

BESTEMMINGSPLAN GANZESTRAAT 38A HAPERT GEMEENTE BLADEL

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

ing M.J.M. Crijns & E.Cadée

vastgesteld 13 maart 2014

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Doel	6
1.4 Geldend bestemmingsplan	6
2. BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Ruimtelijke structuur	7
2.2 Functionele structuur	9
3. PLANBESCHRIJVING	11
3.1 Huidige situatie plangebied	11
3.2 Toekomstige situatie plangebied	12
3.2.1 Beoogde ontwikkeling	12
3.2.2 Inrichting	12
3.2.3 Bouwvolume en kavelgrootte	14
3.2.4 Ontsluiting & parkeren	14
4. BELEIDSKADER	15
4.1 Europees- en Rijksbeleid	15
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers	16
4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
4.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012	17
4.2.4 Ontwerp Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	25
4.3 Gemeentelijke beleid	26
4.3.1 Bestemmingsplan	26
4.3.2 Visie Buitengebied in ontwikkeling Dalem – Ganzestraat – De Pan	27
4.3.3 Toekomstvisie 2030	28
4.3.4 Woonvisie Gemeente Bladel 2012	28
4.3.5 Structuurvisie Bladel	28
4.3.6 Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel	29
5. MILIEUASPECTEN	31
5.1 Water	31
5.1.1 Inleiding	31
5.1.2 Relevant beleid	31
5.1.3 Hydrologisch neutraal bouwen	34
5.1.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	35
5.1.5 Verhard oppervlak en benodigde berging	35
5.1.6 Waterafvoer na ontwikkeling	35
5.1.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	36

5.2	Natuur	37
5.2.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	37
5.2.2	Toets aan Flora- en faunawet	38
5.3	Archeologie	38
5.3.1	Verdrag van Valletta	38
5.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	39
5.3.3	Archeologiebeleid Kempengemeenten	39
5.4	Cultuurhistorie	40
5.5	Bedrijfshinder	41
5.5.1	Agrarische bedrijven	41
5.5.2	Niet-agrarische bedrijven	44
5.6	Geluid	45
5.7	Luchtkwaliteit	45
5.8	Bodemkwaliteit	46
5.9	Externe veiligheid	47
5.9.1	Inleiding	47
5.9.2	Wettelijk kader	47
5.9.3	Risicobronnen	48
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Algemene toelichting verbeelding	51
6.3	Algemene toelichting regels	51
6.4	Toelichting op de bestemmingen	52
6.4.1	Agrarisch	52
6.4.2	Natuur	52
6.4.3	Wonen	52
6.4.4	Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1	52
6.4.5	Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2	53
6.4.6	Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3	53
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
8.	PROCEDURE, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	57
8.1	Procedure	57
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	57
8.3	Zienswijzen	57

BIJLAGEN:

- Quickscan naar beschermde natuurwaarden
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Verkennend bodemonderzoek
- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Ganzestraat 38a Hapert"

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de heer Bleijs is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Ganzestraat 38a Hapert'. De locatie aan de Ganzestraat 38a te Hapert is thans in gebruik als intensieve veehouderij. Het bestemmingsplan 'Ganzestraat 38a Hapert' ziet op de herontwikkeling van de intensieve veehouderijlocatie aan de Ganzestraat 38a naar woningbouwlocatie. Op het perceel zullen drie woningen worden ontwikkeld. Twee woningen zullen worden ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' en één woning zal worden ontwikkeld in het kader van 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties'. De bedrijfswoning zal worden omgezet in een burgerwoning. Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel is besloten in principe, onder voorwaarden, mee te werken aan de beoogde herontwikkeling.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van dit principeakkoord. Het bestemmingsplan 'Ganzestraat 38a Hapert' bestaat uit onderhavige toelichting, regels, een verbeelding en separate bijlagen. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Ganzestraat 38a te Hapert. Deze locatie is ten zuiden van de kern Hapert gelegen. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Hoogeloon, sectie G, nummer 828. Het perceel heeft een grootte van 2 hectare, 37 are en 40 centiare. Navolgend figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie Ganzestraat 38a te Hapert en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Ganzestraat 38a Hapert' bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 februari 2010.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

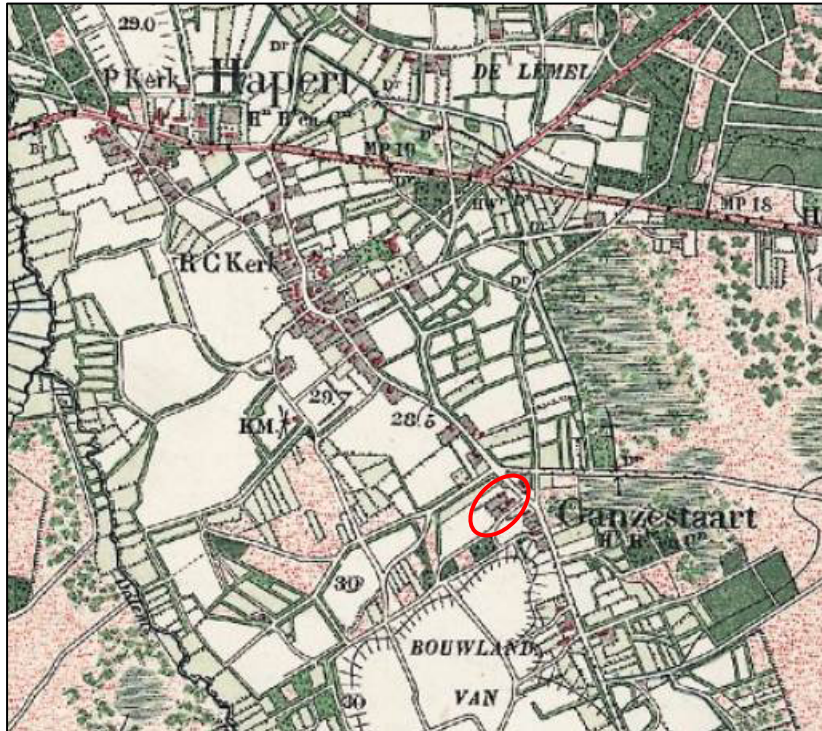
De gemeente Bladel ligt op de noordelijke flank van het Kempisch plateau. De gemeente heeft een relatief besloten structuur door de aanwezigheid van de grote bosgebieden, verspreide boskavels door het landschap heen en de begeleidende beplantingen langs de Beerze.

Het grootste deel van het grondgebied van gemeente Bladel bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden. Binnen dit dekzandlandschap liggen in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten. Door de voornamelijk west - oost gerichte dekzandruggen (de overwegende windrichting volgend) werd de oude ontwatering van het gebied verstoord; deze liep immers ongeveer zuid-noord. De slecht ontwaterde dekzandvlaktes waren vochtig tot zeer nat, afhankelijk van de (al dan niet natuurlijke) afwatering. Op slecht ontwaterde plekken kon zich laagveen gaan ontwikkelen.

Met name op de hoge en droge delen van het landschap en langs de beken zijn archeologische monumenten terug te vinden zoals oude bewoningsresten, grafheuvels, urnenvelden en restanten van Villa's en Romeinse nederzettingen. Het grootste deel van het grondgebied van de gemeente Bladel kent een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

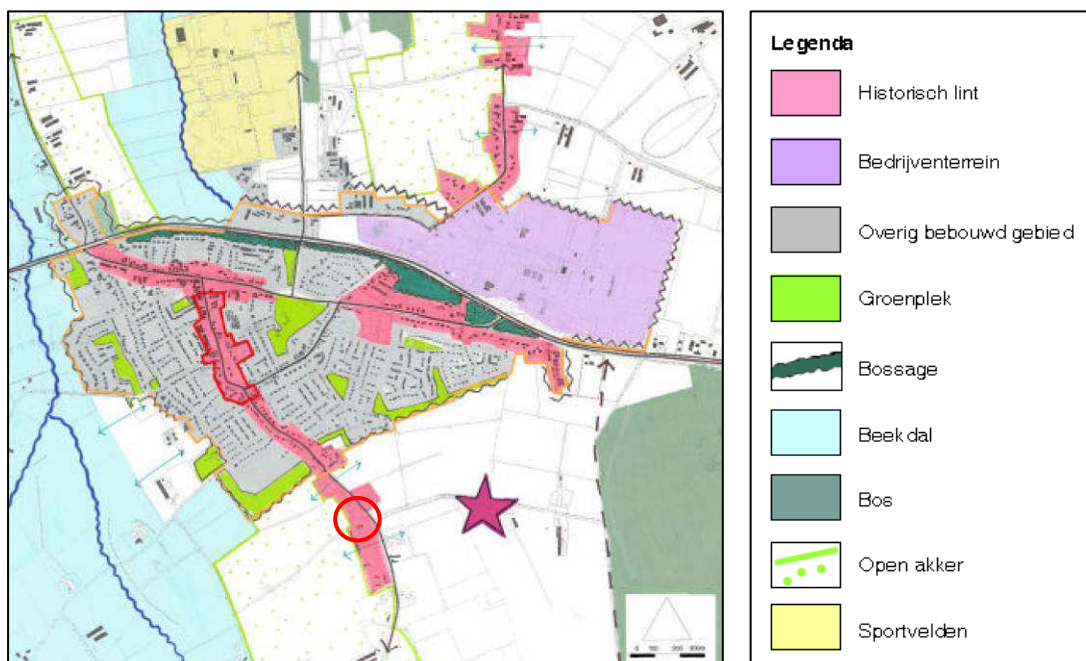
Het dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. Langs het stroomdal van de Beerze zijn nog restanten van het beekdallandschap te vinden die de aanduiding cultuurhistorisch landschap verdienen. Verspreidt door de gemeente komen historische bomen, houtwallen en houtwalrestanten voor.

