

Bestemmingsplan

Dennenoord Hapert, 1^e herziening

Gemeente Bladel



Bestemmingsplan

Dennenoord Hapert, 1^e herziening

Gemeente Bladel

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum:
Mei 2017

Projectgegevens:
TOE03-U-SNL001-01A
REG03-U-SNL001-01A
TEK03-U-SNL001-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.1728.BPA5029Dennenherz1-VAST

Tweede Donk 8
5233 HR 'S-HERTOGENBOSCH
T 06 490 27 136
E tomsbr@home.nl



Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	1
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Historische beschrijving	5
2.2	Beschrijving bestaande situatie	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Ruimtelijke structuur	7
3.2	Groen en waterstructuur	7
3.3	Wegenstructuur en parkeren	7
3.4	Beeldkwaliteit	8
4	Beleidskader	9
4.1	Nationaal beleid	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.5	Conclusie	18
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	21
5.1	Bodem	21
5.2	Archeologie	22
5.3	Water	23
5.4	Geluid	26
5.5	Luchtkwaliteit	27
5.6	Externe veiligheid	28
5.7	Flora en fauna	33
5.8	Hinderlijke bedrijvigheid	35
5.9	Kabels en leidingen	35
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7	De bestemmingen	38
7.1	Het juridische plan	38
7.2	Beschrijving van de bestemming	38

Bijlagen

1. Nader bodemonderzoek De Wijer 46a Hapert, Tritium Advies, 23 oktober 2012
2. Rapport akoestisch onderzoek, K&M Adviseurs, 13 januari 2013
3. Advies externe veiligheid, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, 29 oktober 2013
4. Beeldkwaliteitplan De Wijer, december 2013.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woongebied op een terrein dat in de huidige situatie in gebruik is bij een transportbedrijf. Het transportbedrijf is voornemens te verplaatsen.

Onderhavig bestemmingsplan draagt de naam Dennenoord naar de oude naam waaronder het buurtschap bekend stond, waar de ontwikkeling is gesitueerd die door dit plan wordt mogelijk gemaakt.

Het woongebied sluit aan op de woonwijk De Hoeven en het wonen in het groen aan de noordzijde van het Kempisch Bedrijvenpark. Het voorziet in een logische afronding van de woongebieden aan de noordoostzijde van Hapert.

Omdat het voorgenomen aantal woningen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, wordt middels onderhavig bestemmingsplan voorzien in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisering van de woningen in het plangebied en wordt de haalbaarheid van het initiatief inzichtelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordoostzijde van Hapert.

Het wordt aan de noordzijde begrensd door de weg De Wijer, aan de westzijde door de bestaande woonpercelen aan De Wijer, aan de oostzijde door een landelijke woonbestemming alsmede door de percelen van een voormalig agrarisch bedrijf en aan de zuidzijde door het plangebied van het Kempisch Bedrijvenpark.

1.3 Doel

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

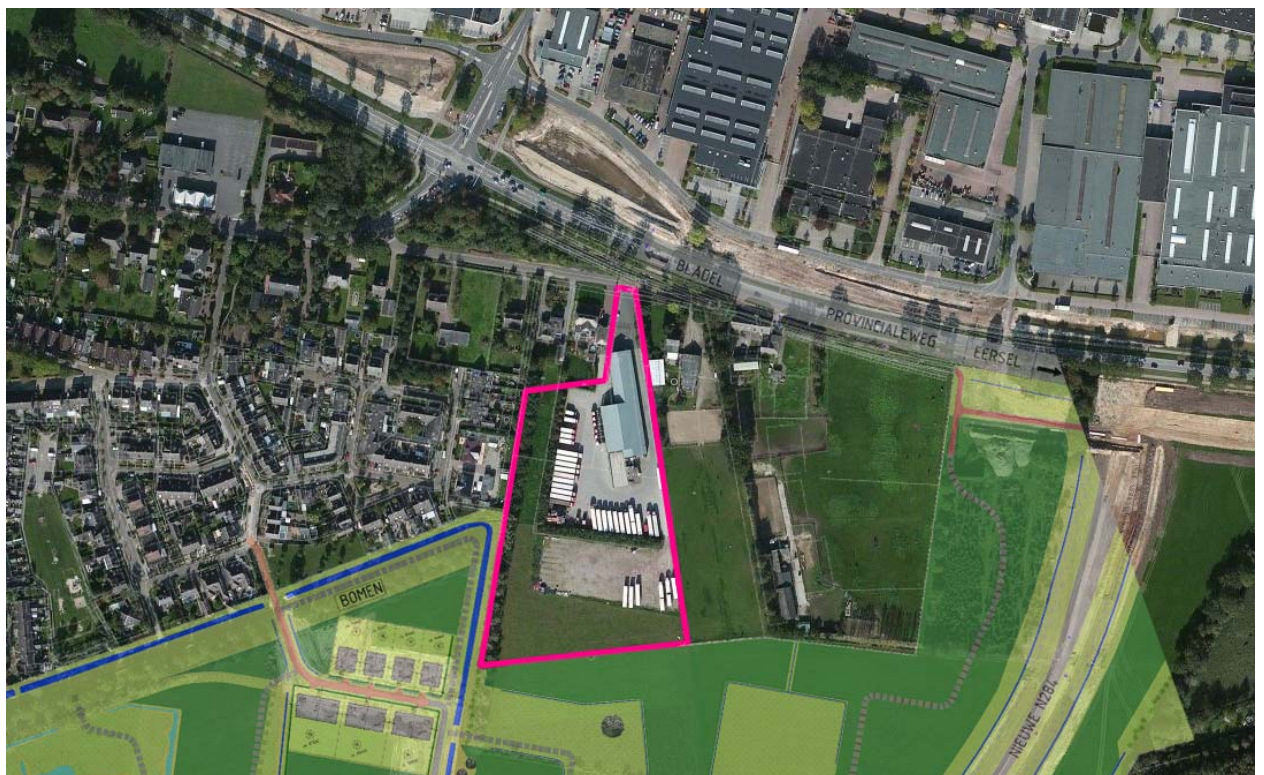
1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Dennenoord, Hapert' (NL.IMRO.1728.BPH3016Dennenoord-VAST). Dit bestemmingsplan is op 15 mei 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Groen', 'Tuin' en 'Woongebied'.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, omdat het aantal te bouwen woningen meer bedraagt dan daarin is toegestaan.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing Maps)



