswet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc.

Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De visie beschrijft de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: 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 termijndoel 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.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurnvisie vervangen.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water



(ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er een vijftal hoofdopgaven gesteld:

- *De basis op orde*: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- *Brabantse energietransitie*: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- *Slimme netwerkstad*: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
- *Klimaatproof Brabant*: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
- *Concurrerende, duurzame economie*: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's.

Elk van de vijf hoofdopgaven van de Brabantse Omgevingsvisie zijn uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de volgende aandachtspunten een rol spelen.

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden.
- De provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen.
- De provincie zet in op het vergroten van nabijheid als strategie om groei van de (auto)mobiliteit te beperken. Nabijheid en functiemenging van wonen, werken en voorzieningen dragen bij aan de ontwikkeling van nieuwe (en vernieuwing van) economische activiteiten.

Beoordeling

Met de beoogde her invulling van de bestaande locatie wordt een bijdrage geleverd aan een deel van de geformuleerde hoofdopgaven binnen de provincie Noord-Brabant. Met de functionele invulling op de locatie kan een bijdrage geleverd worden aan een nieuw werkklimaat passend bij de behoefte van het een concurrerende economie en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan is in lijn met de provinciale Omgevingsvisie.

Interim omgevingsverordening Brabant

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt (per 1 januari 2024) echt klaar te zijn, is er eerst een interim omgevingsverordening gemaakt.

De provincie heeft deze Interim omgevingsverordening (hierna: IOV) vastgesteld op 25 oktober 2019 (in werking getreden op 5 november 2019), waarin de bestaande regels m.b.t de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd in



één verordening. Het betreft de regels van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De IOV is na 5 november 2019 meermaals geconsolideerd gewijzigd. De meest actuele versie betreft die van 2022-10-01.

De IOV is relatief beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels van de genoemde verordeningen zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen (beleidsarm) zijn doorgevoerd. Er zijn alleen wijzigingen doorgevoerd gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals de Brabantse omgevingsvisie.

Voordat de Omgevingswet in werking treedt, zal de definitieve omgevingsverordening vastgesteld worden. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt.

De omgevingsverordening zal bestaan uit omgevingswaarden, algemene regels (rechtstreeks geldende regels) en instructieregels (regels waar een gemeente rekening mee moet houden bij het ontwikkelen van b.v. bestemmingsplannen en besluiten).

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Volgens de IOV van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen in landelijk gebied. Zie hiervoor afbeelding 3.3.



Afbeelding 3.3: ligging plangebied in 'landelijk gebied' (bron: kaartbeeld Interim verordening Noord-Brabant)

Uit de rechtstreeks werkende regels voor activiteiten (hoofdstuk 2) en de instructieregels aan gemeenten (hoofdstuk 3), die gelden vanwege de van toepassing zijnde structuur en aanduidingen, en artikel 3.1 'Toepassingsbereik' van de 'Interim verordening Noord-Brabant' blijkt dat de IOV toegepast moet worden.

Artikel 3.1 Toepassingsbereik

Lid 1: Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt onder bestemmingsplan ook begrepen:

- a. een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, Wet ruimtelijke ordening;**
- b. een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening;*
- c. een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken;*
- d. een projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 Crisis- en herstelwet.*

De provincie staat niet onwelwillend tegenover een onderhavige herontwikkeling. De IOV biedt mogelijkheden in de vestiging van een agrisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf in het buitengebied volgens artikel 3.61 van de IOV mits voldaan wordt aan de algemene zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5 van de IOV) d.w.z. dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit door middel van zorgvuldig ruimtegebruik, een bij de omgeving passende omvang en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hiervan is sprake door de beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse en ook een verbetering en versterking van de landschappelijke inpassing (te realiseren groenzone).

Artikel 3.61 vestiging van agrarisch-technisch hulpbedrijf/agrarisch-verwant bedrijf in landelijk gebied

Lid 1: Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- *de ontwikkeling past in de omgeving vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting;*
- *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
- *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- *mestbewerking is uitgesloten.*

Lid 2: Er geldt een bouwperceel van ten hoogste 1.5 hectare.

kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de van de IOV zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

Principe van zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant uitdrukkelijk anders is bepaald. Aangezien in het kader van onderhavig planvoornemen sprake is van een functiewijziging en niet van nieuwvestiging, wordt er gehandeld in lijn met het principe van zorgvuldig ruimte gebruik.

Principe van kwaliteitsverbetering van het landschap

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn gericht opeen aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

In het kader van onderhavig planvoornemen wordt gehandeld en voldaan aan het bepaalde in de Interim Omgevingsverordening. Voor een nadere toelichting op de kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar de landschappelijke inpassing als hiervoor beschreven en verbeeld (zie tevens bijlage 2 bij de regels).

Beoordeling

Het planvoornemen voldoet aan de regels opgesteld in de IOV van de provincie Noord-Brabant en vormt de provinciale omgevingsverordening geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Vanaf 9 april tot en met 20 mei heeft het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage. Iedereen heeft in die periode op het ontwerp kunnen reageren. Het ontwerp is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet. In het ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de huidige regels zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening gehanteerd als uitgangspunt.

Daarnaast zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd:

- Er is aansluiting gezocht bij de opbouw van de rijksregels. Diverse nadere regelingen zijn in de Omgevingsverordening verwerkt.
- Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe regels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen, onder meer voorbeschermingsregels.
- De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen
- De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking is vervallen en vervangen door voorbeschermingsregels.
- Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.
- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergie- systemen.
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond. Het voorstel is om daarvoor ook voorbeschermingsregels vast te stellen.
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast vanwege de Brabantse Bossenstrategie.
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit.
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd.
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden. Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd;
- De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen.

Beoordeling

Er zijn géén provinciale belangen die een belemmering opleveren ten aanzien van de voorgestane planontwikkeling ten gevolge van de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant.

In het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn geen wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de interim omgevingsverordening die relevant zijn voor onderhavig plangebied.

3.3.1 Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP)

Op 3 december 2021 heeft Provinciale Staten het nieuwe Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP) van de provincie Noord-Brabant vastgesteld, dat vervolgens op 22 december 2021 in werking is getreden voor de komende 6 jaar. Hiermee anticipeert de provincie Noord-Brabant Rijksoverheid op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Veilig, schoon en voldoende water en een gezonde bodem zijn de streefdoelen van het programma.

Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water- en bodemsysteem in 2050, en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu- en Waterplan en onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland.

KRW

Een belangrijk uitgangspunt van het programma is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaat robuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. Het RWP beschrijft de KRW-doelen, de vertaling naar de uitvoering, de randvoorwaarden voor de te behalen doelen en bijgaande



onzekerheden en hoe daarmee omgegaan wordt. Dit alles met als doel om in 2027 te voldoen aan de normen van de Europese KRW waarbij de grondwatervoorraad weer in balans is en de hydrologische randvoorwaarden voor natuur op orde zijn. Ook wordt met het RWP voldaan aan de verplichtingen uit de Europese Richtlijn OverstromingsRisico's (ROR).

Handelingsprincipes

Een rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking, ofwel abiotische en biotische systemen zoveel mogelijk intact laten. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weet de provincie Noord-Brabant dat het roer om moet. Er moet zuinig met water en bodem worden omgegaan, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden. Om dat te bereiken, beschrijft het plan verschillende ontwikkelingen die van invloed zijn op de opgaven voor water en bodem. Ook worden er 7 handelingsprincipes genoemd vanuit de kernwaarden van de Brabantse Omgevingsvisie.

De aanpak van het RWP is gericht op het optimaal gebruiken van de wettelijke kaders en instrumenten, het sluiten van kringlopen en benutten van de economische waarde, het verbinden met de samenleving, kennisontwikkeling en innovatie en data-gedreven werken.

Inbedding in planstelsel waterbeleid

Binnen de Waterwet, en de nieuwe Omgevingswet, vormt het RWP van de provincie Noord-Brabant, samen met het Nationaal Waterprogramma en de waterbeheerplannen van de waterschappen, het planstelsel voor het waterbeleid. Provincies leggen op regionaal niveau de strategische doelen vast. In de waterbeheerplannen van de waterschappen worden de voorwaarden voor uitvoering daarvan opgenomen.

Wettelijke taken

De wettelijke taken op het gebied van milieu en water worden zorgvuldig uitgevoerd. Voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving binnen het omgevingsrecht besteedt de provincie de uitvoering van taken uit aan de drie Brabantse omgevingsdiensten. De gemeente Eindhoven valt onder het werkgebied van de Omgevingsdienst Oost Brabant (ODZOB). Afstemming vindt plaats in het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht.

Integrale en gezamenlijke aanpak

Provincie en partners blijven samenwerken (lokaal, regionaal, nationaal en internationaal). De provinciale rol hangt af van het onderwerp en van de onzekerheid die er is over doel en route. De provincie werkt waar mogelijk gebiedsgericht samen en dat moet uiteindelijk vanzelfsprekend worden. Daarbij worden alle belangen zoveel mogelijk meegenomen. De provincie nodigt de Brabantse partners (gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders, bedrijven en maatschappelijke organisaties) uit om een gezamenlijke klimaatagenda voor Brabant op te stellen. De provincie heeft daarbij de rol van kennismakelaar en verbinder (integratie van projecten en uitrol van goede voorbeelden. In de klimaatagenda worden gezamenlijke ambities en maatregelen vastgelegd. Ook op Europees niveau blijft de provincie samenwerken aan de milieu- en wateropgaven.

Bij grote ruimtelijke en infrastructurele werken wordt gezocht naar oplossingen met minder milieueffecten, bijvoorbeeld door de hoogwaardige inzet van secundaire materialen. Groene inpassing krijgt veel aandacht. De gronden en provinciale wegen die bij de provincie in bezit zijn worden beheerd op een natuur- en milieuvriendelijke manier. De provincie brengt de duurzaamheidsaspecten van nieuwe grote projecten en



programma's bij aanvang in beeld met een duurzaamheidsscan.

De provincie gaat verder met het Programma DuurzaamDoor. Provincie en partners kijken samen wie welke rol kan oppakken bij het stimuleren van gedrag dat bijdraagt aan gezondheid, veiligheid en groene groei in relatie tot milieu en water.

Beoordeling

Er zijn géén provinciale belangen die een belemmering opleveren ten aanzien van de voorgestane planontwikkeling met betrekking tot het provinciale water- en bodembeleid.

3.3.2 Beleid Waterschap

3.3.2.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

De maatschappij zal zich, nog meer dan voorheen, moeten aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig



watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners keuzes maken over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

3.3.2.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

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. Dit heeft per 1 maart 2015 geresulteerd in een gezamenlijke Keur, waarmee Brabant breed dezelfde regels gelden. 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. 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.

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld over onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening.

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursstris "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

In de Keur is aangegeven dat neerslag, afkomstig van toename verhard oppervlak of door afkoppelen van



bestaand oppervlak, die direct tot afvoer naar een (keur)waterlichaam komt, verplicht gecompenseerd dient te worden met de aanleg van waterbergende voorzieningen. Het waterschap verleent in enkele gevallen vrijstelling van deze verplichting. Dit wordt gedaan als:

- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² bedraagt, of;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² bedraagt en met de rekenregels afdoende compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, of;
- het af te koppelen verhard oppervlak maximaal 10.000 m² bedraagt, of;
- er binnen het plangebied andere hydraulische afspraken gelden (bv. met de gemeente).

Indien een voorziening nodig is, dan bedraagt de maximale toegestane afvoer uit een voorziening 2 l/s/ha bij een neerslagsituatie van 60 mm. Groene (vegetatie)daken gelden hierbij niet als verhard oppervlak. Bij meer dan 10.000 m² toename nieuw verhard oppervlak of het afkoppelen van 10.000 m² bestaand verhard oppervlak is altijd een voorziening noodzakelijk volgens de geldende beleidsregels van het waterschap.

3.3.2.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen is opgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar dit voor staat en welke maatregelen er nodig zijn om daaraan te kunnen voldoen. Hieronder is een samenvatting voor Hydrologisch neutraal bouwen opgenomen.

Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatse van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak zal de neerslag die valt op de verharding niet meer worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering maar rechtstreeks op de ontvangende waterloop worden geloosd. Ook dit zorgt voor een versnelde en/of extra afvoer richting het ontvangende oppervlaktewater.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit houdt in dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlakte- watersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Hierbij wordt getoetst aan de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. Dit past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewatersysteem als het grondwatersysteem. Ingeval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening die het water tijdelijk bergt noodzakelijk. Het gaat hier dan om een voorziening die ervoor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.

Beoordeling

Er zijn géén waterschap belangen die een belemmering opleveren ten aanzien van de voorgestane planontwikkeling. Zie verder paragraaf 4.3.



3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 1.1

Op 20 september 2018 heeft de gemeenteraad van Bladel de Omgevingsvisie 1.1 vastgesteld. De gemeente Bladel heeft met het opstellen van de Omgevingsvisie gekozen voor een werkwijze waarin in fasen wordt toegewerkt naar een integraal beleid. In deze tweede versie is het plattelandsbeleid opgenomen. Dit beleid gaat in op de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, zoals eerder vastgelegd in de Plattelandsnota 2013. De komende jaren zal tegelijk met het actualiseren steeds meer beleid worden ingebed in de Omgevingsvisie, met als resultaat dat telkens een nieuwe geconsolideerde versie door de gemeenteraad zal worden vastgesteld totdat de visie uiteindelijk volledig is. Dit betekent ook dat de vorm van deze visie nog flexibel is en gaandeweg kan worden aangepast aan nieuwe inzichten en ervaringen. Dit komt de ontwikkeling van een integraal, efficiënt en praktisch beleid ten goede.

In de Omgevingsvisie 1.1 heeft de gemeente Bladel beleid opgenomen voor verschillende thema's. Deze thema's betreffen: 'Milieu en Leefomgeving', 'Economische activiteiten' en 'Mens en Maatschappij'. De voorgenomen omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een bedrijfsfunctie heeft met name een plaats in het thema 'Milieu en Leefomgeving'. In de Omgevingsvisie wordt specifiek aandacht besteed aan vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (VAB's) binnen de gemeente Bladel.

Beoordeling

De Omgevingsvisie maakt het voor de gemeente Bladel mogelijk om op een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie medewerking te verlenen aan de omschakeling naar een passende bedrijfsmatige functie. De voorgenomen ontwikkeling sluit dan ook aan op de Omgevingsvisie 1.1 zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel.

Hoofdstuk 4 Millieuhygiënische en planologische omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Voorliggende herziening betreft een wijziging dan wel aanvulling van het geldende bestemmingsplan. Een uitgebreide afweging met betrekking tot milieuhygiënische aspecten heeft al plaatsgevonden in het kader van het geldende bestemmingsplan. De wijzigingen en aanvullingen zoals beschreven in Hoofdstuk 2 zijn dusdanig kleinschalig dat een nieuwe, uitgebreide toetsing niet van toegevoegde waarde is. Daarom wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

4.2 M.e.r.-beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. m.e.r.-beoordelingsplichtig* is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2)

Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject is nergens gedefinieerd. Uit de toelichting op het Besluit m.e.r. en jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang, locatie en de milieugevolgen van de voorziene ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt nader ingegaan op deze aspecten.

Beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt een agrarisch bedrijf met bouwvlak gewijzigd naar 'Agrarisch -Agrarisch Bedrijf' (agrarisch technisch hulpbedrijf met een daarop afgestemd gebruik, zijnde een loonwerkersbedrijf met als ondergeschikte nevenactiviteit grondverzet. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De functie wijziging met een daarbij behorend bouwvlak, waarbij de bestaande agrarische bedrijfswoning wordt aangewezen als 'bedrijfswoning', valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject).

Het kan echter niettemin zo zijn dat de ontwikkeling wel dient te worden beschouwd als een stedelijk



ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval is het weg bestemmen van een agrarische bedrijfslocatie (intensieve veehouderij) ten behoeve van een agrarische bestemming met een daarop afgestemd grondgebruik (loonwerkersbedrijf met grondverzet als ondergeschikte nevenactiviteit). Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies. De planlocatie is bovendien ontsloten op de bestaande infrastructuur en is goed bereikbaar. De bestaande infrastructuur kan de huidige en de toekomstige verkeerscapaciteit en parkeerbehoefte in voldoende mate opvangen.

Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Het planvoornemen voldoet daarnaast aan de wettelijke normen wat betreft ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, natuur en waterhuishouding. Zie hiervoor de beschreven milieuaspecten in dit hoofdstuk van dit plan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is er geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het besluit MER en behoeft er geen m.e.r.-procedure of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen te worden.

4.3 Water

Waterbeheer en watertoets

Onderdeel van het rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

De initiatiefnemer van een planontwikkeling dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap De Dommel, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Watertoets

De volgende randvoorwaarden en uitgangspunten uit de Handreiking watertoets van waterschap De Dommel zijn van toepassing op eventuele nieuwe ontwikkelingen of ver(nieuw)bouw binnen het plangebied.

Voor hemelwater vraagt het waterschap om onderstaande voorkeursvolgorde toe te passen, waarbij optie 1 het

meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden/infiltreren
3. bergen en afvoeren;
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. afvoeren naar de riolering.

De initiatiefnemer dient deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater/riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.

Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels respectievelijk art. 13 van de Beleidsregels.

In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Met een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt dat door de nieuwe ontwikkeling geen problemen elders worden veroorzaakt.

Bij de inrichting, bouw en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Volgens de waterkwaliteitsrichts: (1) schoonhouden (2) scheiden (3) zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Daarbij kan gedacht worden aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Bestaande situatie en toekomstige situatie

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatgang c.q. open water	geen
zijwatgang	geen
Keurgebied binnen plangebied?	niet van toepassing
Binnen 25-100 jaarszone?	niet van toepassing
Binnen boringsvrije zone?	niet van toepassing
Ecologische verbindingszone?	niet van toepassing
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	niet van toepassing
Attentiegebied EHS	niet van toepassing
Rioolwatertransportleiding	niet van toepassing
Waterschap gemaal	niet van toepassing
Landelijke afvoernorm binnen plangebied	1,33 l/s/ha
Verdachte/verontreinigde locaties?	niet van toepassing
Infiltratie praktisch mogelijk?	in beperkte mate
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	niet van toepassing

Bodem en grondwater

Uit de bodemkaart blijkt dat het plangebied is gelegen op zandgronden, voedselarm, vochtig en droog (Hn23). Het plangebied ligt ongeveer 28,0 meter boven NAP. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De planlocatie ligt in grondwatertrap VI. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 80-60 cm-mv. De GLG bedraagt 200-250 cm-mv.

Ter plaatse is er geen sprake van c.q. is er nooit sprake geweest van wateroverlast.

Waterkwantiteit en waterkeringen

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en bevindt zich hiermee ook niet in een beschermingszone.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Regenwater/verharding

De planlocatie is gedeeltelijk verhard en bestaat uit erfverharding en bebouwing. In de toekomstige situatie vindt er geen uitbreiding van het oppervlak aan verharding toe.

Een stal die op het terrein stond is inmiddels gesloopt en vervangen door open erfverharding. Hierdoor is de omvang van het verhard oppervlak enigszins afgenomen.

Het hemelwater vanaf het dakoppervlak en de erfverharding zijgt deels in grond (groenstroken en open bestrating) en wordt deels via goot/leiding/straatkolg afgevoerd naar de sloot aan de voorzijde (weg kant) van het perceel. Hierin treedt geen verandering in op. Zie afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1: foto's van bestaande situatie dakvlak/groenzone/afvoer

De grondwallen (bestaand en nieuw) zijn/worden aangelegd vanuit een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Hemelwater zijgt ter plaatse in de grond (gronden van de grondwal en naast de gronden ter



weerszijden van de grondwal).

Afvalwaterketen en riolering

De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel en wordt vervolgens getransporteerd naar een rioolzuiveringsinstallatie.

Opslag van goederen in de buitenlucht

Op het terrein vindt open opslag plaats in de buitenlucht. Er worden in de buitenlucht in beperkte mate 'inerte goederen' opgeslagen d.w.z. goederen die geen bodem bedreigende stoffen, gevaarlijke stoffen of CMR-stoffen zijn. Het betreft bouwstoffen (zand/grond/puin en steen) met de eigenschappen niet bodem bedreigend en niet gevaarlijk c.q. verontreinigd. Deze zijn/worden in ommuurde en afgescheiden depotruimtes opgeslagen ter voorkoming van onder meer verstuiving. De compartimenten kunnen eventueel nog van een overkapping worden voorzien.

Overige materialen/goederen en (indien aanwezig) bodem bedreigende en/of verontreinigde stoffen worden in de bedrijfsbebouwing opgeslagen.

Beoordeling

Er treedt op de planlocatie geen verandering op ten opzichte van de bestaande situatie. Het oppervlak verharding is door sloop van 1 van de bestaande opstallen enigszins verminderd. De bestaande situatie is door middel van deze planherziening in overeenstemming gebracht met het huidig planologisch gebruik, te weten een agrarisch technisch hulpbedrijf (loonwerkersbedrijf), met beperkte grondverzet activiteiten. In de buitenlucht vindt uitsluitend open opslag van 'inherente' goederen plaats die niet bodem bedreigend en niet gevaarlijk c.q. verontreinigd.

Er wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten van het Waterschap en de gemeente met betrekking tot de waterhuishouding op de planlocatie. Het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan het gebouw is niet toegestaan.

4.4 Bodem

Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen.

Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn



sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Omdat er wel een signaalfunctie van het onderzoek uit kan gaan, wordt een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem in het plangebied uitgevoerd.

Beoordeling

Voor locaties waar nieuwe bouw mogelijkheden zijn opgenomen, is een bodemonderzoek (volgens NEN 5740) nodig om eventuele bodem- en/of grondwater verontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft met betrekking tot gevoelige functies (zoals wonen), is geen bodemonderzoek in het kader van het plan nodig; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL).

Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

In vergelijking met de omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de omvang van de beoogde bestemming vele malen kleiner is dan genoemd in de Regeling NIBM. Daarom kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" (NIBM) aangetast wordt. Bij toepassing van NIBM is artikel 2 van het Besluit NIBM relevant. Dat artikel geeft aan dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de



toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM¹⁰) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. Als aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het project al NIBM.

Beoordeling

Gezien de aard van het plan (vastleggen van de bestaande situatie: een loonwerkersbedrijf met grondverzet als ondergeschikte nevenactiviteit en sanering van de intensieve veehouderij), is op voorhand duidelijk dat de bestemmingswijzigingen geen negatief effect op de luchtkwaliteit hebben. Nader onderzoek naar dit aspect kan dan ook achterwege blijven en er treedt geen belemmering op.

4.6 Bedrijven en milieuhinder

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Dominépad 8 kan getypeerd worden als gelegen in een rustig gebied (buitengebied).

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een gemiddeld loonwerkersbedrijf (omvang >500 m² aangemerkt als categorie 3.1 bedrijf (sbi code 16). Afhankelijk van de omvang, uitstraling of specifieke bedrijfsaspecten, wijze waarop (buiten)opslag plaats vindt, kan het opslaan van bouwstoffen, en/of sloop-/afvalstoffen in het kader van grondverzet aangemerkt worden als een milieucategorie 2, 3.1 of 3.2 activiteit. De ter plaatse uitgeoefende bedrijfsmatige activiteiten verbonden aan grondverzet zijn ondergeschikt qua omvang (maximaal 400 m²) aan de bedrijfsmatige loonwerkactiviteiten op de bedrijfslocatie en vinden bovendien in pandig plaats. Daarmee is de feitelijk milieucategorie verbonden aan deze bedrijfsmatige activiteiten nooit hoger dan milieucategorie 3.1 die verbonden is aan de activiteiten verboden aan het loonwerkersbedrijf.

Beoordeling

De meest belastende milieucomponenten betreft de aspecten geluid en stof. Voor het aspect geluid (geluid op inrichting vanwege aan- en afvoer en voortuigbewegingen) dient een afstandseis van 50 meter in acht genomen te worden tot gevoelige objecten en voor de opslagvoorziening (buitenopslag) tot aan nabijgelegen gevoelige objecten (woonbebouwing) dient 100 meter in acht genomen te worden bij een zeer open opslag en tenminste 50 meter bij toegepaste inrichtingsmaatregelen (afscherming ten behoeve van stof en geluid).

De woningen en gevoelige objecten in de omgeving liggen op ruime afstand (meer dan 100 meter) van de bedrijfslocatie, zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

4.7 Geluid

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaaï;
- spoorweglawaaï;
- industrielawaaï;
- vliegtuiglawaaï.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaaï wordt geregeld in de Luchtvaartwet.

Spoorweglawaaï, industrielawaaï en vliegtuiglawaaï

Er liggen geen geluidszones van het spoorweglawaaï, industrielawaaï en vliegtuiglawaaï over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden.

Wegverkeerslawaaï

Voor het wegverkeerslawaaï is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze wet is onder ander vastgelegd welke geluidsniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een functie wijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning. Er wordt geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt en er vinden geen ingrepen aan de naastliggende weg (Dominépad). De Wet geluidhinder stelt dan ook geen restricties aan dit wijzigingsplan. Een akoestisch onderzoek is in beginsel niet noodzakelijk. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.8 Verkeer en parkeren

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

Beoordeling

Met dit plan wordt een agrarische bedrijfslocatie gewijzigd naar een locatie voor een agrarisch-technisch hulpbedrijf, zijnde een loonwerkersbedrijf met daaraan gekoppeld ondergeschikte bedrijfsactiviteiten zijnde grondverzet (opslag van materialen voortvloeiende uit deze activiteit). De bestemmingswijziging sluit aan op de huidige bedrijfsactiviteiten die op het perceel worden uitgeoefend. Hierin treedt geen wijziging op en er is geen sprake van een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten met meer vervoersbewegingen. Ook biedt het bedrijfsp perceel voldoende ruimte om de bedrijfsvoertuigen te stallen. De bestaande verkeersstructuur is toereikend om de verkeersbewegingen op te vangen c.q. te reguleren.

De wijziging van de bedrijfsmatige activiteiten leidt niet tot nieuwe verkeersbewegingen of meer parkeerbehoefte. Het aspect verkeer en parkeren vormt daarom géén belemmering voor de beoogde wijziging in onderhavig plan.

4.9 Externe veiligheid

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

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

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico: Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico: Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke



ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar, dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, als hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit, dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR. Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Ook worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt



aangesloten bij de risico benadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risico benadering. Op grond van het Bevb moet zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Beoordeling

Op basis van de risicokaart is in en/of directe nabijheid van het plangebied geen inrichting en/of transportleiding voor gevaarlijke stoffen aanwezig met een plaatsgebonden risico-contour danwel een invloedsgebied waar mee rekening gehouden dient te worden. In de directe omgeving van het plangebied vindt bovendien geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water.

De planontwikkeling maakt geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk. Het aspect externe veiligheid levert daarom geen belemmeringen op in het kader van deze planontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

Om een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies.

De planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Ook dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Beoordeling

Er zijn geen kabels en leidingen gesitueerd in of in de directe nabijheid van het plangebied die een mogelijke belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.11 Flora en Fauna

Wettelijke kaders

De bescherming van de natuur is in Nederland wettelijk vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming bestaat uit een hoofdstuk "Natura 2000-gebieden" (ter vervanging van de Natuurbeschermingswet), een hoofdstuk "soorten" (ter vervanging van de Flora- en faunawet) en een hoofdstuk "houtopstanden" (ter vervanging van de Boswet). De Wet Natuurbescherming voorziet ten opzichte van de oude wetten in een meer directe doorvertaling en interpretatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en andere internationale verdragen en overeenkomsten. Daarnaast is onder de nieuwe wet het bevoegd gezag van het rijk naar de provincies verschoven.

Gebiedsbescherming

Het hoofdstuk "Natura 2000-gebieden" heeft betrekking op de Natura 2000-gebieden, die Nederland heeft aangewezen ter bescherming van natuurwaarden uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk kunnen zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend. Hierbij wordt het 'Nee, tenzij' principe gebruikt. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn opgenomen in Natura 2000-beheerplannen.



Afbeelding 4.2: overzicht Natura 2000. Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000> (met rode lijn is het Natura 2000-gebied 'Kempenland West' aangegeven)

Voor de Natura 2000-gebieden zijn vanuit het Rijk instandhoudingsdoelstellingen opgenomen voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten.
- De provincie dient voor deze Natura 2000-gebieden een Natuurbeheerplan op te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft dit gedaan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. Dit plan beschrijft de beleidsdoelen en de subsidiemogelijkheden voor ontwikkeling en beheer van natuurgebieden, agrarische natuur en landschapselementen in de provincie. Daarnaast staan in het beheerplan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt. Naast de maatregelen in het beheerplan kunnen provincies:

Als door projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerwijs significante effecten optreden op de natuurwaarden in deze gebieden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de aangewezen natuurwaarden van een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. Als significante effecten aan de orde zijn, wordt slechts onder zeer strikte voorwaarden een vergunning verleend.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Natuurnetwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden. Het netwerk laat natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- grotere wateren: meren, rivieren, de kustlijn van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.
- De verantwoordelijkheid van het natuurnetwerk ligt bij de provincies. Het Natuurnetwerk Nederland moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europese Ecologische Netwerk (Peen) vormen.

Het Nationaal Natuurnetwerk van het Rijk (geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' 1990) is op provinciaal niveau vastgelegd. De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Groenblauwe Mantel is ruimtelijk vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Brabant.





Afbeelding 4.3: ligging plangebied t.o.v. NNN

Het Natuurnetwerk Brabant is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuur- gebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Het beleid binnen het Natuurnetwerk Brabant is gericht op behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden via een "nee-tenzij benadering". De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats via de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid binnen de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. De groenblauwe mantel geeft ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties, zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de "ja-mits benadering". De groenblauwe mantel biedt echter geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve vormen van recreatie en landbouw.

Soortenbescherming

Het hoofdstuk "Soorten" heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën en op een aantal vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten. Voor alle plant- en diersoorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer dat wat redelijkerwijs mogelijk is doet of nalaat om schade aan soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voor de wettelijk beschermde soorten gelden boven op de zorgplicht verbodsbepalingen voor schadelijke ingrepen.

Voor het beoordelen van ruimtelijke ingrepen zijn de soorten in te delen in de volgende categorieën:

- vogels met een jaarrond beschermde nestplaats;
- overige inheemse broedvogels;
- soorten vermeld in bijlage IV van de Habitatrichtlijn;
- nationaal beschermde soorten zonder algemene vrijstelling;
- nationaal beschermde soorten met algemene vrijstelling.

Voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaats en soorten van bijlage IV van de Habitatrichtlijn geldt het strengste beschermingsregime. Het is verboden dieren van deze soorten te doden, te vangen, opzettelijk te verstoren en ook om rust- en voortplantingsplaatsen te beschadigen of vernielen. Voor planten geldt een verbod op plukken, onwortelen en vernielen. Ontheffing van deze verboden is slechts mogelijk voor een beperkt aantal in de wet genoemde belangen, en mits er geen andere bevredigende oplossing bestaat en de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd blijft. Om de gunstige staat van instandhouding te waarborgen is het bovendien in de meeste gevallen nodig om mitigerende en/of compenserende maatregelen te nemen. Voor vogels zonder jaarrond beschermde nestplaatsen gelden deze voorwaarden ook. Voor deze soorten kan overtreding van de verbodsbepalingen echter worden voorkomen door werkzaamheden uit te voeren buiten de broed- en nestperiode.

Voor nationaal beschermde diersoorten is het verboden om deze opzettelijk te doden of te vangen en om rust- en voortplantingsplaatsen te beschadigen of vernielen. Voor nationaal beschermde plantensoorten is het verboden om deze opzettelijk te plukken, onwortelen of vernielen. De provincie kan ontheffing van de

verboden verlenen voor ruimtelijke ontwikkelingen, mits er geen andere bevredigende oplossing bestaat en de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd blijft. Er geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode.