Door de stabiele ondergrond kennen de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. Eerst van jagers-verzamelaars, later ook van de eerste zich permanent vestigende boeren. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt. De kern Hapert is gelegen op een smalle dekzandrug tussen de dalen van de Grote Beerze en het Wagenbroeks Loopje. De Provincialeweg en de weg Castersewijk-Ganzestraat zijn in Hapert de assen waarlangs jongere lintbebouwing is ontstaan. De kern Hapert bevond zich aan het begin van de vorige eeuw op het Kerkepad en de Oude Provincialeweg, met naar het zuiden toe een uitloper langs de Kerkstraat en de Ganzestraat. Navolgend figuur betreft een uitsnede uit een historische kaart van 1901.



Figuur 3: Historische kaart 1901

De oude structuur van Hapert is door wegaanleg aan de noordrand sterk aangetast. Na de aanleg van de Provincialeweg is deze als een begrenzing van het dorp gaan fungeren. De groei van Hapert heeft hierdoor voornamelijk in zuidelijke richting plaatsgevonden. Oorspronkelijk vormde de Oude Provincialeweg en De Wijer de hoofdontsluiting van het dorp. Dit was tevens de doorgaande route van Eersel naar Bladel. Na aanleg van de Provincialeweg ten noorden van het dorp hebben de Oude Provincialeweg en de Wijer een meer lokale betekenis gekregen. Nog steeds wordt het dorp voornamelijk via deze wegen ontsloten. Onderstaande figuur geeft de huidige structuur van de kern Hapert weer.



Figuur 4: Huidige structuur Hapert (bron: bestemmingsplan Hapert)

Het plangebied is ten zuiden van de kern Hapert gelegen, in een historisch lint. Ten westen van het plangebied, aan de achterzijde van de locatie, is een open akker gelegen.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied is in een gemengde omgeving gelegen. Aan de westzijde van de Ganzestraat zijn zowel woon- als agrarische bestemmingen gelegen, waaronder een aantal veehouderijen. Aan de overzijde van het plangebied is een recreatieve bestemming gelegen. Ook is aan de overzijde van het plangebied een zorgboerderij aanwezig. Meer oostelijk is het kempisch bedrijventerrein gelegen. Ter plaatse van het plangebied is thans een intensieve veehouderij gevestigd.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie plangebied

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is het plangebied bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak en de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen deze bestemming is ter plaatse een rundveehouderij aanwezig met een oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van circa 500 m² en een bedrijfswoning. Navolgend figuur geeft de thans aanwezige vergunning weer.

5527 JA, Ganzestraat 38A, HAPERT

Beschikingsdatum: 03-03-1999

RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,90	25	148	0	6	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	15	59	0	4	0	1
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	7,20	10	72	10	2	356	2
Totalen						50	279	10	12	356	5

Sluit venster

Figuur 5: Vergunning Ganzestraat 38a (bron: BVB-bestand)

Navolgend figuur geeft een impressie van de huidige situatie ter plaatse van Ganzestraat 38a.



Figuur 6: Foto's plangebied

3.2 Toekomstige situatie plangebied

3.2.1 Beoogde ontwikkeling

Beoogd wordt de intensieve veehouderij aan de Ganzestraat 38a te Hapert te saneren en 3 vrijstaande woningen te ontwikkelen met gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte regeling en het principe van kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties. De ontwikkeling sluit aan op het tegenover gelegen plan Ganzeakkers waar ruimte geboden wordt aan vrijstaande woningen op ruime percelen in een groene omgeving.

3.2.2 Inrichting

De herontwikkeling van het plangebied betreft de realisatie van drie nieuwe woningen in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij aan Ganzestraat 38a. De bestaande bedrijfswoning zal als burgerwoning worden bestemd. Navolgend figuur geeft de beoogde inrichting van het plangebied na herontwikkeling weer.



Figuur 7: Situering nieuwe woningen

De nieuwe woningen worden aan De Rotten gerealiseerd en sluiten derhalve aan op de woningbouwontwikkeling aan de overzijde van De Rotten ter plaatse van de voormalige intensieve veehouderijlocatie aan Ganzestraat 40. Navolgend figuur geeft de verbeelding van de ontwikkeling aan de Ganzestraat 40 weer met ten noorden daarvan het plangebied aan de Ganzestraat 38a.



Figuur 8: Verbeelding woningbouwlocatie Ganzestraat 40 te Hapert

De beoogde nieuwe woningen binnen het plangebied aan Ganzestraat 38a kunnen zowel parallel als haaks naar de weg gericht zijn. Het bijgebouw dient minimaal 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht. Ten aanzien van de perceelsgrenzen dient een afstand van 5 meter aangehouden te worden.

Middels tuinen rondom, handhaving van bestaande landschapselementen en aanleg van nieuwe landschapselementen zullen de woningen landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Waar afscheidingen nodig zijn, gaat de voorkeur uit naar groene afscheidingen. Aan de voorzijde kan gewerkt worden met lage hagen (bijvoorbeeld beuken-, meidoorn- of ligusterhagen).



Figuur 9: Voorbeeld inrichting van de locatie met erfbeplanting in de vorm van een lage haag aan de voorzijde

3.2.3 Bouwvolume en kavelgrootte

De kavels voor de nieuwe woningen hebben een oppervlakte van 1.425 m², de kavel van de bestaande bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 1.416 m². De nieuw op te richten woningen mogen een inhoud hebben van 1.000 m³ met daarbij 100 m² bijgebouwen. Wat betreft de bestaande bedrijfswoning wordt qua bouwvolume wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De (dan voormalige) bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 600 m³ met daarbij een bijgebouw van 200 m². De herontwikkeling sluit aan op de algemene kenmerken van de bebouwing in de omgeving, namelijk ruime vrijstaande woningen op grote kavels met een groot oppervlak aan bijgebouwen.

3.2.4 Ontsluiting & parkeren

De nieuw op te richten woningen worden ontsloten op De Rotten. Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Per woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) worden gerealiseerd.

4. BELEIDSKADER

4.1 Europees- en Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouw-programma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening ruimte wordt hierna besproken.

4.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

4.2.3.1 Inleiding

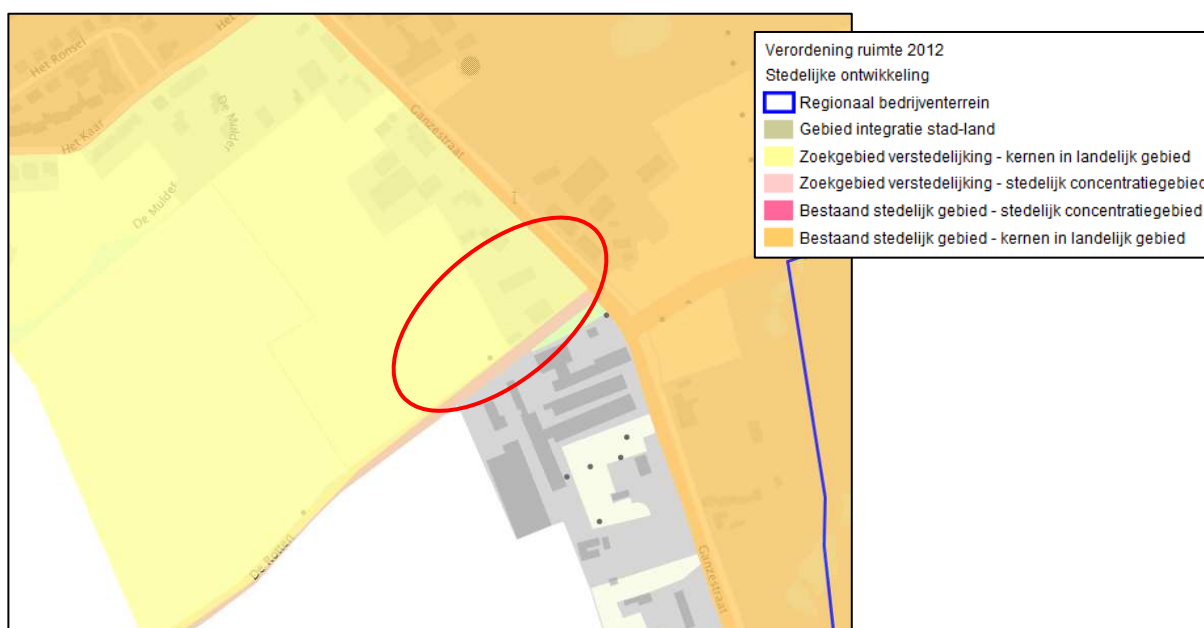
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, hierna de Verordening ruimte genoemd vastgesteld op 11 mei 2012. Deze Verordening is op 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwvoorvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur en groenblauwe structuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapenhouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling.

In navolgende subparagrafen is een overzicht van de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 weergegeven.

4.2.3.2 Stedelijke ontwikkeling

Navolgend figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van stedelijke ontwikkeling weer.

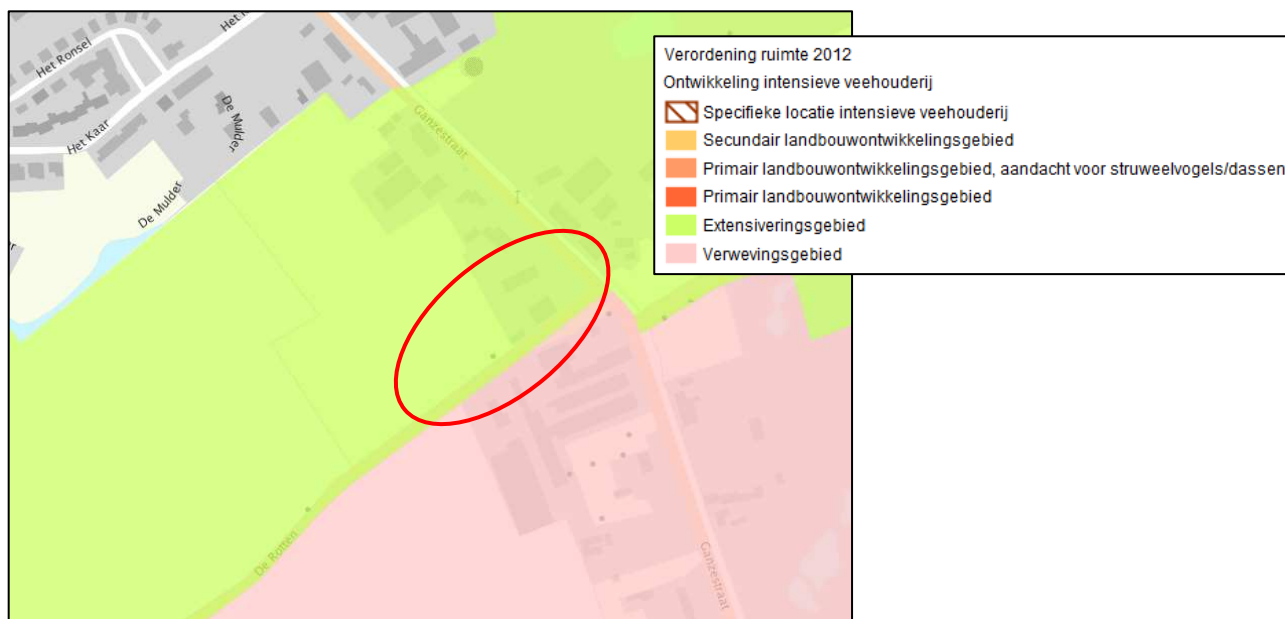


Figuur 10: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is gelegen in een 'zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied'. Binnen deze gebieden liggen, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden voor nieuw ruimtebeslag.