Luchtfoto Hapert met aanduiding van het plangebied en de ontwikkeling ten zuiden van het plangebied van het Kempisch Bedrijvenpark (Bron: Bing Maps en KBP)

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

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

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

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 is het vigerende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 7, tenslotte, wordt nader ingegaan op juridische aspecten.



Het achterterrein van het bestaande transportbedrijf



Het voorterrein van het bestaande transportbedrijf



De watergang en groen aan de westzijde van het plan



Nieuwe woonvlek ten zuidwesten van plangebied



De weg de Wljer

Foto's plangebied en omgeving

2 Bestaande situatie

2.1 Historische beschrijving

Het oorspronkelijk middeleeuwse kerkdorp Hapert heeft zich ontwikkeld op de smalle dekzandrug tussen de dalen van de Grote Beerze en het Wagenbroeks Loopje. De Provincialeweg en de weg Castersedijk-Ganzestraat zijn in Hapert de assen waarlangs jongere lintbebouwing is ontstaan. De kern Hapert bevond zich in het midden van de vorige eeuw op het Kerkepad en de Oude Provincialeweg, met naar het zuiden toe een uitloper langs de Kerkstraat en de Ganzestraat. De oude structuur van Hapert is door wegaanleg aan de noordrand sterk aangetast. Het dorp is na de Tweede Wereldoorlog zeer sterk veranderd door zowel woonbebouwing als de komst van industrie. In Hapert concentreren zich nu belangrijke kernfuncties.

2.2 Beschrijving bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik bij een transportbedrijf. Het bedrijf wordt ontsloten op De Wijer, een onderdeel van een historisch bebouwingslint, dat thans gereduceerd is tot een parallelweg van de Provincialeweg N284, die hier in de vorige eeuw is aangelegd.

Aan de westzijde sluit het plangebied aan op de woonwijk De Hoeven, een uitbreidingswijk van Hapert uit de jaren '80 van de vorige eeuw. Ten zuiden van het plangebied wordt het Kempisch Bedrijvenpark ontwikkeld. Het gebied, aansluitend aan het plangebied krijgt een invulling met groen met daarin clusters met ruimte-voor-ruimte woningen. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Provincialeweg N284, met daaraan parallel de weg De Wijer. Ten oosten van het plangebied ligt een voormalig agrarisch bedrijf, dat thans een woonfunctie kent en waar hobbymatig paarden worden gehouden.

Ter ontsluiting van het Kempisch Bedrijvenpark is tussen de N284 en de A67 een verbindingsweg aangelegd. Deze verbindingsweg is een grens gaan vormen tussen het bebouwde gebied van Hapert en het buitengebied.

Het plangebied zelf omvat het transportbedrijf, bestaande uit een loods en opstelruimte voor vrachtwagens op een deels verhard, deels halfverhard terrein.

Tussen de woonwijk de Hoeven en het plangebied is een strook opgaand groen aanwezig en een A-watgang.

2.2.2 Functionele structuur

Het plangebied is thans in gebruik bij een transportbedrijf. Rond het plangebied zijn alleen woningen aanwezig. Ten westen van het plangebied ligt de woonwijk De Hoeven. Het voormalig agrarisch bedrijf ten oosten van het plangebied kent thans alleen een woonfunctie. Hobbymatig worden hier paarden gehouden.