Beoordeling

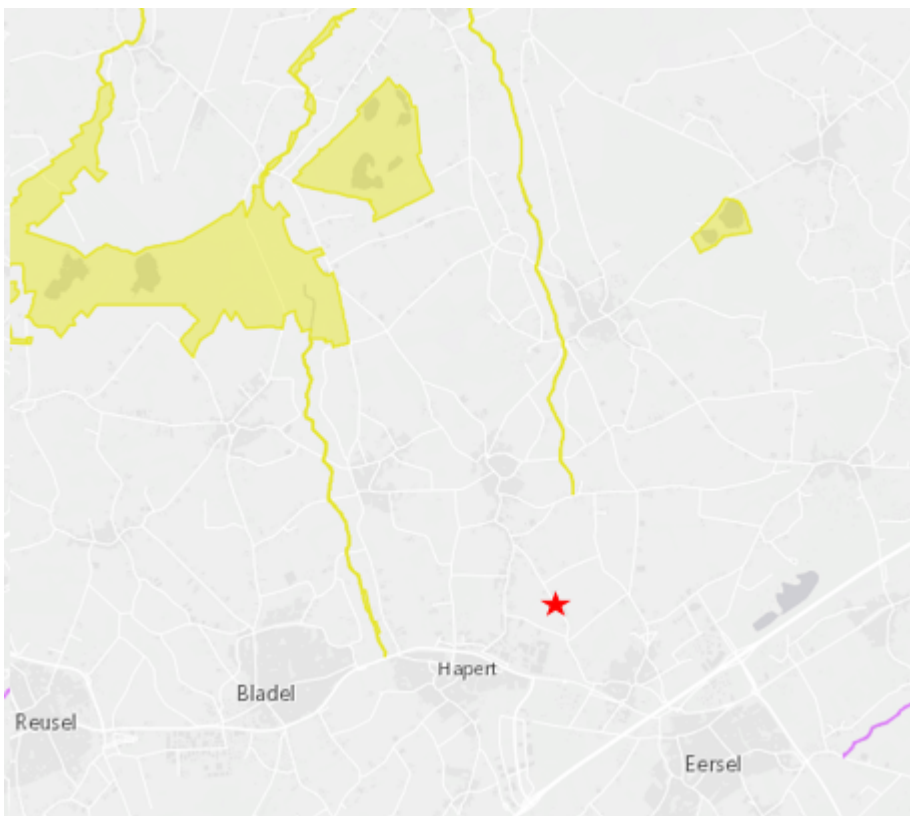
Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet daarom worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning door de Wet natuurbescherming zal kunnen worden verkregen.

Gebiedsbescherming NNN

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, in de wet EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN bevindt zich op een afstand van ongeveer 574 meter ten zuiden van het plangebied aan de Weege en op ongeveer 782 meter ten westen de ecologische natte verbindingszone De Klein Beerze. Door de ontwikkeling zal het NNN niet in omvang verkleinen of negatief worden beïnvloed. Van negatieve uitstralingseffecten zoals geluid, licht en verdroging is geen sprake. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk is niet noodzakelijk geacht. Het afwegingskader van de Interimverordening Noord Brabant is niet van toepassing.

Gebiedsbescherming Natura 2000-gebied

De projectlocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Kempenland West", bevindt zich op ongeveer 1.656 meter ten noorden van de planlocatie aan de Heuvel.





Afbeelding 4.4: ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied Kempenland West

Het betreft het vastleggen van een bestaande situatie in het buitengebied, waarbij de agrarische bedrijfsfunctie wordt omgezet in een algemene bedrijfsmatige functie in het buitengebied.

Schadelijke effecten op het Natura 2000-gebied, zoals oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid, optische en mechanische verstoring, zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing, gelet op de aard en het gebruik van het tussenliggende gebied (stedelijke woon- en gebruiksfuncties, wegen) en de aard van de ontwikkeling. Nader onderzoek naar mogelijke schadelijke effecten ten gevolge van de gebruiksactiviteiten op het bedrijfsperceel is daarom ook niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie tijdens gebruiksfase

De externe effecten op de omgeving in de vorm van stikstofdepositie verminderen vanwege het verdwijnen van de agrarische bedrijfsfunctie (varkenshouderij) op het bedrijfsperceel. De voorgestane huidige gebruiksactiviteiten (loonwerkersbedrijf met ondergeschikte nevenactiviteit grondverzet) op het bedrijfsperceel zijn minder belastend qua stikstofdepositie dan de voorheen gebezigde en vergunde gebruiksactiviteiten (varkenshouderij).

Stikstofdepositie tijdens mogelijke sloop- en/of bouwactiviteiten (aanlegfase)

Voor een mogelijke aanlegfase (sloop- en bouwactiviteiten met mobiele werktuigen op de planlocatie met daarbij behorende verkeersbewegingen van werk- en bouwverkeer) zijn geen berekening uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. Het uitvoeren van een dergelijke berekening is niet doelmatig en effectief. Vooral nog is er namelijk geen sprake van sloop van bestaande bedrijfsbebouwing en zijn er geen bouwwerkzaamheden voorzien. Bovendien is er geen zicht op de voertuigen en installaties (aard, vermogen en aantal) waarmee toekomstige activiteiten mogelijk uitgevoerd zullen gaan worden.

Bij een eventuele sloop- en/of bouwactiviteit op het bedrijfsperceel zal in het kader van vergunningverlening, op dat moment getoetst moeten worden of er voldaan wordt aan de Wnb.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de bestaande en gewenste toekomstige bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsperceel planologisch vast te leggen.

Een vergunning in het kader van de Wnb (gebiedsbescherming) is gelet op het voorgaande in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan daarom niet aan de orde.

Houtopstanden Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). De bomen in het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De houtopstand in het plangebied is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht bij kap.

Soortenbescherming



Het betreft een bestaande situatie, waarin geen verandering optreedt. Er vindt uitsluitend een landschappelijke inpassing plaats volgens het in paragraaf 2.2 beschreven inpassingsplan.

Dit betekent dat bij een eventuele verplaatsing van beplanting overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door te werken buiten het broedseizoen. Als in het broedseizoen gewerkt gaat worden, dient voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden.

Een vergunning in het kader van de Wnb (gebiedsbescherming) is daarom in het kader van het bestemmingsplan (uitvoerbaarheid) niet noodzakelijk.

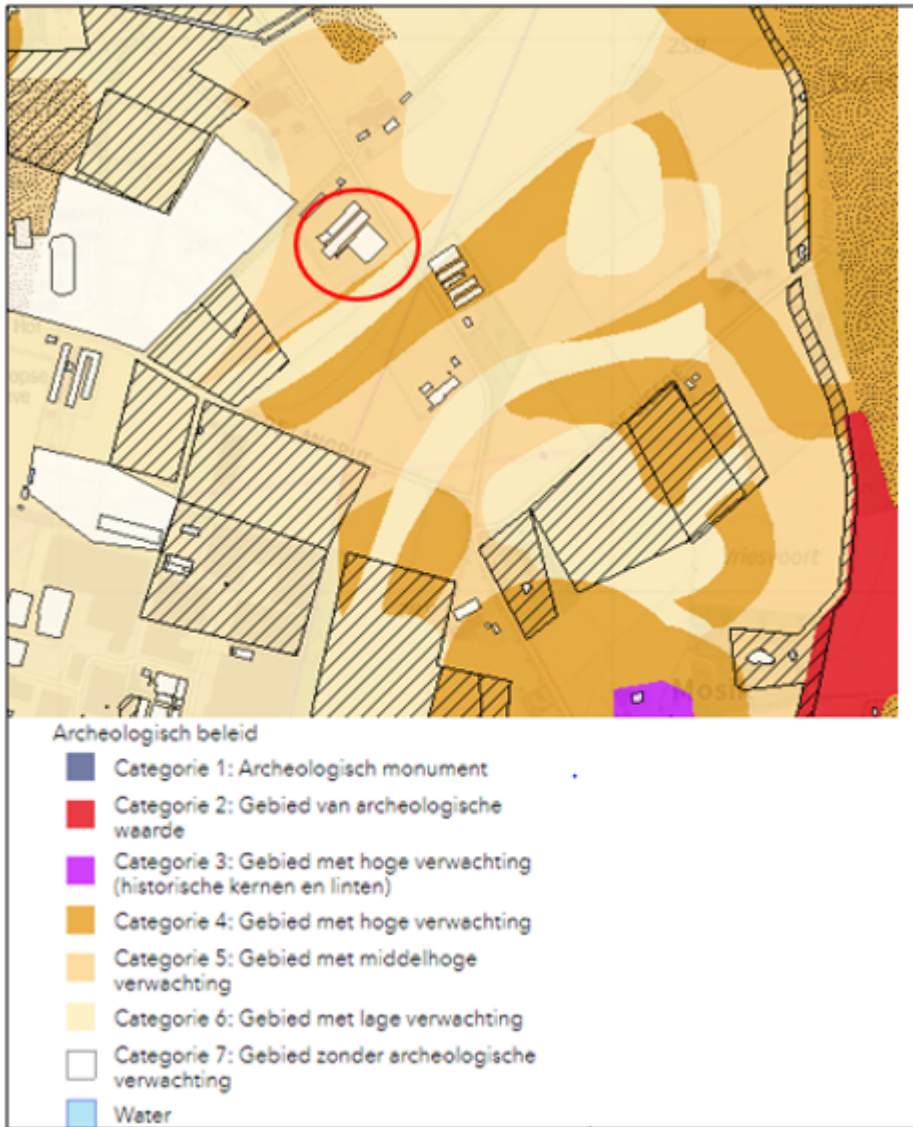
4.12 Archeologie en cultuurhistorie

4.12.1 Archeologie

In het Verdrag van Valetta is op Europees niveau vastgelegd dat gestreefd dient te worden naar het behoud van archeologische waarden. In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt.

Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied. Het archeologiebeleid is voor de gemeente Bladel nader uitgewerkt in een samenwerkingsverband met negen gemeenten.

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wamz en de Wet ruimtelijke ordening aan SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart waarop het plangebied is aangeduid.



Afbeelding 4.5: ligging plangebied op archeologische verwachtingen- en waardenkaart (bron: Erfgoedkaart Kempengemeenten Odzob)

Beoordeling

Het plangebied is op de beleidskaart aangeduid als 'Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting'. Voor categorie 5-gebieden geldt dat archeologisch onderzoek vereist is bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden)

Aan het plangebied is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. In de regels van deze dubbelbestemming is het archeologiebeleid van de gemeente Bladel doorvertaald. Deze dubbelbestemming is eveneens overgenomen in dit bestemmingsplan waardoor eventueel aanwezige archeologische waarden ook met het oog op de toekomst beschermd zullen zijn.



4.12.2 Cultuurhistorie

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen (waaronder ook mede begrepen wijzigingsplannen). Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een plan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.

De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de plannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

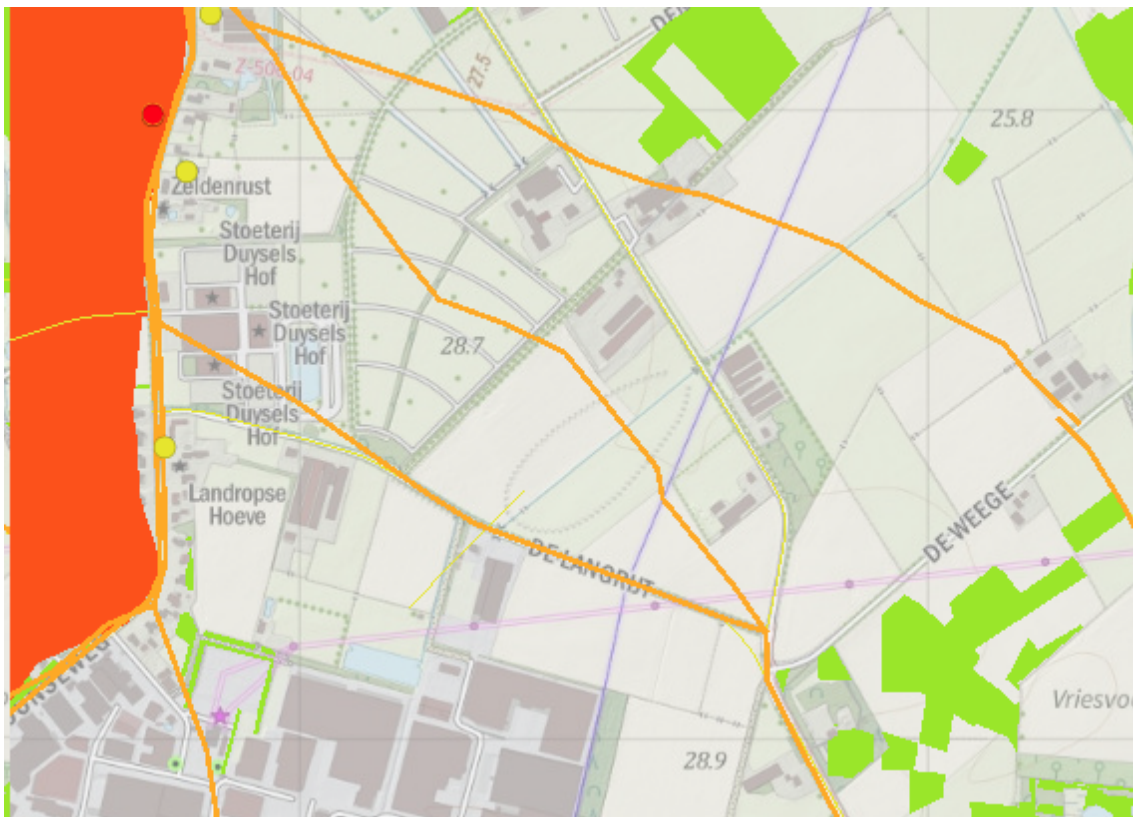
Het beleid van de gemeente voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd op de Erfgoedkaart. Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden. Daarnaast heeft de gemeente Bladel een monumentenlijst. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen.

Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Met planregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmings/wijzigingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Beoordeling

In het plangebied en de directe omgeving zijn géén rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of beeldbepalende panden/objecten gesitueerd waarmee in dit plan rekening moet worden gehouden. Zie afbeelding 4.6.



Afbeelding 4.6: uitsnede uit de cultuurhistorische beleidskaart (bron: Erfgoedkaart van de Odzob)

Het plangebied is bovendien niet gesitueerd in een cultuurhistorisch waardevol gebied of cultuurhistorisch waardevol landschap en maakt geen onderdeel uit van een complex van cultuurhistorisch belang volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart CHW) van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is het plangebied niet gesitueerd aan historisch-geografisch belangrijke (zicht)lijnen en/of wegen.

Het aspect cultuurhistorie vormt géén belemmering voor de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling op basis van dit bestemmingsplan.

4.13 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen en geitenhouderijen

Geurhinder en veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderij bedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat in een gebied wordt behalve door de geur belasting per veehouderij (voor grondbelasting) ook bepaald door de achter grondbelasting, de geur



belasting ten gevolge van alle veehouderij en samen.

De gemeente Bladel heeft in het kader van de op basis van de Wgv gegeven mogelijkheid daartoe eigen geurbeleid vastgesteld opgenomen in de Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Bladel 2021. De verordening stelt een norm van 10 oude/ma als de maximale voor grondbelasting ter plaatse van het buitengebied en zo ook het plangebied.

Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in de functie wijziging van 'Agrarisch' naar 'Agrarisch - Agrarisch-bedrijf 2' ten behoeve van een agrarisch-technisch hulpbedrijf (loonwerkers- bedrijf) met instandhouding van de bestaande agrarische bedrijfswoning. Bedrijfswoningen zijn evenals burgerwoningen geur gevoelige objecten volgens de Wgv. Dit betekent dat er geen nieuwe geur gevoelige objecten met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Er worden daarom geen veehouderij en in hun belangen geschaad.

Overigens ligt de dichtstbijzijnde veehouderij op een grotere afstand dan 50 meter. Hierdoor wordt aan de vereiste vaste afstand van 50 meter voldaan en is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat in het plangebied.

Geitenhouderijen

In juni 2017 heeft de provincie Noord-Brabant een geiten moratorium (voor geitenhouderij en met meer dan 50 geiten) opgenomen in de Verordening ruimte. Dit betekent dat geitenhouderij en hun dierenverblijven niet mogen uitbreiden en er geen nieuwe geitenhouderij en mogen worden opgericht. Aanleiding hiervoor was het RIVM-onderzoek "Veehouderij en gezondheid Omwonenden- aanvullende studies" (VGO2). Uit dit onderzoek blijkt dat mensen die binnen 2 kilometer van een geitenhouderij wonen een verhoogde kans op longontsteking hebben. De oorzaak van dit verhoogde risico op longontsteking is niet bekend en wordt op dit moment in opdracht van het Rijk nader onderzocht door het RIVM.