4.2.3.3 Ontwikkeling intensieve veehouderij

Op grond van de Reconstructiewet vindt er in de aangewezen gebieden een reconstructie plaats ter bevordering van de ruimtelijke structuur in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur en het realiseren van een goed woonwerk- en leefklimaat en van de economische structuur. De wetgever heeft bepaald dat de reconstructie in ieder geval betrekking moet hebben op regulering van de intensieve veehouderij. Daartoe is in de Verordening ruimte een integrale zonering opgenomen. Met de integrale zonering wordt beoogd de intensieve veehouderij zodanig te herstructureren dat de milieubelasting op natuurgebieden afneemt en het aantal geurghinderden in en rond kernen wordt teruggebracht. Daartoe worden ontwikkelingsmogelijkheden in extensiveringsgebieden uitgesloten, in verwevingsgebieden onder voorwaarden toegelaten en in de landbouwontwikkelingsgebieden gestimuleerd. Navolgend figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van de ontwikkeling van de intensieve veehouderij weer.

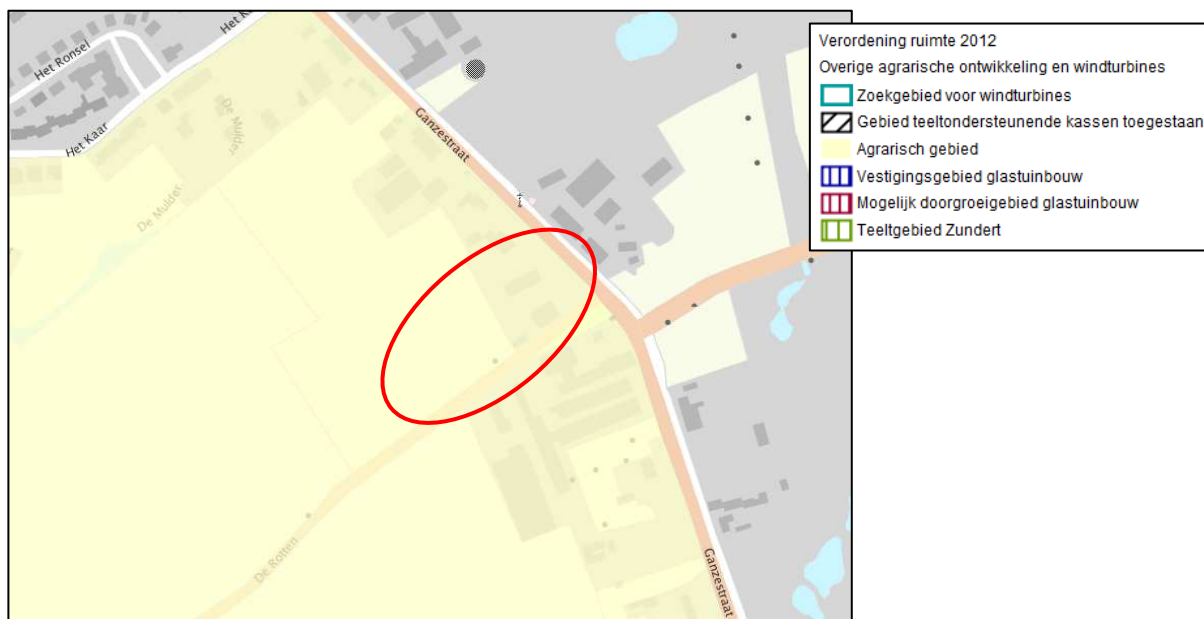


Figuur 11: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'

Het plangebied is gelegen in een 'extensiveringsgebied'. Een extensiveringsgebied is een gebied waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Herontwikkeling van de locatie van intensieve veehouderijlocatie naar woningbouwlocatie is een passende ontwikkeling binnen een extensiveringsgebied.

4.2.3.4 Overige agrarische ontwikkeling en windturbines

Navolgend figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van overige agrarische ontwikkeling en windturbines weer.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'

De planlocatie is aangeduid als gelegen in 'agrarisch gebied'. Voor wat betreft het agrarisch gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert. In de omgeving van het plangebied vinden diverse herontwikkelingen plaats van agrarische bestemmingen naar recreatieve-, zorg-, woon- en bedrijvenbestemmingen. Ter plaatse van het plangebied en de omgeving wordt geen agrarisch gebruik geprevaleerd, maar is ingezet op een gevarieerde plattelandseconomie. De beoogde herontwikkeling is passend binnen het beleid voor 'agrarisch gebied'.

4.2.3.5 Regels voor ruimte-voor-ruimte kavels

Hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Middels artikel 11.2 biedt de Verordening ruimte de mogelijkheid om middels de Ruimte voor Ruimte regeling woningen te realiseren, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- betreffende locatie dient in een bebouwingsconcentratie te zijn gelegen;
- binnen een groenblauwe mantel of agrarisch gebied;
- mag niet zijn gelegen in een 'Landbouw Ontwikkelingsgebied' (LOG) of vestigingsgebied glastuinbouw.

Het plangebied aan de Ganzestraat is in de bebouwingsconcentratie 'Dalem-Ganzestraat-De Pan' gelegen. Tevens is het plangebied in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen in agrarisch gebied en is het plangebied niet gelegen in een LOG of vestigingsgebied glastuinbouw. Het initiatief voor het bouwen van twee Ruimte voor Ruimte woningen voldoet aan artikel 11.2 van de Verordening ruimte.

In artikel 11.3 van de Verordening ruimte is bepaald dat de door GS op 20 december 2005 vastgestelde 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006' wordt aangemerkt en toegepast als nadere regel ten aanzien van bestemmingsplannen die voorzien in een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling. De regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

Navolgend wordt het beoogde initiatief getoetst aan de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006'. Uit deze toets blijkt dat het initiatief voldoet aan artikel 11.3 van de Verordening ruimte.

- *De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.*

Voor de oprichting van de woningen zijn particuliere bouwtitels Ruimte voor Ruimte betrokken. Per email d.d. 4 oktober 2013 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven akkoord te zijn met de aangeleverde bouwtitels.

- *De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.*

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Dalem-Ganzestraat-De Pan'. De realisatie van de woningen wordt optimaal ingepast in het straatbeeld ter plaatse.

- *De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.*

De bouw van de woningen past binnen de ruimtelijke structuur. De woningen in de omgeving zijn ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur en binnen de 'Visie Buitengebied in ontwikkeling Dalem – Ganzestraat – De Pan'.

- *Bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur (GHS) is niet toegestaan.*

De groene hoofdstructuur is met de vaststelling van de Verordening ruimte komen te vervallen. De bouw van Ruimte voor Ruimte woningen is toegestaan op locaties gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarische gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen het agrarisch gebied.

- *Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.*

In onderhavige toelichting is gemotiveerd dat er geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. Tevens is middels een watertoets gegarandeerd dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zoveel mogelijk verbeterd en is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 uitgevoerd om de milieuhygiënische situatie ter plaatse te beoordelen.

- *Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden ('Pact van Brakkenstein', maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma gelaten.*
De twee extra woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar wordt ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.
- *De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknot.*
Door het plan worden geen landbouwbedrijven beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook hebben de agrarische bedrijven in de omgeving geen negatieve invloed op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied.
- *Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woningen in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.*
De nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woningen zullen worden opgericht in een stijl welke aansluit bij de directe omgeving. In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen de woningbouwplannen worden voorgelegd aan de welstandcommissie.
- *De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.*
Ten behoeve van de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen zijn particuliere bouwtitels betrokken. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingenten geen bedrijfsgebouwen met bijzondere cultuurhistorische waarde gesloopt zijn. Per email d.d. 4 oktober 2013 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven akkoord te zijn met de aangeleverde bouwtitels.
- *Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.*
Ten behoeve van de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen zijn particuliere bouwtitels betrokken. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldoende sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en milieuwinst heeft plaatsgevonden. Per email d.d. 4 oktober 2013 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven akkoord te zijn met de aangeleverde bouwtitels.
- *Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.*
Ten behoeve van de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen zijn particuliere bouwtitels betrokken. Hierdoor is zeker gesteld dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Per email d.d. 4 oktober 2013 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven akkoord te zijn met de aangeleverde bouwtitels.