Voorstel stedenbouwkundige invulling voor het plangebied

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied sluit aan op de woonwijk De Hoeven en zal hier qua bebouwingsintensiteit en manier van ontsluiten een verwantschap mee hebben. Het plangebied wordt via De Wijer ontsloten. De interne ontsluiting zal in principe met een woonstraatcircuitje geschieden (geen doodlopende straten).

De woonbebouwing in het plangebied oriënteert zich op de openbare ruimte (woonstraten en groen). In het woningbouwprogramma is ruimte voor maximaal 50 grondgebonden woningen in het plangebied. In aansluiting op de bebouwingshoogten in De Hoeven Noord kan er gebouwd worden in 2 bouwlagen met kap.

Voor het centrale plandeel kan middels wijzigingsbevoegdheid gestapeld gebouwd worden, mits deze woningen eruitzien als grondgebonden woningen (verschijningsvorm van een woning in 2 lagen met kap) en voldaan kan worden aan de parkeernormen.

Op het plangebied is voor het grootste deel een globale woonbestemming 'woongebied' gelegd, waarbinnen voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk zijn, alsmede tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

De nevenstaande schets laat een mogelijkheid zien om tot inrichting van het gebied te komen. De bestemming 'woongebied' staat ook een andere ruimtelijke indeling toe.

3.2 Groen en waterstructuur

Het opgaande groen aan de westrand van het plangebied blijft in principe ongemoeid. Er is hier een onbebouwbare tuinbestemming gesitueerd. De straten krijgen minimaal aan één zijde boombegeleiding. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt door een groenplek verbinding gemaakt met het groen en het wonen in het plangebied van het Kempisch Bedrijvenpark. Ook zal met paden voorzien worden in verbindingen en routes voor langzaam verkeer.

De A-watgang ten westen van het plangebied blijft ongemoeid.

3.3 Wegenstructuur en parkeren

De ontsluiting van het plangebied geschiedt vanaf de weg De Wijer. De interne ontsluiting zal in principe met een woonstraatcircuitje geschieden (geen doodlopende straten).

Voor het langzame verkeer zal er een verbinding worden gemaakt met de paden in het groen- en woongebied aan de noordzijde van het Kempisch Bedrijvenpark. Deze verbinding kan tevens fungeren als calamiteitenontsluiting.

Ook zal voor voetgangers een verbinding worden gemaakt met het aangrenzende woongebied De Hoeven Noord.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die door de gemeente Bladel gehanteerd worden. Dit betreft de richtcijfers volgens het CROW. Deze zijn vervat in brochure nr. 317 van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Hapert wordt door het CSB aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het plangebied ligt in een zone die niet in het dorpscentrum of de schil van het dorpscentrum ligt. Het betreft hier de 'rest van de bebouwde kom'.

In de brochure 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' worden voor weinig stedelijk gebied/rest van de bebouwde kom de volgende richtlijnen aangegeven:

- voor vrijstaande woningen een gemiddelde richtlijn van 2.3 pp/wo
- voor halfvrijstaande woningen 2.2 pp/wo
- voor aaneengebouwde woningen 1.6 pp/wo.

In het inrichtingsvoorstel, dat in dit hoofdstuk getoond wordt is een woningverdeling gehanteerd van 8 vrijstaand, 22 halfvrijstaand, 20 aaneengebouwd dit resulteert dit in een richtlijn van 99 parkeerplaatsen.

Het inrichtingsvoorstel biedt goede mogelijkheden om dit aantal te realiseren. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het leeuwendeel van de inritten 10 m of dieper kan worden, waardoor ruimte is voor 2 opstelplaatsen op de inrit. 2 opstelplaatsen naast elkaar kan als 2 parkeerplaatsen worden gerekend. 2 opstelplaatsen achter elkaar kunnen als 1.3 parkeerplaats worden gerekend.

Parkeren zal deels plaatsvinden op eigen terrein en deels in de vorm van langsparkeren langs de woonstraten. In de noordwesthoek van het plangebied is ruimte voor een parkeerplek uit het zicht achter de woningen. Hiermee wordt de parkeerdruk op de woonstraten aanmerkelijk verminderd.

3.4 Beeldkwaliteit

Om een goede beeldkwaliteit te bereiken bij de realisatie van het plan, is voorzien in een beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Het beeldkwaliteitplan wordt separaat van het bestemmingsplan in procedure gebracht. Op deze manier kan het beeldkwaliteitplan eventueel nog worden aangepast, zonder dat de procedure van het bestemmingplan hierdoor wordt vertraagd.

4 Beleidskader

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

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe ‘bouwen voor migratiesaldo-nul’.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Conclusie

Op de structuurvisiekaart ligt het plangebied in een gebied aangemerkt als ‘stedelijk gebied’ en voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Dit zal in navolgende paragrafen verder verduidelijkt worden. Het plan past binnen het beleid van de SVRO.