De provinciale verordening regelt alleen de situatie gezien vanuit de positie van geiten boeren (voor hen geldt namelijk dat verbod). Echter, bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet ook aan de z'n. omgekeerde werking worden getoetst.

Dit houdt in dat:

1. woon initiatieven binnen stedelijk gebied (z'n. inbreidingslocaties) zonder meer worden toegestaan;
2. met initiatiefnemers afspraken worden gemaakt om potentiële bewoners van nieuwe woningen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij te informeren over de gezondheidsrisico's;
3. nieuwe initiatieven met de planologische bestemmingen kinderdagverblijf, verzorgingshuis, verpleeghuis en zorg woning niet worden toegestaan binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij;
4. de overige initiatieven waarvoor een ruimtelijke afweging nodig is en niet passen worden voorgelegd aan de GOD voor screenings van de gezondheidsrisico's.

Beoordeling

Binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied is géén geitenhouderij aanwezig. Het geiten moratorium vormt dus géén belemmering.

4.14 Hoogspanningslijnen

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomst agenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, besloten met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008.

Dit advies houdt in dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De laatste jaren is hier meer aandacht voor, mede omdat er statistische aanwijzingen zijn (dus geen aangetoond oorzakelijk verband) dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed kunnen zijn op de gezondheid van kinderen. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 microTesla.

Beoordeling

Het RIVM heeft een kaart ontwikkeld waarop indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen zijn opgenomen. De indicatieve zones (80 meter van een bovengrondse hoogspanningsleiding) zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied op ruime afstand van de hoogspanningslijn lijn is gelegen, buiten de indicatieve zone. Het aspect hoogspanningslijnen vormt daarom belemmering op.

4.15 Spuitzones

Hoewel er voor het gebruik en de introductie van bestrijdingsmiddelen diverse wetten, besluiten en regels van toepassing zijn, zijn er geen wettelijke bepalingen over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen/fruitteelt en andere gewassen in de open lucht wordt geteeld en nabijgelegen gevoelige functies, waaronder woningen, verblijfsrecreatie en/of (horeca)terrassen.

Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt meestal een afstand van 50 meter aangehouden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming (c.q. gevoelige objecten). Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel (op basis van constante jurisprudentie). Het is echter een indicatieve afstand. Dat wil zeggen, er kunnen omstandigheden aanwezig zijn op basis waarvan hiervan kan worden afgeweken. Voor het betrokken bestuursorgaan bestaat er een onderzoeksplicht of er sprake is van bijzondere omstandigheden die een afwijking van voornoemde afstand rechtvaardigen. De in acht te nemen afstand in verband met de verwaaiing van spuitvloeistof (drift) is onder meer afhankelijk van de toxiciteit (aard en omvang) van het gewasbeschermingsmiddel, de spuittechnieken die door de teler worden toegepast, de hoogte van de bessenstruiken, de feitelijke afstand van de bessenstruiken tot de gevoelige functie, de rijnsnelheid bij machinale bespuiting, de windsnelheid en windrichting alsmede de aanwezigheid van een blad houdende beplanting ter afvang van door drift verplaatste stoffen.



Beoordeling

Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie zijn geen gronden gelegen die in gebruik zijn als fruitboomgaard. Het aspect spuitzones levert dan ook géén belemmering op.



Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Plan

Dit plan is opgezet volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. SVBP2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en Bro moeten worden gemaakt. Hiervoor bevat de SVBP-standaarden voor de opbouw en de verbeelding van bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Plannen zijn hierdoor op vergelijkbare wijze opgebouwd en op eenzelfde manier verbeeld.

5.2 Planopzet

Planopzet

Het plan sluit qua planopzet aan op het onderliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' en de herzieningen hiervan toegepast.

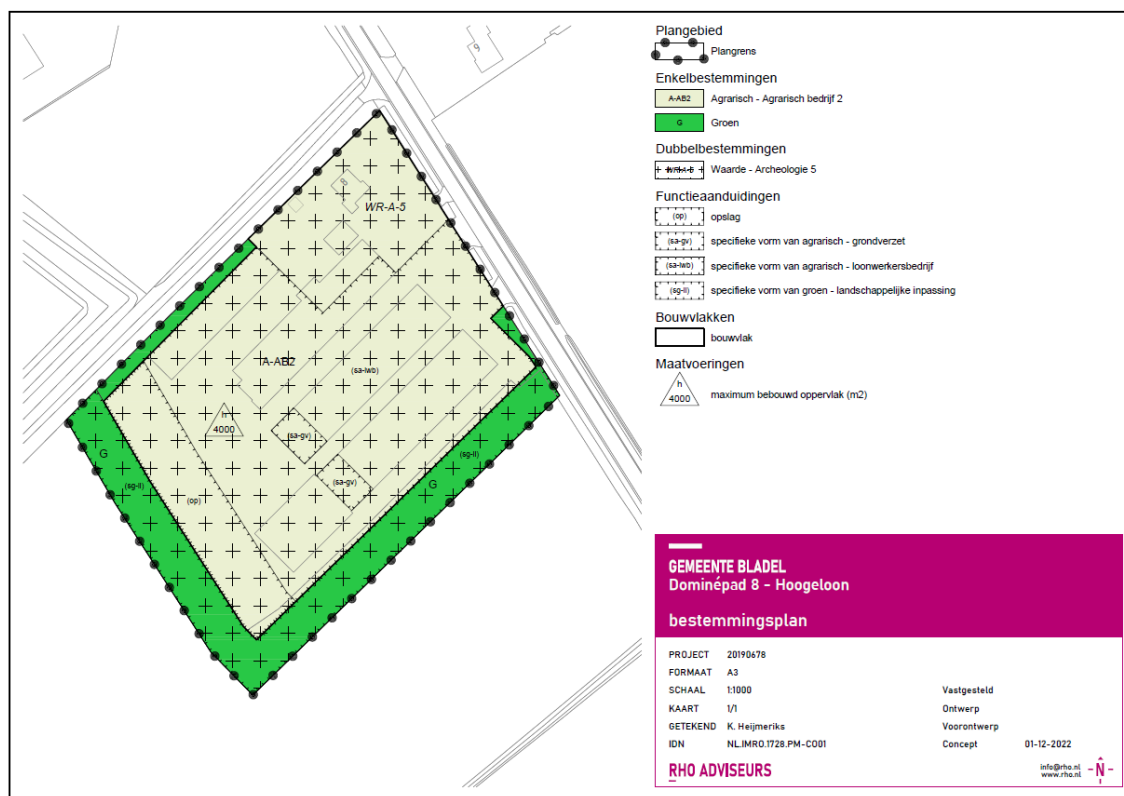
Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De verbeelding

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding. Deze vervangt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' voor zover het betreft onderhavig plangebied. Op de verbeelding zijn de (dubbel)bestemmingen en aanduidingen weergegeven en ook relevante specifieke functies en maatvoeringen. Door middel van functieaanduidingen wordt nauwkeurig aangegeven (tot op perceel niveau begrensd) welke functies op de verschillende percelen aanwezig zijn. De functieaanduidingen geven aan welke functies –naast de algemene bestemmingsomschrijving– zijn toegestaan op een bepaald perceel.



Afbeelding 5.1: analoge verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Dominépad 8

Planregels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn, voor zover van toepassing, overgenomen uit de planregels van het moederplan 'Buitengebied Bladel 2014'. De regels geven aan wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn binnen het plangebied.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen.

Artikel 1 - 'Begrippen'

Dit artikel geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen.

Artikel 2 - 'Wijze van meten'

De bepalingen in de 'Wijze van meten' geven aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Deze bestaan uit:

Bestemmingen

De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming. De nadere eisen zijn, ten behoeve van de leesbaarheid van het plan, verplaatst van de specifieke bestemmingen naar de algemene regels.

Dubbelbestemmingen

In het plan is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben



de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming.

Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

Het gaat hierbij om de volgende (dubbel)bestemmingen:

Artikel 3 - 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf 2' = Agrarisch-technisch hulpbedrijf (loonwerkersbedrijf)

Binnen deze bestemming zijn de beoogde agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het betreft de activiteiten verbonden aan een agrarisch technisch-hulpbedrijf in de vorm van een loonwerkersbedrijf ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - loonwerkersbedrijf'. Tevens zijn op de planlocatie als ondergeschikte nevenactiviteit ook bedrijfsmatige activiteiten verbonden aan grondverzet toegestaan. Maximaal 400 m². Deze activiteiten behelzen de opslag van materialen die vrijkomen bij grondverzetswerkzaamheden in de bestaande bedrijfsbebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondverzet'. Dit is een bedrijfsmatige activiteit die in het algemeen niet direct aan het buitengebied verbonden is.

In de planregels is geregeld wat is toegestaan aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de planregels zijn ook enkele flexibiliteitsbepalingen opgenomen in de vorm van afwijkingsbevoegdheden. Één bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat tot een met de bestemming strijdig gebruik in ieder geval wordt gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen volgens het in bijlage 2 van deze regels opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing. In afwijking van het bepaalde hiervoor mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen volgens het in bijlage 2 van deze regels opgenomen landschapsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Ter plaatse van de aanduiding 'opslag', mag de hoogte van de buitenopslag ten hoogste 7 meter bedragen. Door middel van een omgevingsvergunning is het – onder voorwaarden – toegestaan om de bedrijfswoning te vergroten en om mantelzorg uit te oefenen.

Artikel 4 - 'Groen'

Binnen deze bestemming zijn onder meer groenvoorzieningen en bermen en beplantingen toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet mee mag bedragen dan 2 meter en nutsvoorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

Ook is de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' opgenomen, ten behoeve van de aanleg en instandhouding van erfbeplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing, bestaande



uit een beplantingsstrook met (dichte) struik- en boombeplanting van voornamelijk streekeigen soorten.

Artikel 5 - 'Waarde - Archeologie 5'

In het plan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' overeenkomstig het moederplan opgenomen. Deze bestemming is opgenomen, ten behoeve van archeologische waarden op de planlocatie. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, het gaat hierbij om de volgende regels:

Artikel 6 - Anti-dubbelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 7 - Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zo is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen en ook een nadere eisenregeling.

Artikel 8 - Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied. Zo geldt een verbod om de gronden te gebruiken ten behoeve van de winning van schaliegas en is het niet toegestaan om de gronden op een zodanige manier te gebruiken dat dat tussen 23.00 uur 's avonds en 06.00 uur 's-ochtends onevenredige lichthinder voor de omgeving ontstaat.

Artikel 9 - Algemene afwijkingsregels

Op deze algemene afwijkingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen van het bouwvlak en specifiek benoemde bouwwerken zoals onder meer antennes en zendmasten en voor bepaalde bouwwerken op of direct nabij de openbare weg.

Artikel 10 - Algemene wijzigingsregels

Op deze algemene wijzigingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen voor de in het plan aangegeven bestemmingsgrens, van het beloop of het profiel van een weg voor zover dit bij de definitieve uitmeting noodzakelijk en/of wenselijk is. En ook het wijzigen van verwijzingen naar wettelijke regels.

Artikel 11 - Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure opgenomen die gevolgd moet worden bij het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid, een wijzigingsbevoegdheid en het stellen van nadere eisen. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

Artikel 12 - Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 13 - Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Deze regels verplichten tot kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal is aan de orde en dient te worden verzekerd indien op grond van een bestemmingsplan/wijzigingsplan rechtstreeks nieuwe bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro). In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro sprake van zeer beperkte bouwmogelijkheden (uitsluitend beperkt bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het perceel). In beginsel hoeft daarom geen kostenverhaal plaats te vinden.

In de Wro is ook opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Beoordeling

Het plan betreft een particulier initiatief. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor realisatie van het plan en eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarmee heeft dit plan geen financiële consequenties voor de gemeente en wordt de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd.

Vanwege de aard en omvang van de wijziging (feitelijk vastleggen van de bestaande bedrijfsactiviteiten op het perceel) en de geldende COVID-19 maatregelen heeft initiatiefnemer de omwonenden persoonlijk over zijn planontwikkeling geïnformeerd. Bij de betreffende omwonenden is het plan voornemen met tekeningen voorgelegd en besproken. Geen van de benaderde omwonenden heeft afwijzend gereageerd op het plan voornemen en een omgevingsdialoog document ondertekend. Een geanonimiseerde versie van dit document is als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.



Hoofdstuk 7 Procedure

Wettelijk vooroverleg

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is een reactie ontvangen van het waterschap (zie bijlage 2 bij de toelichting van het plan).

Enkele onduidelijkheden zijn nader verantwoord en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan, waarmee het waterschap kan instemmen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van (PM) tot en met (PM) ter inzage gelegen. Tijdens deze genoemde periode zijn (PM) schriftelijk of mondeling zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Vast te stellen bestemmingsplan

Op (PM) is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel.



bestemmingsplan

Dominépad 8 Hoogeloon

Bladel

RHO ADVISEURS

DATUM	2023-02-01
IMRO IDN	NL.IMRO.1728.BPG0071Dominepad8-ONTW
PROJECT	Bestemmingsplan
PROJECTLEIDER	
OPDRACHTGEVER	B. Visser
PROJECTNUMMER	20190678
AUTEUR	Rho adviseurs
STATUS	ontwerp



Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels		5
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten	7
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing	19



Bijlagen bij regels



Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG¹. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden

In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk² of een vergelijkbaar omgevingstype.

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

² Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied³, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid

In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder en als zodanig zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

³ Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Kolom met richtafstanden voor gevaar

In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten

In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemverontreiniging'

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013	-	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
15		-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	2	- v.c. >2500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G	2		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	WISUEEL	BODEM	LUCHT
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelsstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	59	-											

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	0	Zwembaden:										
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begraafondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		



Bijlage 2 Landschappelijke inpassing



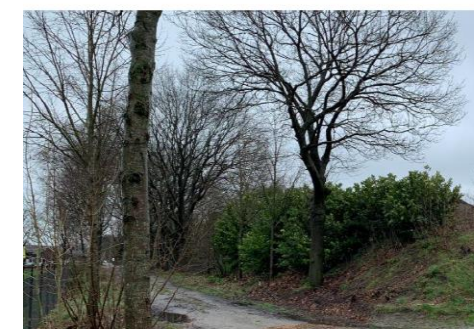
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING DOMINÉPAD 8 HOOGELOON

2022-08-05



Grondwal circa 1,5 meter hoog, breedte zone 15 meter, opgevuld met hulst en veldesdoorn (2 tot 4 meter hoog)

Grondwal circa 1,5 meter hoog, breedte zone 13,40 meter, opgevuld met meidoorn en Gelderse roos (2 tot 3 meter hoog)



Gesloopt bedrijfsgebouw (stal)





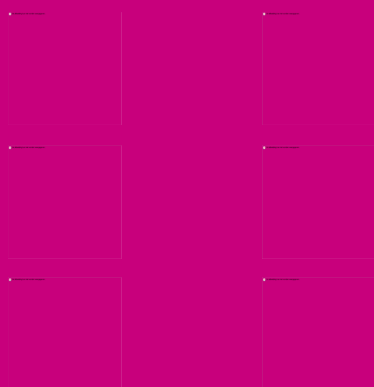
bestemmingsplan

Dominépad 8 Hoogeloon

Bladel

RHO ADVISEURS

DATUM	2023-02-01
IMRO IDN	NL.IMRO.1728.BPG0071Dominepad8-ONTW
PROJECT	Bestemmingsplan
PROJECTLEIDER	
OPDRACHTGEVER	B. Visser
PROJECTNUMMER	20190678
AUTEUR	Rho adviseurs
STATUS	ontwerp





Inhoudsopgave

Bijlagen bij toelichting	5
Bijlage 1	
Omgevingsdialoog	7



Bijlagen bij toelichting



Bijlage 1 Omgevingsdialoog

MEMO

Van : De heer Ben Visser
Project : Ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Dominépad 8 te Hoogeloon