- *Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.*

Ten behoeve van de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen zijn particuliere bouwtitels betrokken. Hierdoor is zeker gesteld dat voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

4.2.3.6 Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties

Hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Middels artikel 11.4 biedt de Verordening ruimte de mogelijkheid om op locaties binnen bebouwingsconcentraties binnen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling te voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentraties binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. In artikel 11.4 is bepaald dat een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning verzekerd moet zijn. Daarnaast mag er geen sprake zijn van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling en mag er geen inbreuk worden gedaan aan de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. In navolgende subparagraaf wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van de beoogde woning. Door de oprichting van de woning vindt geen aanzet tot een stedelijke ontwikkeling plaats. Delen van gronden binnen de locatie worden bestemd als 'Natuur' en de omliggende gronden blijven bestemd als 'Agrarisch'. Door toevoeging van de woning in het kader van kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties kan niet gesproken worden van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Tevens wordt er geen inbreuk gedaan aan de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Zoals in navolgende subparagraaf is weergegeven is een totaal bedrag van € 110.000,00 opgenomen als benodigde tegenprestatie. Dit bedrag is afgeleid van de huidige marktwaarde voor Ruimte voor Ruimte kavels.

4.2.3.7 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte 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.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen en ontwikkelingen in het kader van kwaliteitsverbetering van bebouwingsconcentraties geen toepassing gegeven hoeft te worden aan het gebruik van een bestaande locatie in het kader van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook is aangegeven dat met de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling reeds wordt bijgedragen aan het vereiste van een kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte. Ten aanzien van de ontwikkeling van de woning in het kader van kwaliteitsverbetering van bebouwingsconcentraties dient wel een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden.

De 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant (1 november 2011) biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. In de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' staat aangegeven dat een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht wordt.

De bedrijfswoning aan Ganzestraat 38a is thans gesitueerd op een agrarisch bouwvlak. Het agrarische bouwvlak kent mogelijkheden voor de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen met de aanduiding iv (intensieve veehouderij). In samenhang met het realiseren van de woningen wordt de bestemming 'agrarisch bouwvlak' gewijzigd in een bestemming 'wonen' en een bestemming 'natuur'.

Navolgend is een berekening van de benodigde tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven. De waarde van het agrarisch bouwvlak waarop de bedrijfswoning is gelegen is daarbij vastgesteld op € 25,00/m². In de berekening is een totaal bedrag van € 110.000,00 opgenomen als benodigde tegenprestatie. Dit bedrag is afgeleid uit de huidige marktwaaarde voor een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de sloop van een bestaande veehouderijstal van 500 m², de omzetting van een agrarisch bouwvlak en agrarische grond in de bestemming natuur en de aanleg van landschapselementen.

BEREKENING BENODIGDE TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING				
Bestemmingswinst/tegenprestatie op grond artikel 11.4 lid 2.c				€ 110.000,00
Slopen bedrijfsgebouwen	500 m ²	€ 25,00	€ 12.500,00	
Omzetten bouwvlak in natuur	2.655 m ²	€ 24,00	€ 63.720,00	
Omzetten landbouwgrond in natuur	2.575 m ²	€ 6,00	€ 15.450,00	
Inrichting natuur			€ 18.965,00	
Investering in kwaliteitsverbetering van het landschap				€ 110.635,00

Uit de tabel blijkt dat de te realiseren kwaliteitsverbetering (€ 110.635,00) de benodigde kwaliteitsverbetering (€ 110.000,00) overstijgt.

De aanleg van landschapselementen zal bestaan uit de aanplant van scheerhagen, landschapsbomen als solitair en landschapsbomen in een boomweide. De ruimtelijke kwaliteit van het erf en het aangrenzende gedeelte van het plangebied wordt daarmee fors versterkt. Navolgend is een tabel opgenomen met omvang en type landschapselement en de berekende kosten voor aanleg en beheer. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingsystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld. De codering en benaming van de landschapselementen is afgeleid uit het Groen-Blauw stimuleringskader Noord-Brabant.

Landschapselement	Aantal	Oppervlakte in m²	Eenheid	Norm per eenheid stuk incl. BTW	Vergoeding aanleg	Behoeftedragte per eenheid (st.)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Trajectbegeleiding VC	Compensatie vergoeding totaal
L7 Knip- en scheerheg		853	m²	€ 1.28	€ 1,091.84	€ 1.17	€ 998.01	€ 9,980.10		€ 11,071.94
L8A Landschapsboom als solitair	27		st	€ 60.62	€ 1,636.74	€ 3.34	€ 90.18	€ 901.80		€ 2,538.54
L8B Landschapsboom in bomenrij	4		st	€ 60.62	€ 242.48	€ 3.34	€ 13.36	€ 133.60		€ 376.08
L8C Landschapsboom in groep	3		st	€ 60.62	€ 181.86	€ 3.34	€ 10.02	€ 100.20		€ 282.06
trajectbegeleiding									€ 1,500.00	€ 1,500.00
Totaal										€ 18,965.30

Navolgend figuur geeft de beoogde situatie na herontwikkeling weer.



Figuur 13: Beoogde situatie na herontwikkeling

De beoogde woonkavels binnen het plangebied zullen gedeeltelijk omzoomd worden met knip- en scheerheggen (L7) van 1 tot 5 meter breed. De heggen (beuk, haagbeuk, veldesdoorn, liguster, taxus of meidoorn) zullen minimaal eenmaal per jaar en maximaal eenmaal per 2 jaar worden geknipt of geschoren. Het overige gedeelte van het plangebied wordt ingepland als boomweide. De boomweide zal bestaan uit bloemrijk grasland waarin worden bomen (inlandse en streekeigen soorten zoals; linde, elzen, walnoot, es en hoogstamfruit) worden aangeplant. Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van de beoogde situatie.



Figuur: Sfeerimpressie aan te leggen kwaliteitsverbetering

De ontwikkeling vindt plaats voor een deel op het agrarische bouwvlak en voor een deel op landbouwgronden achter en tussen de nieuwe woningen. De toevoeging van het beoogde groen op en nabij het erf binnen het plangebied draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het omliggende landschap.

Het plangebied is gelegen binnen een jong zandontginningslandschap van de Kempen. Jonge zandontginningsen zijn grootschalig, hebben een regelmatige verkavelingsstructuur en een open karakter. De lanen en erven zorgen voor het structurerende groen in dit open landschap. Door het toepassen van streekeigen beplanting zoals hagen en hoogstamfruitbomen op de erven en de perceelsgrenzen van het plangebied zal het groene karakter van het gebied worden versterkt en wordt aangesloten op het landschapsbeeld dat zo kenmerkend is voor dit deel van de Kempen. Het plangebied is tevens gelegen in een beschermingszone natuur. Het aanleggen van hagen en planten van bomen draagt bij aan de natuurwaarden van het gebied. Met de initiatiefnemer zal een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst met boetebeding gesloten worden waarin de aanleg en de instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vastgelegd.

4.2.4 Ontwerp Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Gedeputeerde Staten hebben op 2 juli 2013 het ontwerp van de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Van 13 september tot en met 10 oktober 2013 heeft het ontwerp ter inzage gelegen. De Verordening ruimte 2014 vervangt de Verordening ruimte 2012. Naast diverse beleidsinhoudelijke veranderingen is ook de opzet van de verordening gewijzigd.

De belangrijkste inhoudelijke veranderingen ten opzichte van de vorige Verordening zijn:

- nieuwvestiging: er is een algehele mogelijkheid voor nieuwvestiging opgenomen in geval dat er een verplaatsing nodig is vanwege openbaar belang, maar ook binnen de EHS voor kleine bouwwerken;

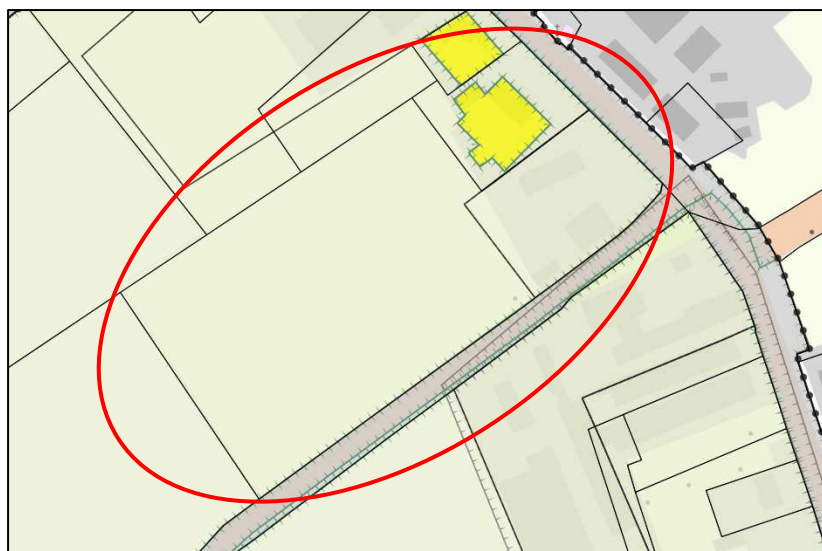
- regionale afstemming ingeval van de ontwikkeling van detailhandel;
- compensatiebeleid: indien een ruimtelijke ontwikkeling aantasting geeft van de EHS, dan is niet alleen fysieke, maar ook financiële compensatie mogelijk. Bij fysieke compensatie geldt dat deze binnen de nog niet gerealiseerde delen van de EHS moet plaatsvinden. Deze verandering is het gevolg van de wijzigingen van het natuurbeleid zoals opgenomen in Brabant Uitnodigend Groen;
- beleid voor de agrarische sector: De afgelopen jaren is er veel gebeurd rondom het beleid voor veehouderijen, te beginnen met het zogenaamde megastallen debat. De provincie wil dat er een transitie op gang komt naar een zorgvuldige veehouderij. Dit heeft gevolgen voor het beleid rondom agrarische bedrijven. Er worden nu vier soorten agrarische bedrijven onderscheiden en de integrale zonering voor de intensieve veehouderij op grond van de reconstructiewet vervalt. Verder is er nieuw beleid voor mestverwerking in de verordening opgenomen;
- aanpassingen vanwege gewijzigd rijksbeleid, zoals het opnemen van de ladder voor duurzame verstedelijking, het vervallen van de aanduidingen nationaal landschap en een aantal aanduidingen op het gebied van water.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn de regels voor 'gemengd landelijk gebied' van belang. In artikel 7.9 is het beleid voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen 'gemengd landelijk gebied' opgenomen. De Verordening ruimte 2014 stelt voor dit plan geen andere regels dan de vigerende verordening.