4.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. In juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (versie juli 2015) vastgesteld.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

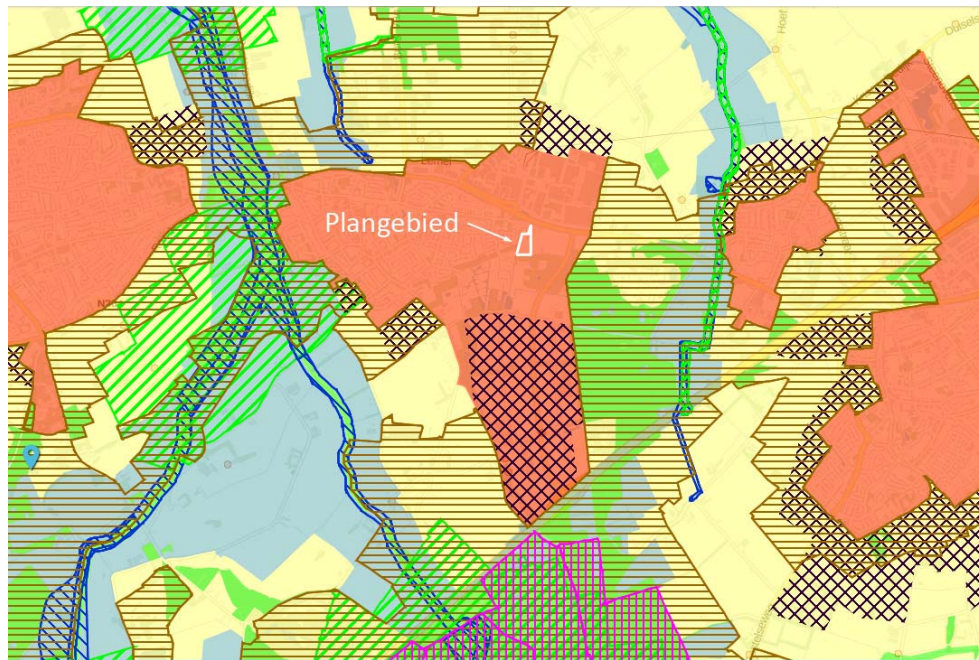
Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als ‘bestaand stedelijk gebied’. Andere thema's zijn voor het plangebied op deze kaarten niet aan de orde.

In artikel 4.2 van de Verordening ruimte is bepaald dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied. Dit is opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Geconstateerd kan worden dat aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Artikel 4.3 van de Verordening ruimte bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Voor de onderbouwing van de behoefte is het nodig een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Als er elders binnen de gemeente nog voldoende capaciteit bestaat om in de behoefte te voorzien, is er mede gelet op zorgvuldige ruimtegebruik geen nieuwe capaciteit voor de bouw van woningen nodig. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel 37.6 van de Verordening ruimte.

Voor de gemeente Bladel is een actueel woningbouwprogramma vastgelegd in het Woningbouwprogramma 2016-2026. In dit woningbouwprogramma zijn de nieuwe woningen in het plangebied verantwoord. In de navolgende paragraaf inzake gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op het gemeentelijk woningbouwprogramma.



Uitsnede kaart Verordening ruimte 2014 (versie juli 2015). Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 StructuurvisiePlus

Medio 2004 heeft de gemeenteraad van Bladel de StructuurvisiePlus (Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en Dorpenplan) vastgesteld. Dit plan is vanaf dat moment het beleidskader geweest voor ruimtelijke planvorming. De StructuurvisiePlus brengt de waarden van de gemeente in beeld en geeft de kansen en mogelijkheden aan voor ontwikkelingen.

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

De kern van de StructuurvisiePlus wordt gevormd door een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld dat is opgesteld volgens de zogenaamde lagenbenadering. Vanuit de analyse is een structuurkaart opgesteld. In combinatie met de strategiekaart zijn de huidige waarden en de toekomstige ontwikkelingsrichtingen vastgelegd.

In het verstedelijkingspatroon is binnen de gemeente een duidelijk onderscheid te maken in een stedelijke hoofdstructuur en een dorpenstructuur. De stedelijke hoofdstructuur bestaat uit de woongebieden, bedrijventerreinen en voorzieningencusters in en rond de kernen Bladel en Hapert, parallel aan de N284. Hier tegenover staat de dorpenstructuur: de regionale bebouwingsstructuur van dorpen die wordt gevormd door de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon.

De bebouwingskernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon zijn concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren.

Voor nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft geleid tot een convenant tussen gemeente en provincie, waarin voor de periode tot 2009 geen kwantitatieve beperkingen golden voor woningbouw in het stedelijk gebied.