Datum : Oktober 2020

Betreft : Omgevingsdialoog



Omgevingsdialoog

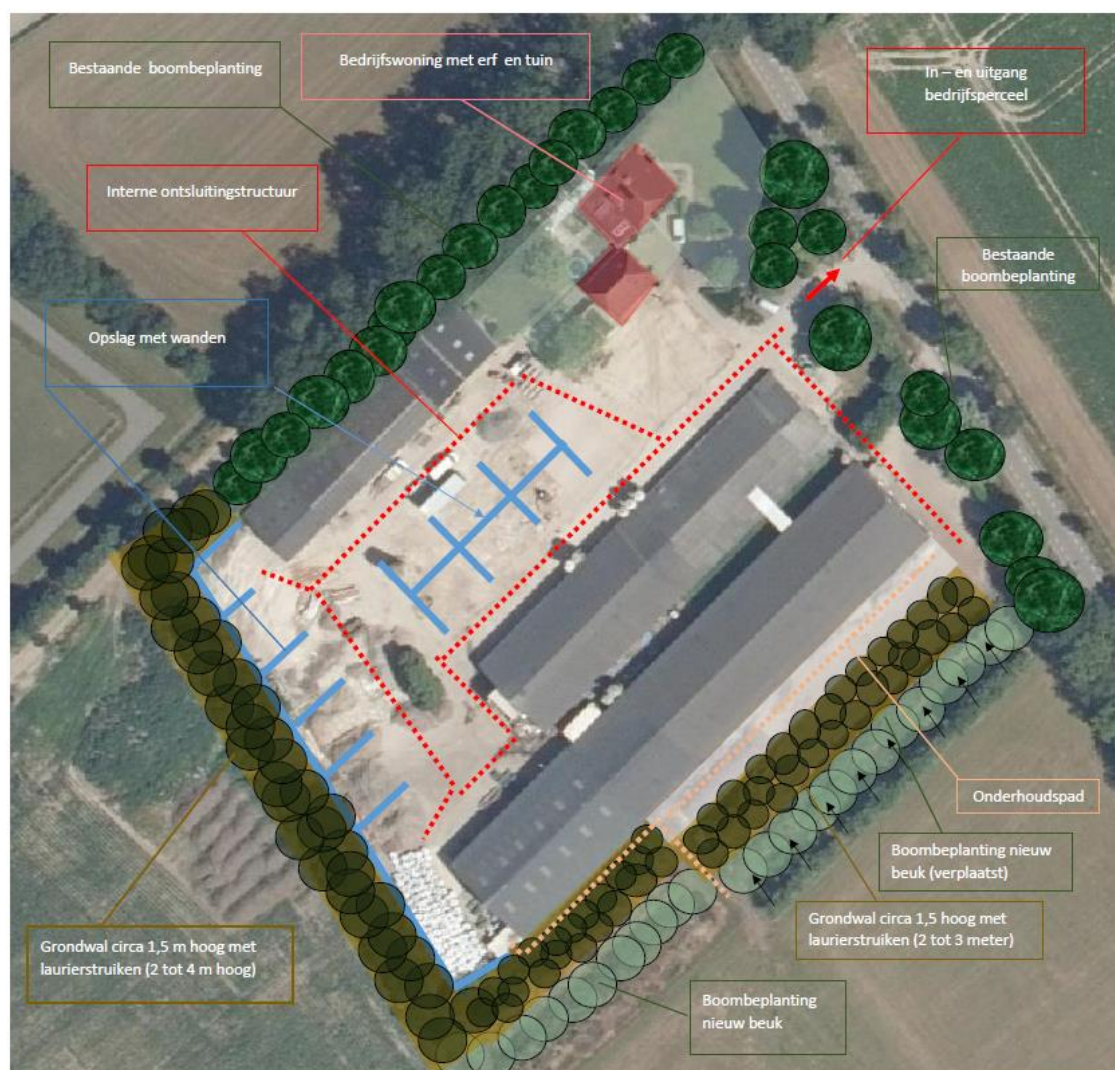
De omgevingsdialoog is georganiseerd door de initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling op het perceel plaatselijk bekend Dominepad 8 te Hoogeloon, te weten de heer Ben Visser en staat los van een eventuele georganiseerde inspraak op een planontwikkeling door de overheid

De dialoog heeft plaatsgevonden door middel van een gesprek tussen initiatiefnemer en zijn burens in de omgeving.



Door initiatiefnemer is zijn initiatief uiteengezet en aangeven welke inspanningen verricht worden om eventuele negatieve invloeden van de activiteiten op de omgeving (als deze al aan de orde zouden zijn) te beperken. Initiatiefnemer heeft kennis genomen van de reacties van de omgeving om het initiatief zo in te passen dat dit optimaal geacommodeerd kan worden. Zonder overlast te creëren voor de omgeving of door een bijdrage te leveren aan de omgevingskwaliteit.

Adres (locatie)	Personalia (burger/bedrijf)	Opmerkingen	Handtekening
Dominépad 7	ja	geen	ja
Dominépad 9	ja	geen	ja
Dminépad 6	ja	geen	ja
Dominépad 6A	ja	geen	ja
Dominépad 6B	ja	geen	ja
Dominépad 20	ja	geen	ja
Dominépad 39	ja	geen	ja
De Langrijt 2	ja	geen	ja
De Langrijt 4	ja	geen	ja
Landrop 6	ja	geen	ja



Gemeente Bladel
Postbus 11
5530 AA BLADEL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Dominépad 8 Hoogeloon'

Datum

15 mei 2023

Ons kenmerk

C2314258/5266670

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

N.E. (Nienke) Monnee

Telefoon

(06) 52 79 41 01

Email

nmonnee@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Dominépad 8 Hoogeloon' ligt tot en met 18 mei 2023 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Dominépad 8 Hoogeloon voorziet in de beëindiging van de intensieve veehouderij ten behoeve van de exploitatie en uitbreiding van het ter plaatse al bestaande loonwerkersbedrijf met als nevenfunctie kleinschalige grondverzetactiviteiten.

De locatie is op basis van ons provinciale beleid gelegen in gemengd landelijk gebied.

Vooroverleg

Bij brief van 17 februari 2022, kenmerk C2290493/5014444, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022

hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

15 mei 2023

Ons kenmerk

C2314258/5266670

Inhoudelijk standpunt

De ontwikkeling betreft, kortgezegd, de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf (loonwerkbedrijf) en de vestiging van niet-agrarische activiteiten (grondverzetactiviteiten). Naar onze mening is de ontwikkeling an sich passend binnen ons provinciale beleid. Wel zijn wij van mening dat de wijze van bestemmen nog niet volledig in overeenstemming is met ons beleid. Hier gaan wij in onze zienswijze nader op in.

Bedrijfswoning behorende bij loonwerkbedrijf

Wij zien op de verbeelding dat de bedrijfswoning binnen de agrarische bestemming ligt, maar geen deel uitmaakt van het loonwerkbedrijf. Deze bedrijfswoning moet echter deel uitmaken van het loonwerkbedrijf om te voorkomen dat sprake is van afsplitsing van de woning van het loonwerkbedrijf. Splitsing is op basis van ons beleid in beginsel niet mogelijk. Wij verzoeken u de verbeelding aan te passen en de bedrijfswoning binnen de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – loonwerkersbedrijf' op te nemen.

(Buiten)opslag

Buitenopslag bij een agrarisch-technische hulpbedrijf is op basis van ons beleid onder voorwaarden mogelijk. In dit geval is de buitenopslag dan ook mogelijk, maar dan alleen ten behoeve van het loonbedrijf. Van opslag van puin, etc. en opslag ten behoeve van de grondverzetactiviteiten kan dan ook geen sprake zijn. Naar onze mening is de functieaanduiding met betrekking tot de buitenopslag hierin niet duidelijk/afbakenend genoeg. Daarnaast is er geen algemene gebruiksregel opgenomen die buitenopslag op de rest van het perceel uitsluit. Naar onze mening is hierdoor nog sprake van strijdigheid met ons beleid. Wij verzoeken u de onderdelen van het plan met betrekking tot buitenopslag verder aan te scherpen.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

15 mei 2023

Ons kenmerk

C2314258/5266670

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', is written over a faint, light gray circular stamp or watermark.

P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Eliau Pas

Van: Schelven, Marije v. <MvSchelven@dommel.nl>
Verzonden: donderdag 30 maart 2023 12:59
Aan: Eliau Pas
Onderwerp: Dominépad 8 Zaaknummer: 109869

Hoi Eliau,

De waterparagraaf in de nieuw toegestuurde plantoelichting is helder.
Ik stem hiermee in in het kader van de watertoets.
zie dit meteen ook maar als een formele reactie op het ontwerp. Dat scheelt weer dubbel werk.

Succes met de verdere planprocedure!





Nummer : R23.058

Onderwerp : Beschikbaar stellen krediet voor aankoop perceel op KBP

Aan de raad

Inleiding

In de nabije toekomst kampt onze gemeente met ruimtegebrek om gewenste maatschappelijke ontwikkelingen te waarborgen. Er liggen kansen om percelen te verwerven met als doel maatschappelijke functies te verplaatsen

Voorstel

1. Te besluiten om het perceel kadastraal bekend Hoogeloon, sectie G, nummer 2419, groot 14.360 m² (corsanummer 23.25301), gelegen aan de Diamantweg/N284 industrieterrein Kempische Bedrijvenpark (KBP) te Hapert, aan te merken als een strategische aankoop.
2. Voor de strategische aankoop een krediet ter beschikking te stellen van € 2.810.000,00

Beoogd effect

Door strategische gronden te verwerven worden (maatschappelijke) doeleinden gerealiseerd.

Argumenten

1. *De aankoop biedt zeer grote mogelijkheden die nader uitgewerkt dienen te worden*
Vanwege de unieke ligging (strategisch gunstige locatie om maatschappelijke voorzieningen voor onze gemeente als ook voor De Kempen te realiseren) komen er diverse mogelijkheden tot het realiseren van (beoogde) gewenste doeleinden voor onze gemeente ter beschikking. Voorbeelden hiervan zijn het realiseren van hubs uit maatschappelijk belang (bijvoorbeeld het verplaatsen van hulpverlenende diensten zoals GGD, Brandweer, Politie, etc.) maar ook uit commercieel oogpunt (bijvoorbeeld het realiseren van een energie-hub om de bedrijven te voorzien in energie of het kunnen realiseren van een remise station openbaar vervoer dat gewenst is door de provincie). Tal van kansen zijn aanwezig bij de aankoop van het perceel die nader uitgewerkt dienen te worden.

2.1. *Het college heeft, van uw raad, geen krediet beschikbaar voor strategische grondaankopen*

Alleen voor de aankoop van anticiperende gronden heeft het college jaarlijks een krediet van twee miljoen euro van uw raad beschikbaar gekregen. Voor aankoop van reguliere en strategische gronden dient het college aan uw raad een krediet te vragen. In onderhavige aankoop betreft het een bedrag van € 2.810.000,00 (inclusief geraamde notariskosten, etc.).

Kanttekeningen

- 1.1. KBP liquideert op 1 januari 2024. Indien uw raad niet besluit tot het beschikbaar stellen van het krediet wordt het perceel bij openbare verkoop door KBP verkocht en mist onze gemeente kansen in het realiseren van maatschappelijke gewenste doeleinden.

Financiën

De aankoop bedraagt € 2.800.200,00 excl. btw en excl. bijkomende kosten, geraamd op € 9.800,00.

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Henny Oerlemans

Telefoonnummer:
0479 361636

Bij de aankoop van het te kopen perceel bij KBP kwalificeert de gemeente zich als btw-onder-nemer. Hierbij brengen we de btw in vooraftek. Het totaal ter beschikking stellen krediet be-draagt dan € 2.810.000,00. Bij verkoop moet dan vanzelfsprekend de btw weer afgedragen worden.

Dit betekent dan dat we de aankoop verplicht moeten activeren als 'materiële vaste activa' tot het moment dat de gronden weer verkocht worden. Dit leidt tot hogere kapitaallasten welke budgettair verwerkt moeten worden in de najaarsnota 2023.

Communicatie

Bij het beschikbaar stellen van het krediet zal de koopovereenkomst definitief ondertekent worden door wethouder Van Hamsvoort als portefeuillehouder. De ondertekening vindt plaats via een persmoment.

Uitvoering

Bij goedkeuring en kredietverstrekking van uw raad volgt ondertekening van de aankoopovereenkomst en vóór 1 januari 2024 eigendomsoverdracht.

Bijlage:

1. Aankooptekening perceel Hoogeloon G 2419, groot 14.360 m², corsanummer 23.25301

Bladel, 22 augustus 2023

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,



Digitaal ondertekend door Theo Hoex

de burgemeester,



Digitaal ondertekend door Willibrord van Beek

Bijlage(n)

1. Perceel Hoogeloon, sectie G, nummer 2419



Ontwerp-raadsbesluit

23.23882

De raad van de gemeente Bladel;

gelezen het voorstel R23.058 van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2023;

gelet op artikel 169 van de Gemeentewet;

de Nota Grondbeleid 2019;

Besluit begroting verantwoording provincies en gemeenten(BBV);

overwegende dat;

- Er door middel van het te verwerven strategisch perceel, kadastraal bekend gemeente Hoogeloon, sectie G, nummer 2419, groot 14.360 m², gewenste voorzieningen gerealiseerd kunnen worden (kansen). Hierbij dient gedacht te worden aan onder andere het realiseren van diverse hubs op maatschappelijk maar ook op commercieel-maatschappelijk vlak. Deze realisatie is mogelijk omdat het te verwerven perceel zeer centraal gelegen is aan de Provinciale weg (N284) en nabij de A67.

besluit:

1. Te besluiten om het perceel kadastraal bekend Hoogeloon, sectie G, nummer 2419, groot 14.360 m², gelegen aan de Diamantweg/N284 industrieterrein Kempische Bedrijvenpark (KBP) te Hapert, aan te merken als een strategische aankoop.
2. Voor de strategische aankoop een krediet ter beschikking te stellen van € 2.810.000,00

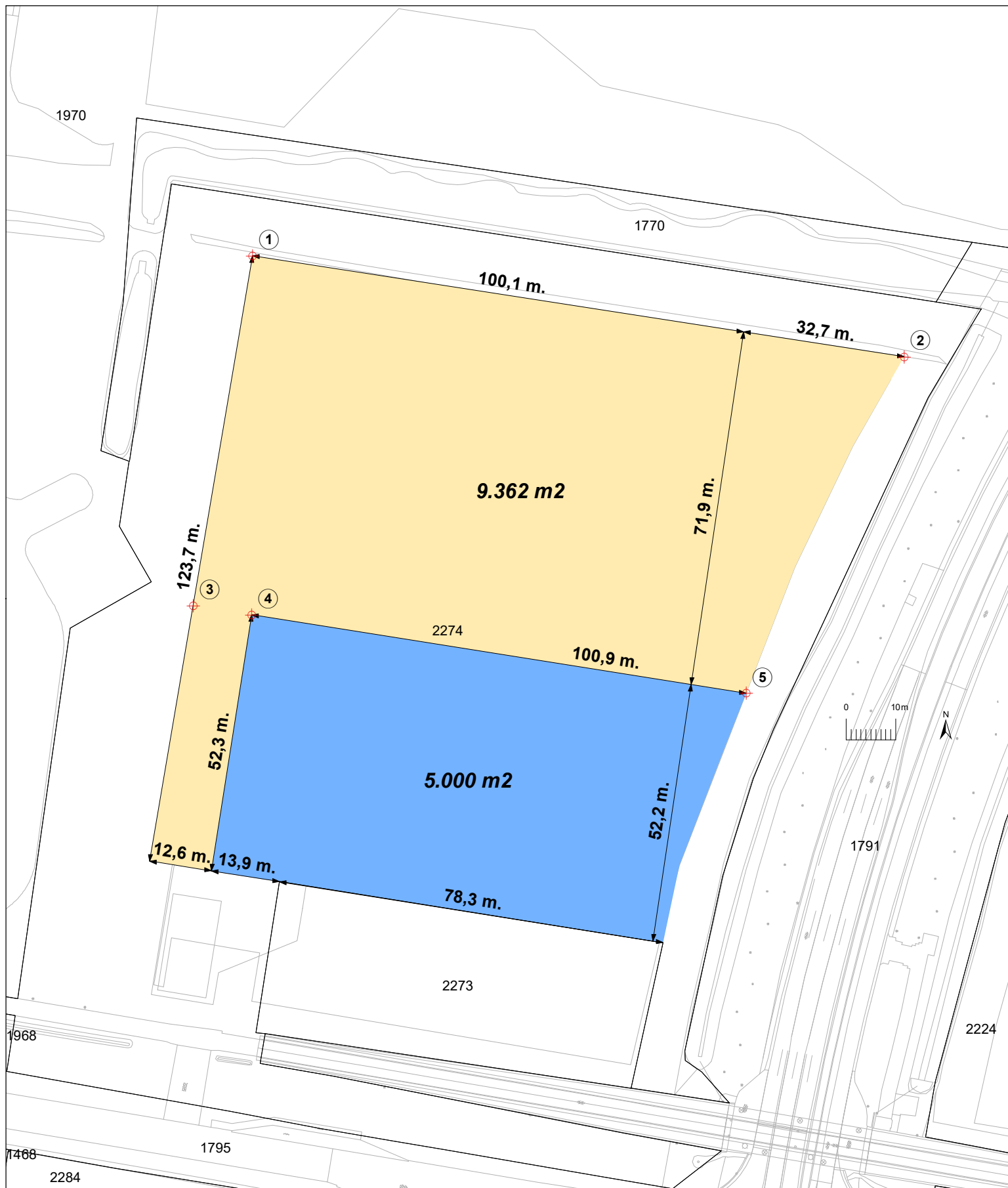
Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 21 september 2023

De raad voornoemd,

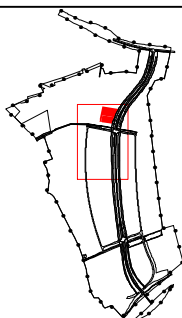
de griffier,

de voorzitter,





Punt	RD (X)	RD (Y)
1	146816,537	375082,753
2	146947,840	375062,453
3	146804,533	375012,292
4	146816,350	375010,415
5	146915,976	374994,593



Kempisch Bedrijvenpark

HOOGELOON G 2274 (ged.)