4.3 Gemeentelijke beleid

4.3.1 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 februari 2010. Navolgend is een uitsnede uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' weergegeven.



Figuur 14: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduiding 'extensiveringsgebied' gelegen. De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve zal ten behoeve van de beoogde herontwikkeling het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' worden herzien.

4.3.2 Visie Buitengebied in ontwikkeling Dalem – Ganzestraat – De Pan

In 2008 heeft de gemeente Bladel een gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties laten opstellen in het kader van de provinciale nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BIO). De gebiedsvisie is vastgesteld op 18 september 2008. Met de aanleg en aanwezigheid van het Kempisch BedrijvenPark (KBP), schiet de analyse van destijds tekort om nieuwe initiatieven te kunnen beoordelen. Het KBP heeft immers een grote impact op het landschap en de ruimtelijke uitgangspunten.

De ontwikkeling van het KBP biedt nieuwe kansen voor ontwikkelingen in het gebied. De wegen Ganzestraat - De Pan vormen een nieuwe scheiding tussen het bedrijventerrein enerzijds en het gebied tussen Hapert en Dalem met wonen, landbouw en recreatie anderzijds. Versterking van de linten, met behoud en versterking van landschappelijke patronen en stedenbouwkundige karakteristieken, biedt een duurzame structuurversterking.

In de 'Visie Buitengebied in ontwikkeling Dalem – Ganzestraat – De Pan' is een actuele visie op de bebouwingsconcentratie 'Dalem – Ganzestraat – De Pan' neergelegd.

De prioriteit van de gemeente Bladel voor de bebouwingsconcentratie Dalem – Ganzestraat – De Pan is de ruimtelijke kwaliteit binnen deze bebouwingsconcentratie vergroten. Hiermee wordt voornamelijk de versterking van de verschillende structuren binnen deze bebouwingsconcentratie en haar omgeving bedoeld. De komst van het KBP heeft een enorme impact op deze bebouwingsconcentratie. Zo worden er bedrijven verplaatst in het kader van de realisatie van het KBP. Deze bedrijven moeten op een goede manier worden ingepast in de omgeving. Daarnaast speelt het aspect geurhinder een belangrijke rol. In de bebouwingsconcentratie zijn verschillende agrarische bedrijven aanwezig met een geurhindercontour. Deze vallen in de huidige situatie over een deel van de kern Hapert (o.a. over Stokekkers) en over andere functies (dan agrarische) in de bebouwingsconcentraties. Dat betekent dat het woon- en leefklimaat niet optimaal is in dit gebied. Om dit klimaat en daarmee de kwaliteit van het gebied te verbeteren is beleid nodig waarmee de huidige situatie verbetert, initiatiefnemers mee uit de voeten kunnen en de gemeente de regie kan voeren op het gebied.

De beoogde herontwikkeling van de locatie aan Ganzestraat 38a van intensieve veehouderijlocatie naar een woningbouwlocatie sluit aan op de visie op de bebouwingsconcentratie 'Dalem – Ganzestraat – De Pan'. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse verbeterd alsmede de ruimtelijke uitstraling van de locatie.

4.3.3 Toekomstvisie 2030

De 'Toekomstvisie 2030, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009, beschrijft hoe de gemeente Bladel er in 2030 uitziet. Wat betreft het buitengebied wordt als belangrijkste uitgangspunt voor het buitengebied genoemd het behouden en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt gestreefd naar het behouden en ontwikkelen van de landbouw, met behoud van waardevolle landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische elementen. De beoogde herontwikkeling past binnen de ingezette lijn van het verplaatsen of beëindigen van intensieve veehouderijen in de nabijheid van natuurgebieden en bebouwde kommen, door het slopen van overtollige bedrijfsbebouwing en het geven van een passende herinvulling van deze locaties.

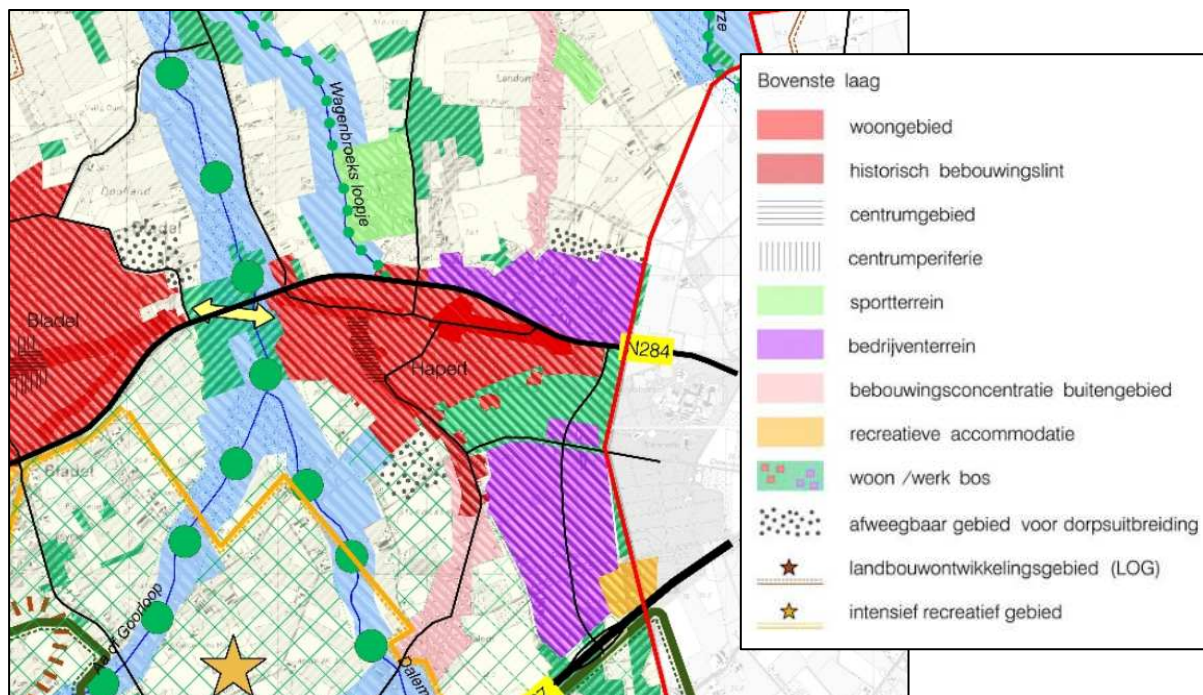
4.3.4 Woonvisie Gemeente Bladel 2012

Op 25 september 2012 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie Gemeente Bladel 2012' vastgesteld. De Woonvisie geeft aan op welke wijze de gemeente Bladel om wil gaan met de woningbouw in de gemeente. Deze Woonvisie is opgemaakt om op ontwikkelingen adequater en flexibeler in te kunnen spelen. In de 'Woonvisie Gemeente Bladel 2012' is gesteld dat "het zaak is een flexibel, indicatief woningbouwprogramma op te stellen, dat niet een optelsom is van gemeentelijke ambities, maar dat is gebaseerd op daadwerkelijke woningbehoefte. Indicatief, omdat de gemeente afhankelijk blijft van particuliere initiatieven. Gezien de huidige woningmarkt zal het eerder zaak zijn om de woningbouw te stimuleren en te sturen, dan af te remmen. Kansrijke plannen en initiatieven dienen daarom van harte te worden ondersteund." De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief dat voorziet in een daadwerkelijke woningbehoefte. De beoogde woningen zijn voor eigen gebruik en versterken het economisch draagvlak van de kern Hapert.

4.3.5 Structuurvisie Bladel

De structuurvisie Bladel formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

De structuurvisie bestaat uit een analyse, beleidskader en een visie op hoofdlijnen die uitmonden in een Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco geeft met beleidsregels voor de lange termijn richting aan duurzame, perspectiefrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting. In de toelichting staat per legenda-eenheid beschreven waar het element betrekking op heeft en welke ruimtelijke strategie daarbij hoort. Het plangebied is op het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco aangeduid als 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding'. Navolgend figuur betreft een uitsnede van het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco.



Figuur 15: Uitsnede Structuurvisie Bladel

Het 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding' betreffen "plekken aangrenzend aan de bestaande bebouwing waar geen specifieke waarden uit de onderste lagen voorkomen. Dit zijn de plekken waar geen duurzame kwaliteiten voorkomen die zich verzetten tegen uitbreiding voor wonen, werken, winkelen en recreëren".

Middels de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderijlocatie gesaneerd welke momenteel dorpsuitbreiding in de weg staat. De vergunning van het bedrijf aan Ganzestraat 38a zal worden ingetrokken en overtollige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. De locatie met een agrarische bouwvlak zal worden omgezet in woonbestemmingen. De beoogde herontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke uitstraling op de omgeving. Tevens vindt een verbetering van de milieukwaliteit plaats.

4.3.6 Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel

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

Het plangebied is gelegen in 'invloedsfeer bedrijventerrein'. De 'invloedsfeer bedrijventerreinen' betreft een zone van 250 rondom bedrijventerreinen. Voorkomen dient te worden dat nieuwe ontwikkelingen beperkende factoren vormen voor ontwikkelingen van bestaande bedrijventerreinen. Tevens worden door strengere geurnormen de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijbedrijven rondom bedrijventerreinen ingeperkt.