Conclusie

Het initiatief is geheel in lijn met de StructuurvisiePlus, waarin Hapert is aangewezen als concentratiegebied voor wonen, werken, winkelen, recreëren en waarin is aangegeven dat voor nieuwe bebouwing in eerste instantie gezocht wordt naar mogelijkheden binnen het stedelijk gebied.

4.3.2 Woonvisie gemeente Bladel 2016

De woningmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd en blijft voortdurend in beweging. Als gemeente wil Bladel hier continu op inspelen, flexibel zijn en open staan voor ideeën van anderen en deze zo veel mogelijk faciliteren. Maar het is ook zaak om een omslag te maken in denken. Steeds maar blijft de discussie zich toespitsen op nieuwbouw, terwijl de bestaande bouw, transformatie, veel meer mogelijkheden en kansen biedt. Kwaliteit moet de basis vormen van het volkshuisvestingsbeleid. De positie van de gemeente is sterk veranderd door de nieuwe Huisvestingswet en de Woningwet 2015. Ook de positie van woningcorporaties en Huurdersraden verandert hierdoor. Op basis van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant dienen regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken gemaakt te worden en is de Ladder van duurzame verstedelijking belangrijk. Ook op (sub)regionaal niveau worden nadere afspraken gemaakt. Uiteraard hebben ander beleid, zoals het Beleidskader Welzijn, Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg, Toekomstvisie, Klimaatvisie invloed op de uitgangspunten van de Woonvisie. De gemeente Bladel zet met de Woonvisie 2016 vergaande ambities neer. Dit om voor nu en in de toekomst aan de inwoners adequate huisvesting te bieden.

Ambities

1. De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad maar ook de mismatch in het Woningbouwprogramma (teveel grote en dure eengezinswoningen) wordt aangepakt. De bestaande woningvoorraad is vele malen groter dan de via nieuwbouw te realiseren aantallen woningen. De gemeente wil de omvorming/transformatie van bestaande gebouwen en woningvoorraad stimuleren en faciliteren om te komen tot courante woonvormen, waaraan behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2 persoons-huishoudens. Nieuwbouw is aanvullend. Directe bouwtitels worden omgezet in wijzigingsbevoegdheden. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
2. De bevolking vergrijst. Hierdoor ontstaat een tekort aan geschikte woningen. Omdat het Woningbouwprogramma (nog) teveel (nagenoeg niet meer beïnvloedbare) harde plancapaciteit bevat, wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen meegewerkt als 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De gemeente Bladel wil mensen met een zorgvraag dusdanig faciliteren en de bewustwording stimuleren dat men zo lang mogelijk thuis in hun eigen wijk of kern (zelfstandig) kan blijven wonen.

3. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet (onvoldoende) voor kunnen zorgdragen. Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat 51% behoefte heeft aan een huurwoning. Daarom wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan de volgende kwalitatieve verhoudingen: 51% (grondgebonden) huurwoningen en 49% goedkope en middeldure koopwoningen.
4. De doelgroep starters wordt niet vergeten. Niet alle locaties zijn geschikt voor 100% Woonkeur-woningen, huurwoningen en woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Veelal ligt een mix of andersoortige bouw meer voorhanden. Bij herontwikkelingen/ transformatie zal meer sprake zijn van maatwerk om de ontwikkeling überhaupt mogelijk te maken. Om te komen tot duurzame starterswoningen worden hieraan maximale oppervlaktelaten verbonden.
5. De gemeente wil, hoewel dit grotendeels afhankelijk is van de eigen inwoners, de leefbaarheid in de kleine kernen stimuleren en faciliteren. Iedere kern heeft zijn specifiek karakter en vraagt maatwerk. Onder plannen voor transformatie en nieuwbouwontwikkelingen zal concrete behoefte moeten liggen.

Woningbouwprogramma 2016-2026

Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant en uitgaande van de in de Woonvisie gestelde beleidskaders is door de het College van burgemeester en wethouders een Indicatief Woningbouwprogramma 2016-2026 opgesteld. Dit woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma.

Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisatie 2014, geldt voor de gemeente Bladel een prognose van 720 te realiseren woningen in de periode 2015-2025 (vanaf peildatum 1 januari 2015).

Een Woningbouwprogramma is geen statisch document en moet flexibel zijn. Daarom wordt ieder jaar een (nieuw/actueel) Woningbouwprogramma (WBP) opgemaakt.

Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant 2014 kan worden bepaald aan hoeveel woningen behoefte bestaat, uitgaande van Migratiesado=0. De gemeenteraad geeft in de Woonvisie de beleidskaders/ambities/beslispunten weer, waarna het college binnen deze kaders flexibel kan omgaan met het WBP. Het concrete WBP is dus geen onderdeel van de Woonvisie. In de Begroting en Perspectievennota wordt een (indicatief) WBP opgenomen en vervolgens wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd in de vorm van een overzicht van de gerealiseerde woningbouw.