Schaal: 1: 1000

Tekeningnr. 0730.13206.1+

Formaat: A4

Bijgewerkt tot: 2 aug, 2021

Projectnr. 13206

Renswoude GIS

Raadhuisstraat 1-3
5473 GJ Heeswijk-Dinther
M: 06 108 58 799
E: info@renswoudegis.nl



Nummer : R23.061

Onderwerp : Scenariostudie Woongebied Egyptische Poort

Aan de raad

Inleiding

In de raadsvergadering van 7 juli 2022 is het raadsvoorstel 'Uitwerkingsplan Egyptische Poort' behandeld. Op het onderdeel woningbouw luidde het voorstel om in het woongebied maximaal 100 woningen te bouwen, zijnde 7% van de totale gemeentelijke woningbouwopgave. Middels een amendement werd het voorstel op dit onderdeel in gewijzigde vorm vastgesteld. Het college werd opgeroepen met vier stedenbouwkundige scenario's terug te komen met de mogelijkheden maximaal 30, 50 en 75 woningen en een maximale bouwhoogte van twee tot vijf bouwlagen.

In december 2022 is de keuzenota woningbouwopgave 2040 behandeld in de raad. De raad heeft daarbij onder meer besloten om het richtgetal voor het aantal woningen in de gemeente Bladel in 2040 vast te leggen op 2.900 waarvan ca. 1.800 extra t.o.v. de harde en zachte plan-capaciteit. Dit besluit overwegende heeft het college op 20 juni 2023 besloten de scenariostudie uit te breiden met de varianten maximaal 100 woningen en maximaal 120 woningen. De achterliggende motivatie luidde dat het toevoegen van deze twee varianten recht geeft aan de keuzenota woningbouwopgave 2040 en de gewenste schaalessprong om de druk op de woningmarkt te doen verminderen.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de resultaten van de scenariostudie met vijf varianten in aantallen woningen Egyptische Poort
2. Kennis te nemen van de aan de scenariostudie verbonden multicriteria-analyse (MCA)
3. Te besluiten voor de keuze van de op basis van de MCA meest positieve variant zijnde maximaal 120 woningen (S5)
4. De grondexploitatie (grex) vast te stellen welke behoort bij S5.

De scenariostudie bestaat uit vijf stedenbouwkundige varianten: maximaal 30, 50, 75, 100 en 120 woningen.

Van iedere variant is een **mogelijke** stedenbouwkundige structuur uitgewerkt, een grondbalans opgesteld, referentiebeelden gegeven en in een multicriteria-analyse (MCA) de plussen en minnen van de varianten op de onderdelen 'betaalbaarheid', 'variëteit in woonmilieu', 'druk-tebeeld / verkeersbewegingen' en 'financieel resultaat' verwerkt. Om de grondwaarde onder de woningen te kunnen berekenen is voor iedere stedenbouwkundige schets een grondbalans opgesteld en zijn per woonblok het aantal lagen aangegeven.

Het plangrenzen van het woongebied zijn gewijzigd ten opzichte van het wijzigingsplan. Reden is dat de gemeenteraad in juli 2022 heeft gesloten de camperplaats te schrappen en de ligging van de zwemplas in noordwestelijke richting te kantelen. Daarmee is de mogelijkheid gecreëerd de verenigingen ONA en Joris Gilde te laten verhuizen naar de locatie 'voormalig beoogde camperplaats'; waardoor hun huidige locatie vrij komt voor woningbouw.

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Frank Kersten

Telefoonnummer:
0497-361636

Bij het nader definiëren van de stedenbouwkundige structuur zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 40% sociaal en 20% groen (wijzigingsplan juli 2022);
- 2 tot 5 bouwlagen (amendement juli 2022);
- Een aantal typologieën woningen in het sociale-, middeldure en dure segment;
- Parkeren op maaiveld voor de grondgebonden woningen en half verdiept in een parkeerkelder voor gestapelde woningen (m.u.v. de duplexwoningen);
- Een groenstrook van een aantal meters breed tussen de N284 en de woningen;
- Een zekere afstand tussen woningen en plangrens woongebied;
- Kavel 'Kempenplus' en 'kavel derde' (uiterste noordwesten plangebied) optioneel in te vullen;
- Potentiële ontsluitingen van het gebied voor het gemotoriseerd verkeer vanaf Leemskuilen (alleen S1:30w), Egyptische Dijk of via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg vanaf de Bossingel (korte insteek).

De geplande flexwoningen langs Leemskuilen vallen buiten het bestek van de scenariostudie. Verder wordt de raad in overweging meegegeven een mogelijke fietstunnel dan wel fietsbrug als alternatief te zijner tijd op een andere plek te realiseren.

In bijlage 01 vindt u de stedenbouwkundige varianten met referentiebeelden zoals deze in de commissie Grondgebied is gepresenteerd. In bijlage 02 is een korte toelichting gegeven op de stedenbouwkundige varianten. Het exacte aantal woningen kan net iets anders zijn dan in de naamgeving van de variant staat omdat dit vanuit stedenbouwkundig optiek net iets anders uitkomt. Zo is bij de variant '30 woningen' het aantal van 32 woningen ingetekend.

Beoogd effect

Met de invulling van het woongebied Egyptische Poort tegemoetkomen aan de woonbehoefte in alle prijsklassen (betaalbaar, middelduur en duur) voor de lokale bevolking en woonzoekenden in de Brainportregio in een qua typologie gevarieerde woonwijk met een positief grondexploitatie resultaat ter financiering van andere onderdelen van de bouwstenen Egyptische Poort zoals gedefinieerd in het Wijzigingsplan Egyptische Poort van 7 juli 2022.

Argumenten

3.1 Beoordeling scenario's op basis van multicriteria-analyse (MCA)

Om een goed besluit te nemen over aantallen woningen in het gebied is een aantal criteria op haar merites beoordeeld. De criteria waarop beoordeeld is zijn:

1. Tegemoetkoming aan de woonbehoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen.
2. Variëteit in woonmilieu (één van de uitgangspunten in 'Uitgangspunten woningbouwlocatie Egyptische Poort').
3. Drukbeeld c.q. verkeersbewegingen (samenhangend met verkeersveiligheid).
4. Financieel resultaat grondexploitatie: opbrengsten woningbouw minus kosten die de gemeente moet maken om het woongebied te ontwikkelen.

Plussen en minnen van de scenario's op deze criteria zijn in onderstaande matrix weggezet. Op deze multicriteria matrix is een multicriteria-analyse (MCA) losgelaten. Dit leidt tot de volgende beoordelingen (relatief ten opzichte van elkaar):

	S1	S2	S3	S4	S5
c1. Tegemoetkoming woningvraag	--	-	0	+	++
c2. Variëteit woonmilieu	--	-	0	+	++
c3. Drukbeeld/verkeersbewegingen	++	+	0	-	--
c4. Financieel resultaat	-	+	-	+	++

Toelichting op MCA:

1. De tegemoetkoming aan de vraag is evident; meer woningen betekent meer aanbod. Tussen de scenario's onderling is er in principe geen verschil in de verdeling goedkoop-middelduur-duur. Ook het dure segment profiteert van meer woningen. Ook hier is vraag naar, mede vanwege de invloedssfeer van Brainport/ASML op de vraag.
2. Meer woningen biedt meer variëteit in woonmilieu – vrijstaand, 2-1-kappers, rijtjes, duplex, appartementen in diverse soorten en maten en bijzondere woonconcepten –.
3. Toename van de drukte wordt in deze MCA als negatief beoordeeld omdat dit samenhangt met verkeersveiligheid. Meer woningen betekent immers meer verkeersbewegingen in en rondom het woongebied in de Egyptische Poort.
4. Van iedere variant is het financiële resultaat berekend zijnde opbrengsten woningbouw (grondwaarde) minus gemeentelijke kosten. De grondwaarden als opbrengstpost voor de gemeente minus de kosten verwerving, sloop, milieuonderzoeken, kosten bouw- en woonrijp maken en ambtelijke kosten als kostenpost voor de gemeente. Mogelijke planschadekosten zijn als PM meegenomen. De grondopbrengsten zijn gerelateerd aan de kavelrijzen zoals die in de gemeente Bladel gelden. Deze dienen als indicatie voor de residuele grondwaarden. Hiermee kan in dit stadium ten behoeve van de vergelijking varianten mee worden volstaan.

3.2 MCA: Behoeftte aan woningen in de gemeente Bladel voor meerdere doelgroepen (c1)

In december 2022 is de keuzenota woningbouwopgave 2040 behandeld in de raad. De raad heeft onder meer besloten het richtgetal voor het aantal woningen in de gemeente in 2040 vast te leggen op 2.900 waarvan ca. 1.800 woningen extra t.o.v. de harde en zachte plancapaciteit.

Het plangebied voor woningbouw in de Egyptische Poort is één van de weinige gebieden binnen de gemeente Bladel waarbij de grond bijna volledig in bezit is van de gemeente, daarmee de gemeente de mogelijkheid biedend om hier een deel van de woningbouwopgave te verwezenlijken – er hoeven niet eerst gronden verworven te worden – en daarmee meerdere doelgroepen te bedienen. In de uitwerking naar type woningen krijgt dit zijn beslag.

3.3 MCA: Behoeftte aan betaalbare woningen in de gemeente Bladel (c1)

In haar woonbeleid spreekt de gemeente de ambitie uit om 40% van de woningen in het betaalbare woonsegment te realiseren – sociale huur en betaalbare koop –. Door de enorme druk op de woningmarkt is de betaalbaarheid voor onder meer starters sterk in de verdrukking gekomen. Een substantiële bijdrage aan deze krapte vraagt om een woningbouwproject met een groter volume. Daarmee hoeft de duurzaamheidseis van minimaal 20% groen niet in het gedrang te komen omdat bij betaalbare woningen de woning minder woonoppervlakte en kavelgrootte vereist alsmede de mogelijkheden van gestapelde bouw – w.o. duplexwoningen - doet toenemen.

Bovendien blijkt uit het woonbehoefteonderzoek van 2016 dat 51% van de respondenten behoefte heeft aan een huurwoning. In de 'Evaluatie van het woonbeleid gemeente Bladel' anno 2018 wordt onder beslispoint 4 de urgentie benadrukt van realisatie extra huurwoningen en vermindering wachtlijst om ook daarmee de doorstroombmogelijkheden te verbeteren. Een groter volume vult de behoefte aan sociale en middeldure huurwoningen beter in. Lokale bewoners krijgen daardoor een grotere kans op de woningmarkt, hetgeen ook in de keuzenota wordt bepleit.

3.4 MCA: Het streven naar een in de woonvisie gedefinieerd gevarieerd woonmilieu (c2)

Het college van B&W heeft in 2021 in haar besluit een aantal uitgangspunten voor de Egyptische Poort meegegeven. Een van die uitgangspunten was 'ruimte bieden voor innovatie en vernieuwing zijnde ruime kaders om voor Bladelse begrippen een iconische vernieuwende wijk te kunnen ontwikkelen' met als één van de doelen 'een gevarieerd woonmilieu met diversiteit in programma (doelgroepen) en typologie. Meer woningen betekent meer mogelijkheden in variëteit met betrekking tot vrijstaande woningen. 2-1 kapwoningen, groepswoningen, rijtjeswoningen, appartementen en bijzondere woonconcepten, zoals Tiny houses etc. De mogelijkheden hiertoe komen aan bod in de verdere uitwerking van het plan tot VO en DO.

3.5 MCA Toename druktebeeld a.g.v. toename verkeersbewegingen gedeeltelijk met verkeersingrepen te ondervangen (c3)

Toename van de drukte wordt in deze MCA als negatief beoordeeld omdat dit samenhangt met verkeersveiligheid. Meer woningen betekent meer verkeersbewegingen in en rond het woongebied in de Egyptische Poort. Dit kan gedeeltelijk ondervangen worden door in de scenario's S3 t/m S5 een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen vanaf de Bossingel. De Egyptische Dijk wordt daarmee ontlast voor het bestemmingsverkeer. Bovendien wordt in deze scenario's Leemskuilen afgesloten voor het gemotoriseerd verkeer. Veiligheid in het verkeer kan ook ondervangen worden met snelheidsbeperkende maatregelen, het inrichten van het woongebied als woonerf waarbij de auto te gast is etc.

3.6 MCA: Opbrengsten woningbouw ter financiering andere bouwstenen EP (c4)

Voor ieder van de vijf varianten is het planresultaat i.c. het grondexploitatie resultaat berekend. Dit zijn de opbrengsten woningbouw minus de kosten die de gemeente moet maken om het woongebied te kunnen ontwikkelen – milieu(onderzoeks)kosten, kosten verwerving, sloop en sanering, bouw- en woonrijpmaken, civiele kosten en plankosten –. Tevens is de boekwaarde meegenomen. Onderdeel van de boekwaarde is de aankoop van Leemskuilen 16. De verkoop ervan is als opbrengst meegenomen. Planschadecosten zijn op PM gezet. Mogelijke stikstofdepositie die de toegestane drempelwaarde overschrijdt blijft in dit stadium als onzekere factor boven de markt hangen.

De opbrengsten woningbouw zijn gebaseerd op de kavelprijzen. Uiteindelijk zal er residueel gerekend worden. Dit levert naar verwachting hogere opbrengsten op.

De doorrekeningen in NCW (netto contante waarde) en EW (eindwaarde) op basis van de kavelprijzen en een totale looptijd van 10 jaar levert de volgende tabel op.

Scenario in bij:	geraamd planresultaat	
	NCW	EW
Variant 122 woningen (S5)	1.645.685	2.006.081
Variant 100 woningen (S4)	827.966	1.009.286
Variant 75 woningen (S3)	434.448	529.590
Variant 50 woningen (S2)	940.188	1.146.084
Variant 30 woningen (S1)	286.802	349.610

Alle varianten laten een positief planresultaat zien, echter de verschillen zijn aanzienlijk. Het positieve resultaat dient als gedeeltelijke financiële dekking van de bouwstenen Egyptische Poort die geld kosten.