Naast de zonering van het buitengebied is onderscheid gemaakt in een viertal hoofdactiviteiten in het buitengebied, te weten toerisme en recreatie, agrarische activiteiten, overige economische activiteiten en wonen. De huidige activiteiten binnen het plangebied vallen onder 'agrarische activiteiten'. Het beleid is er op gericht om de agrarische bedrijven die liggen in de beschermingszones voor de kernen, bedrijventerreinen en natuur op termijn te saneren en aan eventuele ontwikkelingen ervan hogere eisen te stellen. Daar tegenover staat dat op deze locaties meegewerkt kan worden aan andersoortige ontwikkelingen. Onderhavig bestemmingsplan ziet op de sanering van een intensieve veehouderijlocatie in samenhang met de ontwikkeling van woningen op de, dan voormalige, bedrijfslocatie.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Water

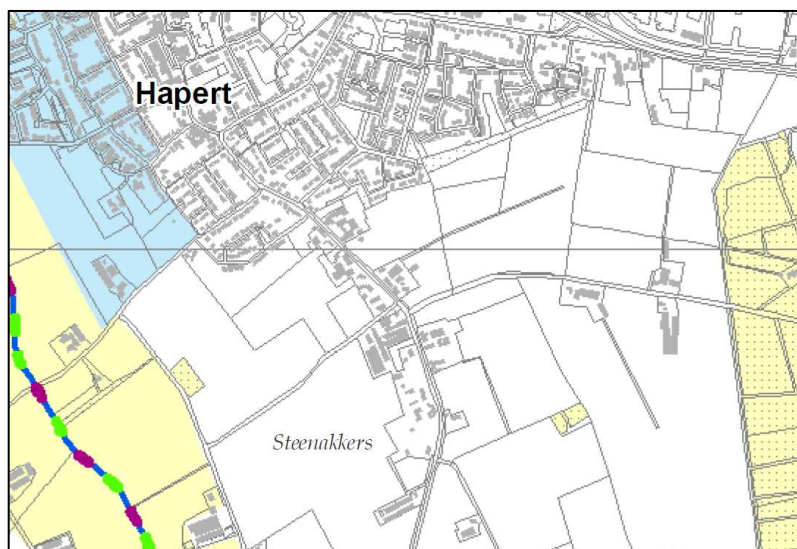
5.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.1.2 Relevant beleid

5.1.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2009'



Figuur 16: Uitsnede kaart 'Keur Waterschap De Dommel 2009'

Het plangebied aan Ganzestraat is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentie gebied.

5.1.2.2 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

5.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'

Het Waterbeheerplan 'Krachtig water 2010-2015' dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlaktewaterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen.

Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurde materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

5.1.2.4 Beleidsnota Stedelijk Water

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de 'Beleidsnota Stedelijk Water'.

De 'Beleidsnota Stedelijk Water' beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties.

Daarnaast biedt het een waterkansenkaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten.

Het waterschap is bereid om -bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe bestemmingsplannen- tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het bestemmingsplan.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.

Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

Waterketen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolssystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen).

Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld.

5.1.2.5 Kadernota 'Stedelijk water'

De kadernota 'Stedelijk Water' geeft de ambitie van waterschap De Dommel om stedelijk water integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Waterschap De Dommel pakt de ambitie op door richting gemeenten duidelijk te zijn over de verschillende rollen van het waterschap in het stedelijk water. Het waterschap neemt de volgende specifieke maatregelen in stedelijk gebied:

- op maat verstrekken van subsidies aan gemeenten voor afkoppelen van regenwater, aanleg van afwateringsstructuur en het in beeld brengen van actueel verhard oppervlak;
- uitvoering van maatregelen in de keten zoals de aanpassing van rioolwaterzuiveringen, gemalen en de aanleg van rioolwaterzuiveringen;
- uitvoering van onderhoud aan waterlopen die voorheen door gemeenten werden onderhouden.

5.1.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Voor de afvoer van hemelwater bestaan de volgende mogelijkheden, waarbij optie 1 vanuit het waterschap De Dommel het meest gewenst is en optie 5 alleen in het uiterste geval en goed gemotiveerd mag worden toegepast:

1. Hergebruik van het water;
2. Direct infiltreren van het water in de bodem;
3. Het bergen van het water in een bergingsvijver met een geknepen afvoer naar oppervlaktewater (hiervoor geldt een norm van 1,67 liter per seconde per hectare);
4. Het afvoeren van het water (bijvoorbeeld door een buis die aangesloten is op een sloot);
5. Het afvoeren van het water door middel van een gescheiden rioolstelsel.

5.1.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Het plangebied is gelegen in ten zuiden van de kern Hapert. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 29,90 meter boven NAP. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 40-60 cm-mv.

5.1.5 Verhard oppervlak en benodigde berging

Voor de nieuw op te richten woningen wordt een nieuw verhard oppervlak van circa 180 m² per woning verwacht, bestaande uit een oppervlakte van 80 m² voor de woning en 100 m² voor de bijgebouwen. De erfverharding vloeit via de verharding af op de tuin en het erf en infiltreert aldaar rechtstreeks in de bodem.

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van T=10. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. Met behulp van het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte voor de nieuwe woningen in een T=10 situatie situatie 26 m³ bedraagt. In een T= 100 situatie bedraagt maatgevende berging 34 m³. Derhalve dient een bergingscapaciteit van 9 m³ per woning te worden gerealiseerd.

Kenmerken projectgebied			Resultaten	
Bruto oppervlak projectgebied	0	m ²	<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>	
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²	Berging voor infiltratie	3 m ³
Nieuw totaal verhard oppervlak	540	m ²	Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	26 m ³
Netto te compenseren oppervlak	540	m ²	Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	34 m ³
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	540	m ²	<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>	
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m ²	Ruimtebeslag	11 m ²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%	Maximale berging in normaal nat jaar	3 m ³
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	29.9	m + NAP	Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	10 uren
GHG	29.4	m + NAP	Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	3 m ³
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag	Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	5 m ³
Systeemeisen aan berging in projectgebied			<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>	
<i>Dimensies voorziening</i>			Ruimtebeslag	67 m ²
Lengte voorziening	5.0	m	Berging bij T=10 jaar	26 m ³
Talud voorziening (1:x)	1.0		Berging bij T=100 jaar	34 m ³
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.4	m	Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.1 m ³ /uur
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.4	m	<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>	
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.5	m	Berging bij T=100 jaar	2 m ³
<i>Afvoercoëfficiënten voorziening</i>				
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.67	l/s/ha		
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	1.34	l/s/ha		

Figuur 17: Resultaten berekening HNO-tool

5.1.6 Waterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal het schone hemelwater dat valt op de daken van de woningen en bijgebouwen via dakgoten en regenpijpen worden afgevoerd naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af.

Deze afvoer kan plaatsvinden naar een infiltratieveld, infiltratiesloot, infiltratiekragen of een grindkoffer. De GHG binnen het plangebied bedraagt 40-60 cm-mv. Het infiltratie dient derhalve op een diepte van maximaal 30 cm-mv plaats te vinden. De infiltratievoorziening dient dusdanig gedimensioneerd te zijn dat wateroverlast in een T = 100 situatie wordt voorkomen. Navolgende figuur geeft voorbeelden van infiltratiemogelijkheden weer.



Figuur 18: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Tevens bestaat de mogelijkheid tot het afvoeren van het hemelwater naar een gescheiden rioolstelsel als noodoverstort. In de Ganzestraat is een dergelijk gescheiden rioolstelsel aanwezig. De nieuwe bebouwing kan hierop aansluiten met de afval- hemelwaterstroom. Hiertoe dient een aansluitvergunning te worden aangevraagd. Primair dient ter plaatse een bergingsopgave van 9 m³ per woning gehaald te worden. Geadviseerd wordt om dit met een bovengrondse wadi te realiseren. In de te verlenen aansluitvergunning worden voorwaarden over de infiltratie opgenomen.

5.1.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd dan wel worden afgevoerd. Hemelwater van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.2.2 Toets aan Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een locatie die thans in gebruik is als rundveehouderij. De gronden achter het bouwvlak, waar de woningen worden beoogd, worden zeer intensief begraasd, waardoor binnen het plangebied zelf geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor planten aanwezig zijn.

Door ecologisch onderzoeksbureau Cools is een quickscan naar beschermde natuurwaarden (zoogdieren, vogels en overige beschermde soorten) ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Deze quickscan d.d. oktober 2013 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies en aanbeveling uit de quickscan zijn onderstaand weergegeven.

De aanvraag van een ontheffing van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 in het kader van de Flora- en fauna-wet is voor de geplande activiteiten niet noodzakelijk:

- voor soorten die opgenomen zijn in tabel 1 en binnen het plangebied voorkomen, zoals de huisspitsmuis;
- voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger, omdat het plangebied door deze diersoorten alleen wordt gebruikt als foerageergebied. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied nog voldoende alternatieve foerageergebieden voor vleermuizen aanwezig. De functionaliteit van de verblijfplaatsen die zich buiten het plangebied bevinden wordt dan ook niet aangetast.

Op basis van de huidige inrichting en een deskundigenoordeel kan worden gesteld dat een gedetailleerder (jaarrond)onderzoek naar vleermuizen, broedvogels of andere beschermde soorten niet noodzakelijk is. Met inachtneming van de eerder genoemde en beschreven zorgplicht van de Flora- en faunawet hoeven er geen compenserende of mitigerende maatregelen worden uitgevoerd voor of tijdens de geplande activiteiten. Desondanks kan men er voor kiezen om de sloopectiviteiten toch voor alle zekerheid uit te voeren buiten het voortplantingsseizoen (= begin februari-half september).