De ambities uit de Woonvisie hebben geresulteerd in een indicatief kwalitatief woningbouwprogramma 2016-2026. Hierin worden bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, in beginsel de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. 100% van de woningen dient te voldoen aan het Basispakket Woonkeur.
- b. In de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is.

- c. Woonruimte is bestemd voor de doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens; uitgangspunt is een maximale vloeroppervlakte van 85 tot 90 m², uitgaande van een 3-kamerwoning.
- d. 51% van de woningen dienen huurwoningen te zijn.

Het voorliggend plan Dennenoord voorziet in de bouw van maximaal 50 woningen, waaronder 6 vrije kavels.

De 44 projectmatig te realiseren woningen omvatten in totaal 20 (12+8) aaneengesloten woningen die zich met name lenen voor realisering in de sociale sector zowel in de koop als de huursfeer.

Deze woningen dienen allen te voldoen aan Woonkeur. Er heeft afstemming plaatsgevonden met SKW-certificatie, de stichting die de Woonkeurcertificaten verleent. In overleg met SKW zullen woningen met een adequaat programma worden gebouwd, waarvoor een Woonkeurcertificaat kan worden verleend.

De ligging van het plangebied aan de rand van de kern Hapert brengt met zich mee dat het zich niet bijzonder leent voor mensen die door een beperking verzorging behoeven. Deze doelgroep is meer gebaat bij een huisvestingslocatie nabij het centrum en de voorzieningen. Zoals in de uitgangspunten van de Woonvisie is aangegeven, moet in het dorpscentrum van Hapert voorzien worden in 50% woningen die aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg voldoen. Voor onderhavig plan, dat buiten het centrum ligt, is dit uitgangspunt niet van toepassing.

Daarnaast voorziet het plan Dennenoord in de bouw van 24 (12+12) halfvrijstaande woningen in de vrije sector. Deze woningen dienen alle te voldoen aan Woonkeur.

De tussen gemeente en de planontwikkelaar gemaakte afspraken ter zake van het (al dan niet gedeeltelijk) voldoen aan Woonkeur (Plus), alsmede inzake de verdeling van aantallen koop / huur in de sociale sector en de maximale huur voor de sociale huurwoningen zijn vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst die aansluit op - en vervolg geeft aan de eerder gesloten ontwikkelingsovereenkomst voor het plan Dennenoord.

Conclusie

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

4.3.3 Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030

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

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

Het proces is 'bottom-up' tot stand gekomen. Vanuit verschillende geledingen in de gemeentelijke organisatie en samenleving zijn deelvisies opgesteld of geactualiseerd. Tevens is een grootschalige communicatieronde met gemeenteraad en inwoners van de kernen

georganiseerd. Een enquête in het najaar van 2008 maakte ook onderdeel uit van het proces.

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

De visie zelf:

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

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

- zwaartepunt van grootschalige bedrijvigheid in de regio samen met de kern Bladel;
- aantrekkelijk centrum met geclusterde horeca en detailhandel;
- combinatie van functies (waaronder onderwijs, cultuur, sport, zorg);
- volwaardig 24-uurs zorgpunt;
- woningbouw afgestemd op behoefte (kwantitatief en kwalitatief)

Conclusie

Het plan voor Dennenoord sluit hierbij goed aan, omdat het voorziet in een hoogwaardig woongebied, dat zowel kwalitatief als kwantitatief is afgestemd op de behoefte.

4.3.4 Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel (GRP) 2015-2020

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

In het GRP zijn zes beleidsspeerpunten benoemd:

1. Anticiperen op klimaatverandering

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

2. Differentiatie beschermings- en onderhoudsniveau

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

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

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

4. Betaalbare gemeentelijke watertaken

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

5. Duurzaamheid in de gemeentelijke watertaken

Uit de Toekomstvisie 2030 'Leven in de gemeente Bladel' blijkt dat de gemeente veel waarde hecht aan duurzaamheid. Bij de inkoop van werken/diensten op het gebied van de rioleringstaken geldt duurzaamheid als een belangrijk selectiecriteria. Bij eigen beheerobjecten geeft de gemeente het goede voorbeeld.

6. Communicatie watertaken

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

4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.4.1 Algemeen

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

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

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

4.4.2 Toetsing initiatief

Op grond van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor onderhavig initiatief de volgende afweging gemaakt.

Trede 1

Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant en uitgaande van de in de Woonvisie gestelde beleidskaders is door de het College van burgemeester en wethouders een Indicatief Woningbouwprogramma 2016-2026 opgesteld. Dit woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma.

Totaal zullen in het plangebied 50 woningen worden gerealiseerd. In het geactualiseerde woningbouwprogramma 2016-2026 zijn voor het plangebied 50 toe te voegen woningen opgenomen.