Over het algemeen geldt des te meer woningen des te hoger de grondopbrengsten uit woningbouw. Bij S5 neemt het planresultaat aanzienlijk toe ten opzichte van S4. Dit komt omdat in

deze beiden varianten de infrastructuur qua m2 nagenoeg hetzelfde blijft (dus aan de kostenkant slechts marginale verschillen). Daarentegen zitten in S5 meer appartementen wat de grondwaarde aanzienlijk doet toenemen.
In S3 neemt het planresultaat juist af ten opzichte van S2. Dit komt door de half verdiepte parkeerplaatsen in S3 (en S4 en S5) welke niet in S1 en S2 zitten.

Des te hoger het positieve planresultaat des te meer financiële bijdrage aan deelprojecten Egyptische Poort die verliesgevend zijn.

3.7 Vaststelling grondexploitatie behorende bij voorkeursvariant S5

Startpunt voor het financieel monitoren van de verdere uitwerking voorkeursscenario tot VO/DO is de grondexploitatie behorende bij de voorkeursvariant. Deze dient als zodanig vastgesteld te worden.

4.1 Voortgang proces wenselijk

Het vaststellen van de voorkeursvariant en bijbehorende grondexploitatie creëert duidelijkheid in de te varen koers zodat verder gegaan kan worden met de nadere uitwerking van bouwsteen woongebied Egyptische Poort Niet vaststellen betekent vertraging in het proces.

Kanttelingen

Voordat het voorkeursscenario verder wordt uitgewerkt, moet een aantal relevante uitgangspunten voor uitwerking tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) nader gedefinieerd worden.

Dit betreft onder meer het definiëren van de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt, duurzaamheidseisen en kwaliteitsniveaus woningen en openbare ruimte (energie, water, materialen) en mate van circulair bouwen. Hetgeen in de keuzenota woningbouwopgave 2040 zal gerespecteerd moeten worden. Zo ook de regionale woondeal Zuidoost-Brabant welke op 9 maart 2023 is ondertekend door 21 gemeenten in Zuidoost Brabant waaronder de gemeente Bladel

Eveneens zal vooraf nagedacht moeten worden over de samenstelling van het ontwerp-/bouwteam en de positie en rol van Woningstichting De Zaligheden (WSZ).

Financiën

In het ontwerpproces tot VO en DO loopt een grondexploitatiemodel (grex) mee. De grondwaarden zijn berekend op basis van de in de gemeente gehanteerde kavelprijzen waarbij twee woningen op elkaar ook twee keer de kavelprijs betekent etc. Uiteindelijk zal de grondwaarde residueel worden bepaald met als referentie de kavelprijs. Voor de vergelijking kan met deze kavelprijzen worden volstaan. De grex behorende bij het voorkeursmodel dient als zodanig vastgesteld te worden. Parameters en kosten worden bijgesteld indien marktontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Geadviseerd wordt een fasering in de uitvoering waarbij eerst de woningen ontwikkeld worden met de hoogste residuele grondwaarde. Dit is mogelijk en levert voor de gemeente het beste totaalresultaat op.

Communicatie

Burgers en overige stakeholders zullen in een persbericht en nieuwsbrief in diverse media worden geïnformeerd over het voorkeursscenario en het verdere verloop van het proces.

Uitvoering

Nadat er een besluit is genomen over het voorkeursscenario wordt gestart met het uitwerken van dit scenario in een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO). Het streven is uiterlijk in Q1 2025 het VO voor te leggen aan de raad.

Bladel, 22 augustus 2023

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,


Digitaal ondertekend door Theo Hoex

de burgemeester,


Digitaal ondertekend door Willibrord van Beek

Bijlage(n)

01. Stedenbouwkundige scenario's (23.25441)
02. Korte toelichting stedenbouwkundige varianten (23.24757)
03. Ontwerpbesluit (23.24891)



Ontwerp-raadsbesluit

23.24891

De raad van de gemeente Bladel;

gelezen het voorstel R23.061 van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2023;

- gelet op het in de raadsvergadering van 7 juli 2022 voorgelegde voorstel 'Uitwerkingsplan Egyptische Poort';
- het amendement om het voorstel in gewijzigde vorm vast te stellen met daarin de oproep aan het college met vier stedenbouwkundige scenario's terug te komen met de mogelijkheden van maximaal 30, 50 en 75 woningen en een maximale bouwhoogte van twee tot vijf bouwlagen;
- de in december 2022 vastgestelde keuzenota woningbouwopgave 2040 met daarin het besluit om het richtgetal voor het aantal woningen in de gemeente Bladel in 2040 vast te leggen op 2.900;
- het collegebesluit op 20 juli 2023 om de scenariostudie uit te breiden met de varianten maximaal 100 woningen en maximaal 120 woningen;;

overwegende dat:

- de uitkomsten van de scenariostudie om een raadsbesluit vraagt over het aantal woningen om de volgende stap in het proces van ontwikkeling woongebied Egyptische Poort te kunnen nemen waarin de voorkeursvariant nader uitgewerkt wordt tot voorlopig ontwerp en vervolgens definitief ontwerp;

besluit:

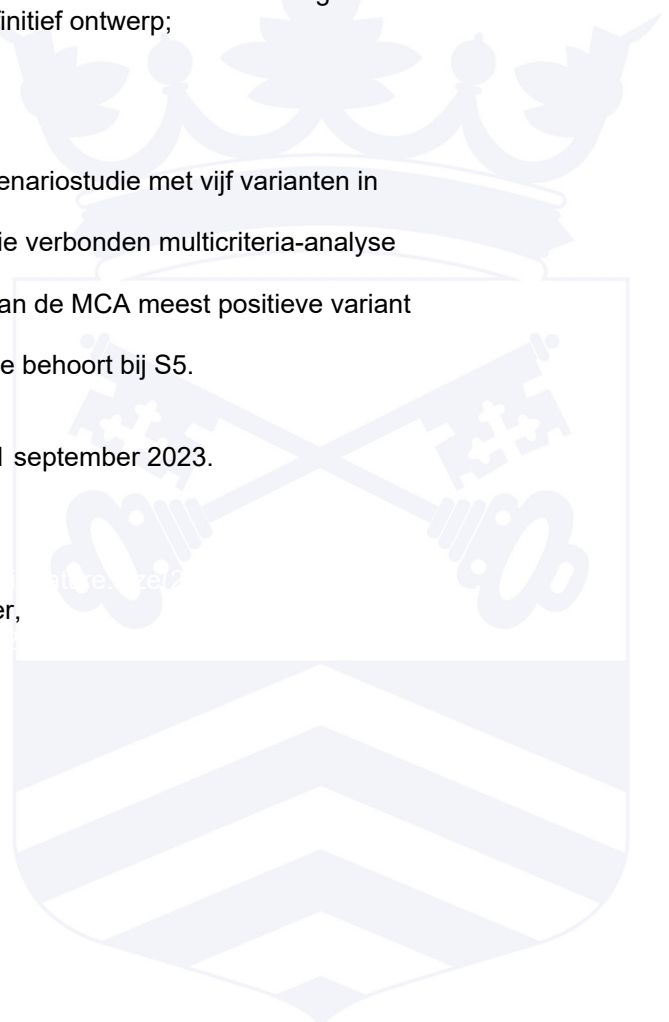
1. Kennis te nemen van de resultaten van de scenariostudie met vijf varianten in aantallen woningen Egyptische Poort;
2. Kennis te nemen van de aan de scenariostudie verbonden multicriteria-analyse (MCA);
3. Te besluiten voor de keuze van de op basis van de MCA meest positieve variant zijnde maximaal 120 woningen (S5);
4. De grondexploitatie (grex) vast te stellen welke behoort bij S5.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 21 september 2023.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,