5.3 Archeologie

5.3.1 Verdrag van Valletta

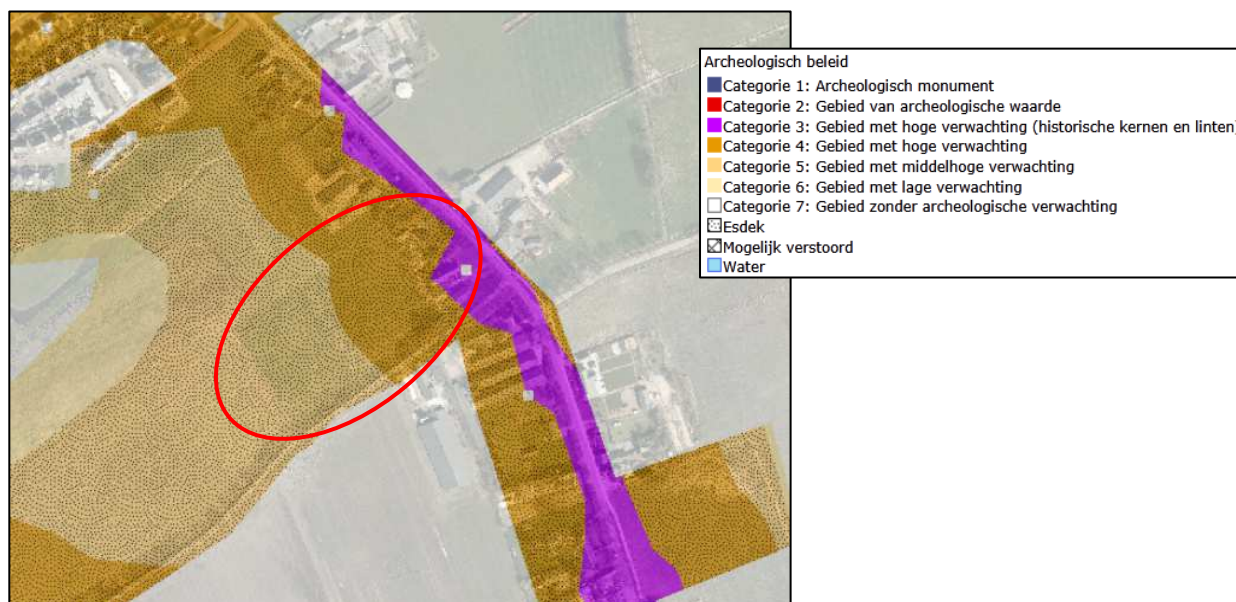
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de 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 opgegaan 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.

5.3.3 Archeologiebeleid Kempengemeenten

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 Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening 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. In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven.



Figuur 20: Archeologische beleidskaart

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid met drie categorieën:

- Categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
- Categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- Categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten).

Daarnaast is ter plaatse van het gehele gebied sprake van een esdek.

Aan het plangebied zijn in onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen waarbij aangesloten is bij het bepaalde in de toelichting op de 'archeologische beleidskaart Kempen- en A2 gemeenten'.

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is bepaald dat indien de voorwaarden uit de toelichting op de 'archeologische beleidskaart Kempen- en A2 gemeenten' worden overschreden, een rapport overlegd dient te worden waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen de plannen getoetst worden aan de regels van onderhavig bestemmingsplan, waaronder de regels betreffende de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Eventuele archeologische waarden binnen het plangebied zijn derhalve voldoende gewaarborgd.

5.4 Cultuurhistorie

Ganzestraat – De Pan is een historische bebouwingsconcentratie nabij het buurtschap Dalem, ten zuiden van Hapert. Dalem is een buurtschap met restanten van een driehoekig plein. Navolgend figuur betreft een uitsnede van een historische kaart uit 1840.



Figuur 21: Historische kaart uit 1840

De structuur van de bebouwingsconcentratie dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1900-1950.

Ten westen van de Ganzestraat en Dalem ligt het Dalemstroompje. Voorheen bestond dit gebied uit een lage en natte zone met sloten en houtsingels haaks op de stroom gericht. Het geheel had een wisselend open en besloten karakter door de kamerstructuur van houtsingels. Het contrast tussen deze lager gelegen (besloten) zone en de hoger gelegen (open) akkers was voorheen duidelijk waarneembaar. In de huidige situatie is het onderscheid verdwenen.

5.5 Bedrijfshinder

5.5.1 Agrarische bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied twee veehouderijbedrijven gelegen, te weten aan Ganzestraat 27 en Ganzestraat 40-40a. Ter plaatse van de veehouderijlocatie Ganzestraat 40-40a is reeds een onherroepelijk bestemmingsplan in werking getreden dat ziet op de sanering van de intensieve veehouderij en de realisatie van 10 woningen. Middels een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de veehouderijactiviteiten op deze locatie op 1 januari 2014 beëindigd dienen te zijn. Deze veehouderij is dan ook bij de beoordeling van de bedrijfshinder door agrarische bedrijven buiten beschouwing gelaten.

De veehouderij aan Ganzestraat 27 mag geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de woningen op de planlocatie. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De nieuwe woningen mogen ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.

5.5.1.1 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

De gemeenteraad heeft in aanvulling op de Wgv op 24 september 2009 de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld. In deze verordening zijn voor een drietal invloedsgebieden afwijkende normen en/of afstanden vastgesteld. Het plangebied is niet in een dergelijk invloedsgebied gelegen. Ter plaatse van het plangebied geldt derhalve de wettelijke geurnorm van 14 oue/m³.

Navolgend figuur geeft de vergunning van het bedrijf aan de Ganzestraat 27 weer.

5527 JA, Ganzestraat 27, HAPERT

Beschikingsdatum: 10-01-1995
RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6		bedrijf	8,80	65	572	0	78	0	8
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	45	176	0	11	0	2
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.1		bedrijf	0,60	62	37	6	0	483,60	5
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.16		bedrijf	8,30	4	33	3	1	111,60	1
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12		bedrijf	4,20	15	63	5	4	280,50	3
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.4		bedrijf	5,50	1	6	1	0	18,70	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1.1		bedrijf	3	196	588	196	9	4508	30
Totale						388	1475	211	103	5402,40	49

Sluit venster

Figuur 22: Vergunning Ganzestraat 27 (bron: BVB-bestand)

Op deze veehouderij worden zowel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (paarden en rundvee) als dieren waarvoor wel een geuremissie is vastgesteld. De Wgv geeft vaste afstanden welke aangehouden dienen te worden tussen een veehouderijbedrijf waar dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (paarden en rundvee) en een geurgevoelig object. Deze vaste afstand bedraagt buiten de bebouwde kom 50 meter. De beoogde woningen zijn op een grotere afstand dan 50 meter van de veehouderij aan Ganzestraat 27 gelegen.

Op het bedrijf worden ook dieren gehouden waarvoor wel een geuremissie is vastgesteld. Met behulp van het programma V- stacks-Vergunningen is de geurhinder van deze dieren op het plangebied berekend. Navolgend zijn de resultaten van de geurhinderberekening van de voorgrondbelasting van het agrarische bedrijf aan Ganzestraat 27 weergegeven vanaf de grens van de recreatieve bestemming van de locatie Ganzestraat 27 ten opzichte van de hoeken van de percelen van de beoogde woningen.

Berekende ruwheid: 0,55 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP snelh.	Uittr.	E-Aanvraag
1	Ganzestraat 27	146 222	374 892	6,0	6,0	0,50	4,00		5 403

Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	ZW	146 090	374 767	14,0	1,1
3	ZO	146 110	374 739	14,0	1,0
4	NW	146 163	374 820	14,0	3,1
5	NO	146 183	374 792	14,0	2,3

Figuur 23: Geurberekening voorgrondbelasting Ganzestraat 27

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op de hoeken van de percelen van de beoogde woningen ten hoogste 3,1 bedraagt op de noordwestelijke hoek. Herontwikkeling is in het kader van de voorgrondbelasting dan ook geen bezwaar.

De bedrijfswoning aan Ganzestraat 38a zal worden omgezet in een burgerwoning. Ten aanzien van de bedrijfswoning dient thans een vaste afstand tussen de omliggende veehouderijen en de bedrijfswoning te worden gehanteerd van 50 meter. Ten aanzien van voormalige agrarische bedrijfswoningen die op na 19 maart 2000 zijn opgehouden deel uit te maken van een intensieve veehouderij, dient tevens een afstand van 50 meter te worden gehanteerd. Het beschermingsniveau van de (dan voormalige) bedrijfswoning aan Ganzestraat 38a wijzigt door de beoogde herontwikkeling derhalve niet en staat deze dan ook niet in de weg.

5.5.1.2 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is met behulp van het programma V-Stacks-Gebied de achtergrondbelasting van de agrarische bedrijven in een straal van 2.000 meter rondom het plangebied op de beoogde woningen berekend. De geuremissie van het thans aanwezige bedrijf aan de Ganzestraat 38a is daarin niet meegenomen alsmede de geuremissie van de veehouderij aan Ganzestraat 40, waar een herontwikkeling naar woningbouwlocatie heeft plaatsgevonden. Navolgend figuur geeft de resultaten van de berekening van de achtergrondbelasting weer.

Berekende ruwheid: 0,32 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Rasterpunt linksonder x: 144417 m

Rasterpunt linksonder y: 372860 m

Gebied lengte (x): 4000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 4000 m , Aantal gridpunten: 50

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m ³]
2010	146110	374739	14	3.183
2011	146090	374767	14	3.264
2012	146183	374792	14	2.969
2013	146163	374820	14	3.058

Figuur 24: Geurberekening achtergrondbelasting plangebied

De achtergrondbelasting ter plaatse van de beoogde woningen bedraagt ten hoogste 3.264 oue/m³. Dit betekent dat er sprake is van een 'goed' tot 'zeer goed' leefklimaat. Herontwikkeling van de locatie Ganzestraat 38a naar een woningbouwlocatie is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.5.1.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied aan de Ganzestraat 38a naar woningbouw mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Het plangebied is omringd door woonbestemmingen. Veehouderijen in de omgeving van het plangebied zijn derhalve reeds belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Herontwikkeling van het plangebied legt geen verdere beperkingen op aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

5.5.2 Niet-agrarische bedrijven

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 vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijk gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. De omgeving van het plangebied betreft een gemengd gebied.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal niet-agrarische bestemmingen gelegen. Navolgend figuur geeft de niet-agrarische bestemmingen in de omgeving van het plangebied weer.



Figuur 25: Niet-agrarische bestemmingen in omgeving plangebied

Aan de Ganzestraat 27 is recreatiebedrijf 'De Ganzestart' gelegen. De beoogde woningen zijn op een afstand van 100 meter van dit bedrijf gelegen. Verder richting het oosten is het Kempisch BedrijvenPark gelegen. De nadruk op het KBP ligt op bedrijvigheid in milieucategorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2. Verder kunnen zich onder voorwaarden categorie 5.1 bedrijven vestigen voor zover hun milieueffecten vergelijkbaar zijn met die van bedrijven in een lagere categorie.