De woningen in het plan Dennenoord zullen zo goed mogelijk aansluiten op de intentie van de Woonvisie: het realiseren van goed bruikbare woningen met een zo groot mogelijke levensloopbestendigheid, die passen bij de daadwerkelijke behoefte in Hapert.

Trede 2

Het plan is gesitueerd binnen het bestaand stedelijk gebied van Hapert en betreft inbreiding/verdichting op een bestaand perceel dat thans in gebruik is voor bedrijfsdoeleinden. Door de wooninbreiding kan een transportbedrijf uit een woongebied naar het Kempisch Bedrijvenpark verplaatsen.

Trede 3

Afwegingen naar aanleiding van trede 3 van de Ladder duurzame verstedelijking zijn niet aan de orde, omdat het plan in stedelijk gebied ligt.

Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige afweging, die past binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader en die voldoet aan het afwegingskader van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.5 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Hapert dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevrage. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

Met het initiatief wordt invulling gegeven aan de behoeften en wensen, zoals vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie. Met de opbrengsten kan het transportbedrijf dat zich thans nog in het plangebied bevindt vanuit de woonkern Hapert verplaatsen naar het Kempisch Bedrijven Park.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

5.1 Bodem

Voor het plangebied is door Tritium Advies B.V. een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hierover is op 23 oktober 2012 gerapporteerd. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Aanleiding voor het onderzoek is de bij eerder op de locatie uitgevoerd bodemonderzoek aangetroffen verontreiniging van de grond met zware metalen en minerale olie. Doel van het onderzoek is het bepalen van de ernst en omvang van de aangetroffen verontreinigingen, om na te gaan of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aard en omvang van de verontreinigingen met koper, zink en minerale olie afdoende zijn vastgesteld.

De verontreiniging met zink hangt samen met ophoging van het terrein in het verleden. De verontreiniging met minerale olie is vermoedelijk veroorzaakt door de bedrijfsmatige activiteiten op het terrein. Er wordt vanuit gegaan dat beide verontreinigingen voor 1987 veroorzaakt zijn.

De hoeveelheid sterk met zink verontreinigde grond wordt geraamd op 415 m³. De hoeveelheid matig verontreinigde grond (voornamelijk met koper) wordt geraamd op 625 m³. De grond is heterogeen verontreinigd. Dit wil zeggen dat ook buiten de nu aangetroffen vlekken nog sterk verontreinigde grond aanwezig kan zijn, maar dat ook binnen de sterk verontreinigde vlekken nog minder verontreinigde grond aanwezig kan zijn. Uit de risico-beoordeling blijkt dat er zowel in de huidige situatie (bedrijfsterrein) als in de toekomstige situatie (wonen met tuin) geen onaanvaardbare risico's aanwezig zijn. Voor wat betreft zink is er derhalve sprake van een ernstig maar niet-spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Het oppervlak van de verontreiniging met minerale olie is beperkt (< 15 m²). Geconcludeerd wordt derhalve dat er sprake is van een puntverontreiniging, waarbij het volume aan sterk verontreinigde grond minder dan 25 m³ bedraagt. De totale hoeveelheid aan verontreinigde grond (met concentraties boven de regionale achtergrondwaarde) wordt geraamd op 90 m³. Voor wat betreft de olieverontreiniging is er derhalve sprake van een geval van niet-ernstige bodemverontreiniging.

De aangetroffen verontreinigingen vormen geen belemmering voor het huidige gebruik van de locatie als bedrijfsterrein. Voorwaarde daarbij is dat de terrein- en bouwverhandingen ter plaatse van de verontreinigde locaties gehandhaafd blijven.

Omdat sprake is van gebruik van de gronden ten behoeve van wonen en omdat grondverzet ter plaatse van de verontreinigde locatie noodzakelijk is, is een saneringsplan opgesteld dat ter goedkeuring is voorgelegd aan het bevoegde gezag (de Provincie Noord-Brabant).

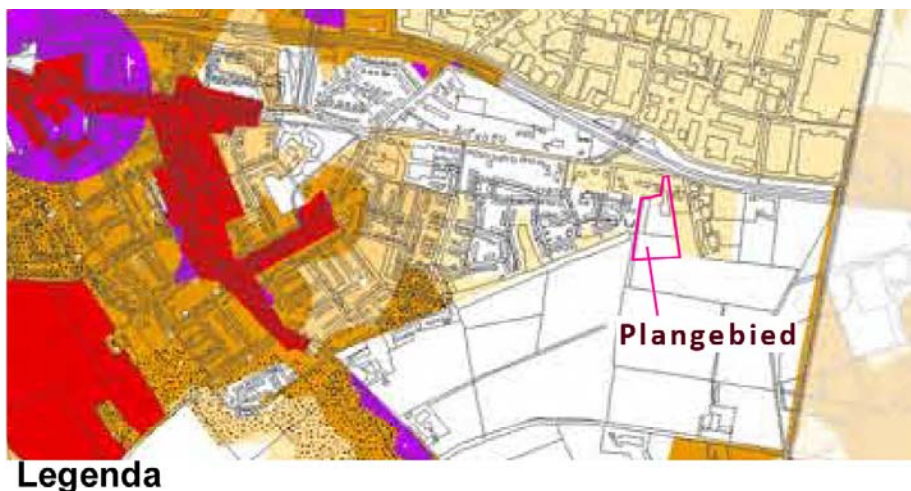
Conclusie

Er is sprake van plaatselijke verontreinigingen. Er is een saneringsplan opgesteld dat ter goedkeuring is voorgelegd aan het bevoegd gezag i.c. de Provincie Noord Brabant.