BLADEL - EGYPTISCHE POORT

SCENARIO'S



Egyptische - Poort
Bladel



SCENARIO'S

Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3

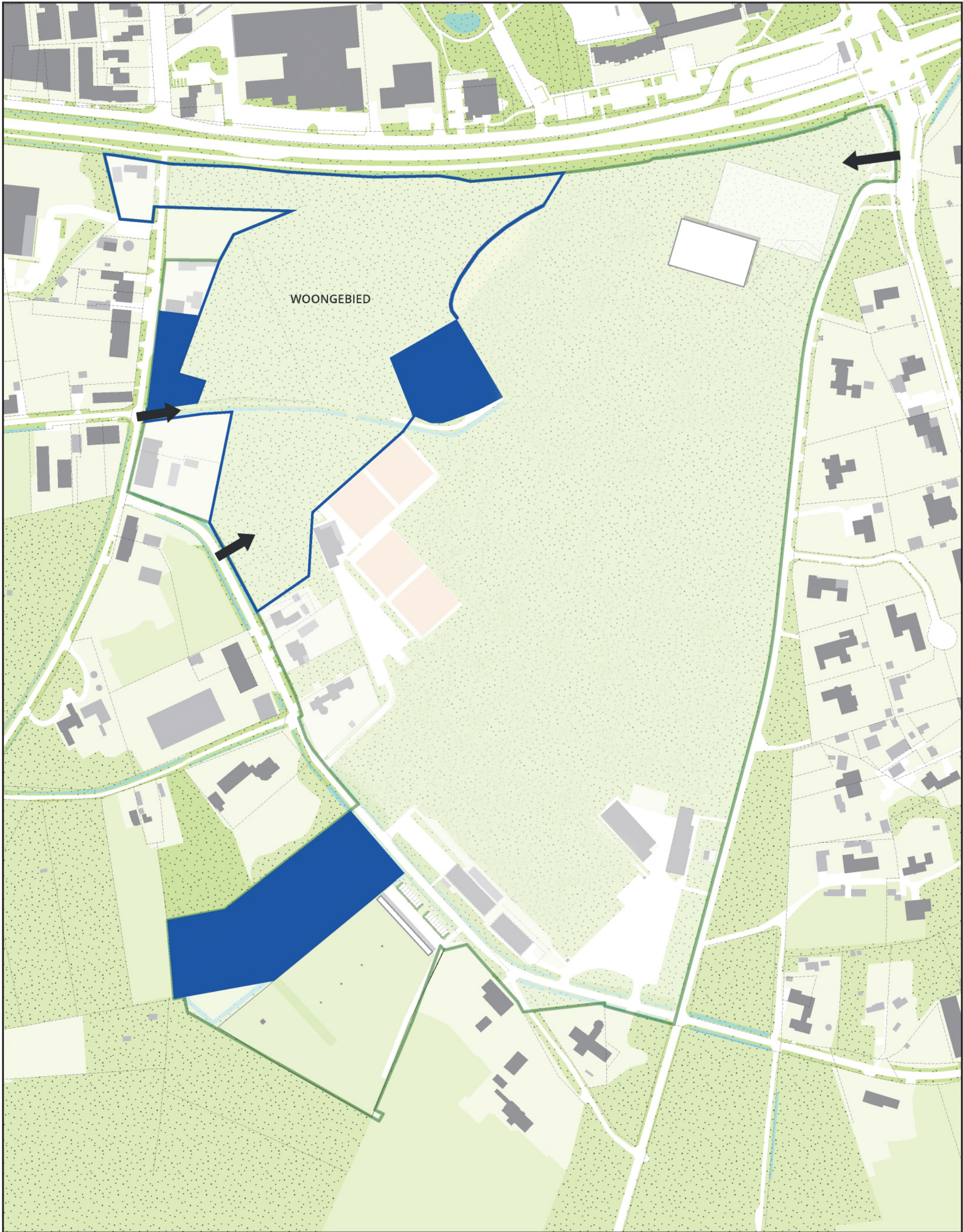


Egyptische - Poort
Bladel



SCENARIO'S

Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3



Egyptische - Poort

Bladel



SCENARIO'S

Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 2500



SCENARIO 30: PLAN

Egyptische - Poort
Bladel



SCENARIO'S
Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 2500

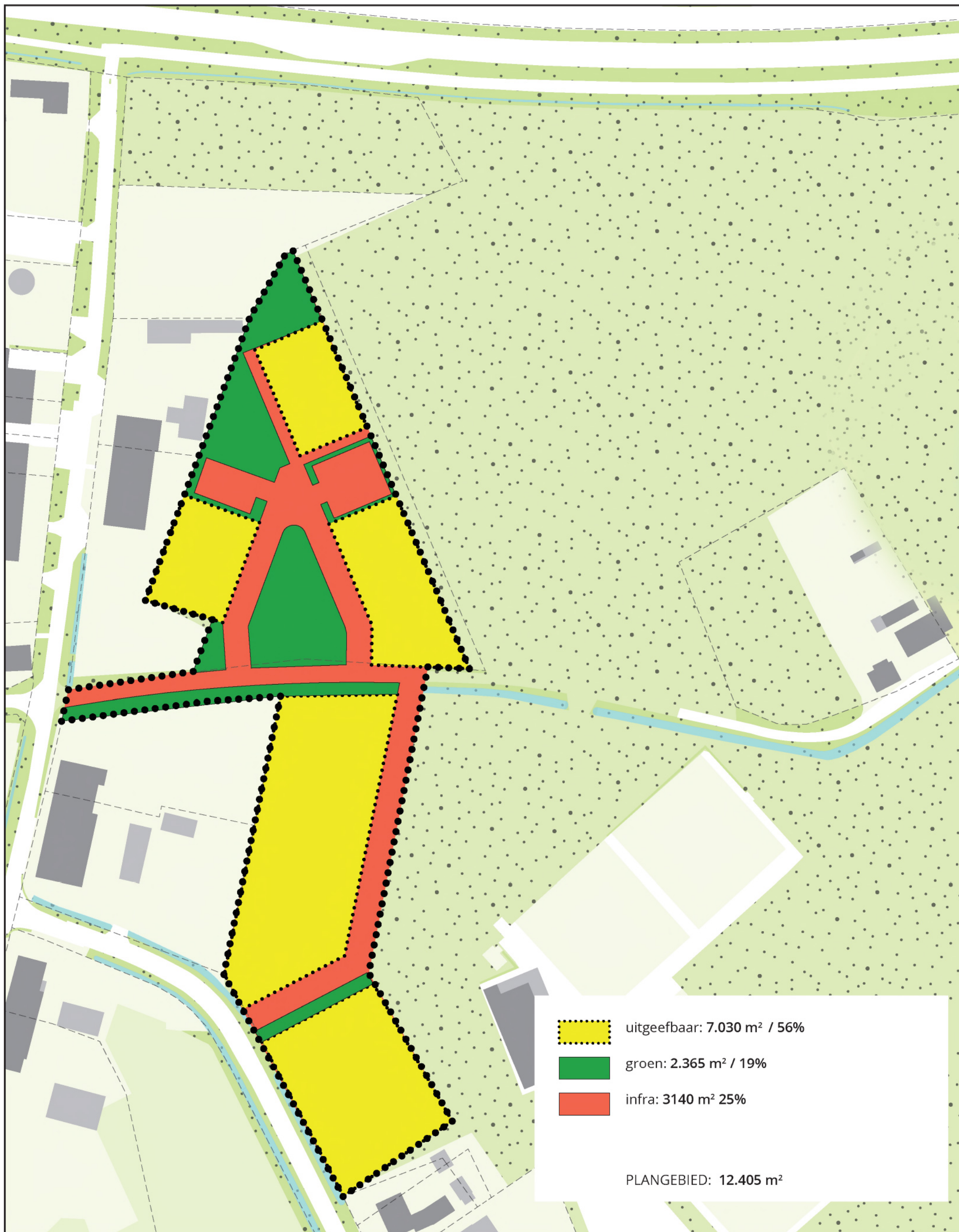


SCENARIO 30: PLAN

Egyptische - Poort
Bladel



SCENARIO'S
Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 1000



SCENARIO 30: UITGEEFBAARHEID

plangebied: 12.405 m²
uitgeefbaar: 7.030 m²

$7.030 / 12.405 = 56\%$

Egyptische - Poort

Bladel

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

SCENARIO'S

Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 1000



SCENARIO 30: SFEERBEELDEN

Egyptische - Poort Bladel



SCENARIO'S

Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3



SCENARIO 50: PLAN

Plangebied: 23.050 m²

uitgeefbaar: 10.750 m² / 47%

groen: 5.195 m² / 23%

infra: 7.105 m² / 30%

Egyptische - Poort

Bladel

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

SCENARIO'S

Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 1000



SCENARIO 75: PLAN

Egyptische - Poort
Bladel

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

SCENARIO'S

Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 2500



SCENARIO 75: PLAN

Egyptische - Poort
Bladel



SCENARIO'S
Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 1000



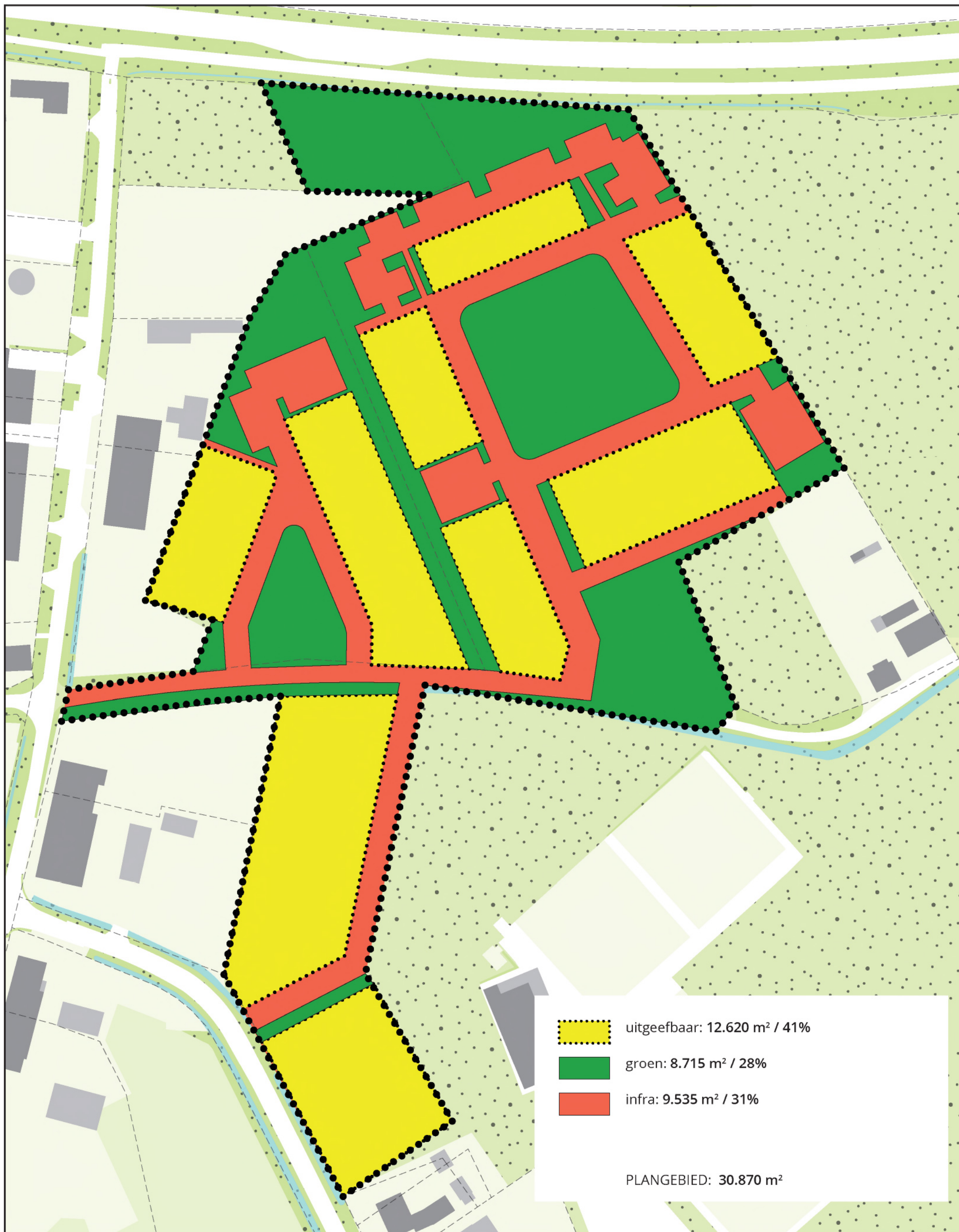
SCENARIO 75: TYPOLOGIEËN

Egyptische - Poort
Bladel

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

SCENARIO'S

Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 1000



SCENARIO 75: UITGEEFBAARHEID

plangebied: 30.870 m²
uitgeefbaar: 12.620 m²

$12.620 / 30.870 = 41\%$

Egyptische - Poort
Bladel

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

SCENARIO'S

Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 1000



SCENARIO 75: SFEERBEELDEN

Egyptische - Poort
Bladel

SCENARIO'S

Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw



SCENARIO 120: PLAN

Egyptische - Poort
Bladel



SCENARIO'S

Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 2500



SCENARIO 120: PLAN

Egyptische - Poort
Bladel

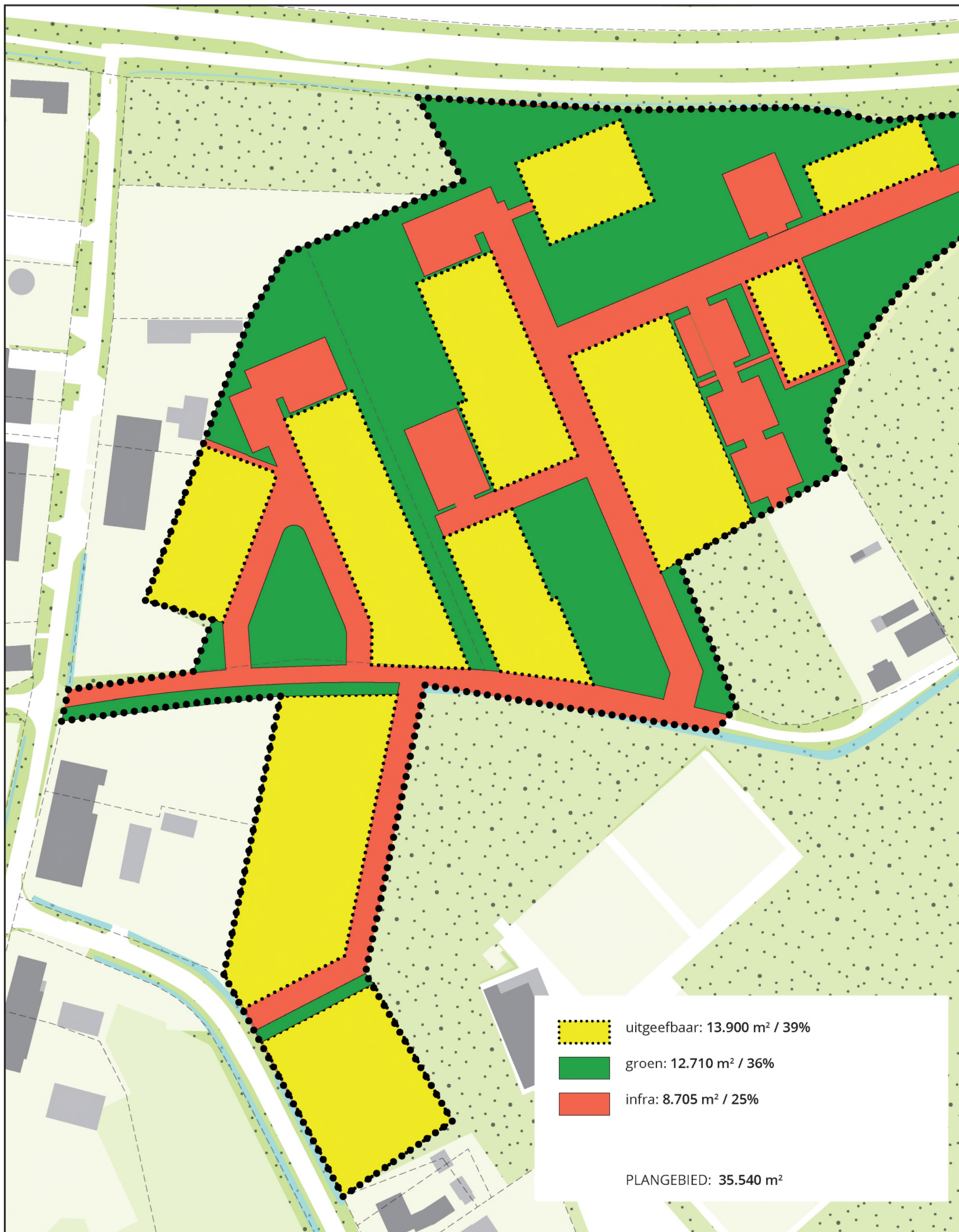
BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

SCENARIO'S

Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 1000



SCENARIO 120: TYPOLOGIEËN



SCENARIO 120: UITGEEFBAARHEID

plangebied: 35.540 m²
uitgeefbaar: 13.900 m²

$13.900 / 35.540 = 39\%$

Egyptische - Poort
Bladel



SCENARIO'S

Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 1000



SCENARIO 120: SFEERBEELDEN

Egyptische - Poort
Bladel

SCENARIO'S

Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3





SCENARIO 100: PLAN

Plangebied: 28.470 m²

uitgeefbaar: 12.875 m² / 45%

groen: 9.875 m² / 35%

infra: 5.720 m² / 20%

Egyptische - Poort

Bladel

SCENARIO'S

Datum: 28.07.2023
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 1000

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

KORTE TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIGE VARIANTEN**I. Afbakening Plangebied**

In het wijzigingsplan van juli 2022 is het plangebied voor woningbouw nader begrensd zonder dat daar al concrete invulling aan is gegeven. De grenzen van dit plangebied wijzigen als gevolg van:

- Kanteling zwemplas in noordwestelijke richting (amendement);
- Vervallen camperplaats als gevolg waarvan deze locatie vrijkomt voor alternatieve aanwending (amendement);
- Betrekken van de kavels D2405 (eigenaren JJHA van der Heijden en WHGC van der Heijden) en kavel 'gebouw Kempen Plus' aan overzijde Leemskuilen; eigenaar gemeente Bladel) bij het plangebied.

Wat betreft het vervallen van de camperplaats is in de scenariostudie gekozen voor een verplaatsing van ONA, Joris Gilde en KAR naar de locatie waarop camperplaats bedoeld was, waardoor dit gebied vrijkomt voor woningbouw.

De plangrenzen zijn opnieuw ingetekend en gevisualiseerd in sheet PM. Daarmee komt de oppervlakte van het totale plangebied uit op 34.900 m².

Afhankelijk van het scenario is het ontwikkelingsgebied in meer of mindere mate kleiner gemaakt om in de toekomst ruimte over te laten voor alternatieve ontwikkelingen in die delen die erbuiten worden gehouden.

Het betreft hier een massa-volumestudie waarbij de plangrenzen hard zijn weergegeven. Dat sluit niet uit dat er in de uitwerking tot Definitief Ontwerp er in stedenbouwkundige zin verbindingen worden gelegd tussen woningen en zwemplas.

II. Vijf scenario's

Er zijn 5 scenario's uitgewerkt:

- S1: Een scenario van 30 woningen¹: hiervan is een stedenbouwkundige opzet gemaakt met woningbouwprogramma, grondbalans en referentiebeelden.
- S2: Een scenario van 50 woningen¹ met woningbouwprogramma, grondbalans en referentiebeelden; de stedenbouwkundige opzet komt nagenoeg overeen met die van S3 woningen maar minder stapeling
- S3: Een scenario van 75 woningen¹: hiervan is een stedenbouwkundige opzet gemaakt met woningbouwprogramma, grondbalans en referentiebeelden.
- S4: Een scenario van 100 woningen¹ met woningbouwprogramma, grondbalans en referentiebeelden; de stedenbouwkundige opzet komt nagenoeg overeen met die van S5 waarbij de 27 woningen in het noordoosten van het plangebied wegvallen en van een rijtje van 4 grondgebonden woningen duplexwoningen worden gemaakt (=8)
- S5: Een scenario van 120 woningen¹: hiervan een stedenbouwkundige opzet gemaakt met woningbouwprogramma, grondbalans en referentiebeelden.

¹Een kleine afwijking van het aantal in de stedenbouwkundige opzet is mogelijk als dat zo uitkomt. Het gaat hier immers om een massa-volumestudie waarbij een keuze tussen aantallen woningen moet worden gemaakt. Een lichte afwijking in het toekomstig extra aantal is dan niet relevant in de keuze. Uitwerking tot SO en DO moet immers nog plaatsvinden.

S1, S3 en S5 zijn volledig uitgewerkt referentiebeelden om de verschillen goed te kunnen duiden S2 en S4 lijken qua stedenbouwkundige opzet veel op respectievelijk S3 en S5 waarbij een deel wegvalt.

III. Uitgangspunten scenariostudie

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

Woningbouwprogramma

- Respecteren regionale woondeal Zuidoost-Brabant d.d. 9 maart 2023 waarvan gemeente Bladel één van de ondertekenaars is en waarin onder meer is afgesproken een minimum van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in de nieuwbouwpoging geldt voor de totale gemeente.
- Respecteren van de 'Uitgangspunten woningbouwlocatie Egyptische Poort' met als onderlegger het collegebesluit uit 2021 (doc.nr. 21.27382) waarin is afgesproken dat minimaal 40% van de totale woningbouwopgave gerealiseerd moet worden in het sociale segment (huur en koop), waarvan minimaal 20% sociale huur.
- 2 tot 5 bouwlagen (amendement juli 2022).
- De 7 flexwoningen van woningstichting De Zaligheden behoren niet tot het plangebied.

Grondbalans

- 20% groen (wijzigingsplan juli 2022).
- In alle scenario's is de pool intact gehouden.
- Een groenstrook van een aantal meters breed tussen de N284 en de woningen.
- Een zekere plangrens tussen woningen en plangrens woongebied.
- Kavel 'D2405 en kavel van der Heijden optioneel in te vullen (dus nu nog niet met woningen ingevuld).

Verkeer en parkeren

- Parkeren op maaiveld voor grondgebonden woningen en half verdiept in een parkeerkelder voor gestapelde woningen.
- Voor het aantal parkeerplaatsen hanteren van de CROW-normen.
- Potentiële ontsluitingen van het gebied voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Egyptische Dijk of via een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Bossingel (korte insteek).
- Ontsluiting van het gebied voor het langzaam verkeer ook vanuit Leemskuilen.
- Ruimte voor langzaam-verkeersroute tussen Bladel centrum en bedrijventerrein De Sleutel door het plangebied heen.

IV. Stedenbouwkundige opzet

S1: 30 woningen

De nieuwe woningen bevinden zich in het zuidwestelijk deel, sluiten aan op de bestaande woningen aan de Egyptische Dijk en lopen verder door in noordelijke richting langs een nieuwe ontsluitingsweg. Het betreffen grondgebonden woningen – vrijstaand –, 2 blokken rijtjeswoningen en aan de noordzijde een blok duplexwoningen. Het ontwikkelingsgebied kan daarmee beperkt worden gehouden met open ruimten tussen woningen en zwemplas.

S2: 50 woningen

Ten opzichte van S1 is Berschotten in oostelijke richting doorgetrokken met een nieuwe zijweg in noordelijke richting en hierop aansluitend en twee zijwegen in oostelijke richting. Hierlangs staan rijtjeswoningen en vrijstaande woningen. Door van een blokje rijwoningen duplexwoningen te maken kan het aantal woningen met 20 vermeerderd worden ten opzichte van S1. Ook hier is gekozen voor compact bouwen. In dit scenario zijn met uitzondering van de duplexwoningen nog alle woningen grondgebonden.

S3: 75 woningen

In het noordoostelijke deel van het gebied is een groene hof gemaakt met verharding in carrévorm waarlangs ten zuiden en ten oosten rijtjeswoningen zijn gesitueerd en ten noorden een appartementencomplex in gedeeltelijk 3 lagen en gedeeltelijk 4 lagen. In dit scenario wordt al het parkeren nog op maaiveld afgewikkeld. Een ontsluiting via een nieuwe toegangsweg vanuit de Bossingel is in dit scenario mogelijk gemaakt.

S4: 100 woningen

Hier is het idee van het hof verlaten, worden er meer duplexwoningen gebouwd en is een nieuw appartementencomplex in het noordoostelijk deel van het ontwikkelingsgebied gesitueerd. Hier vindt het parkeren half verdiept onder het appartementencomplex plaats. Zo ook hier een ontsluitingsweg vanaf de Bossingel.

S5: 120 woningen

Langs de ontsluitingsweg Bossingel-woongebied en aan de zijde van de zwemvijver zijn extra woningen gesitueerd. Voor het overige lijkt deze structuur op die van S4.