Daarnaast kunnen zich onder voorwaarden categorie 2 bedrijven vestigen voor zover de omvang van dergelijke bedrijven en de verkeersaantrekkende werking handhaving/vestiging in dorpscentra en woonwijken onacceptabel maken. Ten aanzien van categorie 4.2 bedrijven dient op basis van de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG in een gemengd gebied een afstand van 200 meter aangehouden te worden. Het plangebied is op een afstand van 200 meter van het Kempisch BedrijvenPark gelegen.

5.6 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Door SCM Milieu BV is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De onderzoeksrapportage van dit onderzoek d.d. 16 augustus 2013 met rapportnummer Ble.Hap.13.AO WG-01 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de samenvatting en conclusie van dit onderzoek weergegeven.

In opdracht van de heer N. M. Bleijs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het perceel gelegen aan de Ganzestraat 38a te Hapert, gemeente Bladel. Het voornemen bestaat het perceel te herontwikkelen van intensieve veehouderij naar een woningbouwlocatie met een drietal vrijstaande woningen, waarbij tevens de huidige bedrijfswoning zal worden omgezet in een burgerwoning.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk voor een bestemmingsplanwijziging. In dit rapport is de gevelbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï berekend voor het prognosejaar 2023.

Voor de nieuw te realiseren woningen wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Hogere grenswaarden hoeven derhalve niet te worden aangevraagd.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe 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. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma 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 betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende 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 betekende 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.

Aangezien het plan slechts de bouw van drie nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.8 Bodemkwaliteit

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. in augustus 2013 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 28 augustus 2013 met rapportnummer 66380 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Navolgend zijn de conclusie en aanbevelingen van dit onderzoek weergegeven.

In opdracht van dhr. N.M. Bleijs heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan De Rotten ong. te Hapert, gemeente Bladel.

Aanleiding voor het onderzoek is de door de opdrachtgever voorgenomen ontwikkeling van de locatie. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is de in het kader van de Woningwet en de hieraan gerelateerde gemeentelijke bouwverordening opgelegde verplichting tot het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740:2009 "Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek".

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de onderzoeksstrategie heeft geleid.

In onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat weergegeven:

Tabel 6.1 Samenvatting resultaten

Medium	Verontreinigingen	
	Parameter	Toetsing
<i>Bovengrond</i>		
MM1	-	-
MM2	cadmium	> achtergrondwaarde
<i>Ondergrond</i>		
MM3	-	-
<i>Grondwater</i>		
B1	barium, kwik	> streefwaarde
- geen overschrijding		

In het grondwater is o.a. een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, behoeft deze parameter formeel niet te worden getoetst.

Daar kwik in het grondwater en cadmium in de bovengrond de desbetreffende streefwaarde/achtergrondwaarde overschrijden, dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen. De gemeente is in het kader van de omgevingsvergunning echter het bevoegd gezag.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

5.9.2 Wettelijk kader

5.9.2.1 Rijksbeleid

Voor risico's veroorzaakt door bedrijfsmatige activiteiten is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; oktober 2004) van toepassing. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (augustus 2004; gewijzigd en verlengd augustus 2008). Op korte termijn zal naar verwachting het Besluit externe veiligheid transportroutes in werking treden. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011). Dit is echter in deze situatie niet relevant.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde ($PR 10^{-6}/jr$) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ($PR 10^{-6}/jr$) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.9.2.2 Gemeentelijke beleid

De gemeenteraad van de gemeente Bladel heeft op 20 september 2012 de 'Beleidsvisie externe veiligheid 2012' vastgesteld. Het doel van de beleidsvisie is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

In de beleidsvisie gaat men uit van een gebiedsgerichte aanpak. De beoogde herontwikkeling aan Ganzestraat 38a valt onder gebiedstype risicoluw: intensief wonen/werken. Een risicoluw gebied kenmerkt zich door een hoge bevolkingsdichtheid. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn hier niet gewenst, tenzij dit van belang is voor het functioneren van het risicoluwe gebied. In het invloedsgebied van risicovolle infrastructuur is ruimtelijke ontwikkeling toegestaan, mits het planontwerp wordt geoptimaliseerd en wordt voldaan aan de omgang met de risicomaten zoals beschreven in hoofdstuk 4 van de beleidsvisie.

Ambitieniveau 'risicoluw' m.b.t. plaatsgebonden risico
- Beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties nergens binnen de PR 10^{-6}-contour van een bedrijf of transportas liggen. - Voor bestaande situaties wordt ernaar gestreefd de risico's voor beperkt kwetsbare objecten liggend binnen de PR 10^{-6}-contour zoveel als mogelijk te beperken.
Ambitieniveau 'risicoluw' m.b.t. groepsrisico
- Overschrijding van de oriënterende waarde van het GR wordt niet geaccepteerd. - Een significante toename van het groepsrisico wordt niet geaccepteerd.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsvisie.

5.9.3 Risicobronnen

5.9.3.1 Bedrijven

Inleiding

Binnen het plangebied zijn of worden geen inrichtingen gevestigd die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving is één bedrijf aanwezig dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, te weten Diffutherm, Smaragdweg 50 te Bladel. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico is het plangebied niet gelegen binnen de 10^{-6} /Jr-contour van Diffutherm. Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van Diffutherm. De afstand tot de grens van het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico groepsrisico bedraagt 1.544 meter. Diffutherm is gelegen op 1.200 meter van het plangebied waarmee het plangebied binnen het invloedsgebied gelegen is.

Groepsrisico

Het groepsrisico dient te worden verantwoord aan de hand van de volgende punten:

- de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting;
- de vergelijking van groepsrisico met de oriëntatiewaarde;
- de verandering van het groepsrisico;
- maatregelen om het (groeps)risico te beperken;
- mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en van beperking van een ramp;
- de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

De Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (hierna Handreiking GR) is toegepast als achtergronddocument.

Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is verzocht om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied. Een advies van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost (verzonden d.d. 22 oktober 2013) is ontvangen. Bij onze overwegingen hebben wij het advies meegenomen.

Advies van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De volgende adviezen zijn gegeven door de Veiligheidsregio:

1. Mechanische ventilatie uit kunnen zetten.

Dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting

Voor de bevolkingsdichtheid is uitgegaan van gegevens die zijn ontleend aan het National Populatiebestand, het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke basisadministratie.

Huidige dichtheid van personen in het invloedsgebied van Diffutherm en van N284:

- Het industrieterrein is aan te merken als gebied met een middelgrote dichtheid van 40 personen per hectare volgens de Handreiking verantwoording groepsrisico;
- Voor het buitengebied geldt een dichtheid van 5 personen per hectare conform de Handreiking verantwoording groepsrisico.

Te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van Diffutherm en van N284: Er komen door de ontwikkeling 3 woningen bij, voor woningen geldt een bezetting van 1,2 personen in de dagperiode en 2,4 personen in de nachtperiode per woning.

Gelet op de grote afstand van het plangebied en Diffutherm en omdat het plan maar drie woningen behelst kan gesteld worden dat het groepsrisico niet toeneemt.

Mogelijke bron- en/of pipe-maatregelen om het groepsrisico te beperken

Binnen het gebied bestaat het risico van vrijkomen van toxische stoffen (door brand of het vrijkomen van een toxisch gas).

Afhankelijk van de toxiciteit van de vrij te komen (verbrandings)gassen kunnen op grote afstand van de bron nog doden vallen. De enige maatregel is het buiten houden van deze toxische gassen. Hierbij geldt o.a. dat de ventilatiesystemen moeten kunnen worden uitgezet. Artikel 3.31 van het Bouwbesluit regelt dat mechanische ventilatiesystemen uit moeten kunnen worden gezet.

Mogelijkheden voor de hulpverleningsdiensten

De bereikbaarheid van het plangebied is voldoende. Het gebied is via meerdere toegangswegen te bereiken. De opkomsttijden van de eerste en tweede tankautospuiter in het gebied voldoen zowel binnen als buiten werktijd aan de zorgnorm zoals deze is vastgelegd in het Besluit Veiligheidsregio's.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

Met zelfredzaamheid wordt bedoeld de mate waarin personen zich in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Groepen mensen zoals die in een bejaardenhuis of kinderdagverblijf worden gezien als beperkt dan wel niet zelfredzaam. De zelfredzaamheid in het plangebied is voldoende.

Conclusie

Het groepsrisico wordt acceptabel geacht.

5.9.3.2 Overige risicobronnen

Binnen of nabij het plangebied zijn geen andere risicobronnen aanwezig.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, aanduidingen en maatvoeringseisen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

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

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

De gronden achter en ten westen van de bouw kavels zijn bestemd als 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarische bedrijfsuitoefening, een grondgebonden agrarisch bedrijf, extensiveringsgebied ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', tuinen direct grenzend aan het bouwvlak wonen tot maximaal 30 meter rondom het bouwvlak en extensief dagrecreatief medegebruik. Dit alles met de daarbij behorende paden, wegen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.4.2 Natuur

De gronden welke zullen worden ingezet voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zijn bestemd als 'Natuur'.

6.4.3 Wonen

De te ontwikkelen bouw kavels en de bestaande bedrijfswoning aan Ganzestraat 38a zijn bestemd voor 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en extensiveringsgebied ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Dit alles met de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen een drietal nieuwe woningen worden opgericht met een inhoud van maximaal 1.000 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 5,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Bij de woningen zijn bij gebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m² toegestaan. Deze bijgebouwen mogen een goothoogte hebben van 3,20 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter.

6.4.4 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.500 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, de oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.5 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, de oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.6 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, de oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In deze Grewwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bladel zal in het kader van het bepaalde in de Grewwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Bladel een anterieure overeenkomst sluiten waarin onder andere de inzet van de benodigde Ruimte voor Ruimte titels is geborgd. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de gemeente Bladel waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

8. PROCEDURE, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Conform artikel 3.1.1. Bro zijn de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 oktober tot en met 11 december 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. In de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Ganzestraat 38a Hapert"', welke als separate bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd, worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. Ook worden in deze nota alle wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen benoemd.