Er dient een schone grondverklaring aanwezig te zijn, alvorens een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het plangebied kan worden aangevraagd.

5.2 Archeologie

Begin juli 2009 hebben de gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen.



Legenda

- Categorie 1: Archeologisch monument
- Categorie 2: Gebied van archeologische waarde
- Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)
- Categorie 4: Gebied met hoge verwachting
- Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting
- Categorie 6: Gebied met lage verwachting
- Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting

Onderdeel van deze kaart vormt de archeologische beleidskaart.

De archeologische beleidskaart voor de gemeente Bladel laat zien dat het plangebied zelf wordt aangemerkt als een gebied zonder archeologische verwachting. De gronden in de nabijheid van het plangebied kennen eveneens geen verwachting of een lage archeolo-

gische verwachting. Nader archeologisch onderzoek van het plangebied is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

De Erfgoedkaart Kempen van 24 oktober 2012 laat zien, dat het plangebied geen archeologische of cultuurhistorische waarden kent, waarmee rekening moet worden gehouden.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hiervoor is navolgende watertoets opgesteld.

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

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

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

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

Het beleid van de gemeente Bladel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Bladel opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen

vanuit het waterbeheerplan “Waardevol water” en het Waterplan Bladel gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.3.2 Locatiestudie

In de huidige situatie is de planlocatie aan de Wijer in gebruik ten behoeve van een transportbedrijf. De bebouwing in het plangebied bestaat uit een bedrijfsgebouw en is grotendeels verhard ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. Er is geen oppervlaktewater in het plangebied zelf aanwezig maar de locatie wordt aan de zuidwestzijde wel begrensd door een secundaire watergang.

In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd op het gemengd rioolstelsel en op de secundaire watergang.

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 29,3m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 20-40cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 120-140cm onder maaiveld (Wateratlas Noord-Brabant). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort lemig fijn zand (Watertoetsviewer De Dommel), welke geschikt is voor infiltratie, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een veldpodzolgrond.

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

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²) *
Dakoppervlakte bebouwing	1.300	3.620
Terreinverharding openbaar gebied	0	3.755
Terreinverharding uitgeefbaar gebied	10.790	1.810**
Onverhard terrein	7.395	10.300
Totaal	19.485	19.485

* indicatieve maatvoering op basis van inrichtingsschets, zoals opgenomen bij hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan, die ook hieronder is weergegeven

** aanname terreinverharding privé is 50% van de dakoppervlakte van de bebouwing



Groen en verharding bestaande situatie



Groen en verharding nieuwe situatie

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van ca. 2.905 m² tot gevolg hebben. Aangezien het voorliggend initiatief geen nadelige invloed heeft op de verhouding tussen verhard en onverhard terrein hoeven derhalve formeel geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Voor vuilwater zal een aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem gerealiseerd worden. Hemelwater van de woningen en van het openbaar gebied zal in beginsel worden afgevoerd via een gescheiden stelsel, dat met instemming van de gemeente wordt aangesloten op het watersysteem van het Kempisch Bedrijven Park.

Ten opzichte van de huidige situatie leidt dat niet of nagenoeg niet tot een extra belasting van het oppervlaktewatersysteem. De hoeveelheid afvoerend verhard oppervlak naar het gemengde rioolstelsel wordt gereduceerd ten opzichte van de huidige situatie.

In paragraaf 4.1 (bodem) is beschreven hoe de situatie is inzake bodem- en grondwaterverontreiniging. Er is een verontreiniging met zink die samenhangt met ophoging van het terrein in het verleden en een verontreiniging met minerale olie is vermoedelijk veroorzaakt door de bedrijfsmatige activiteiten op het terrein. Er wordt vanuit gegaan dat beide verontreinigingen voor 1987 veroorzaakt zijn. Voor het geschikt maken voor bewoning van het terrein van het voormalige transportbedrijf is een saneringsplan opgesteld dat ter goedkeuring is voorgelegd aan het bevoegde gezag i.c. de Provincie Noord-Brabant.

Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

5.4 Geluid

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van het herontwikkelingsplan van het voormalig terrein van Van Dingenen Transport BV aan De Wijer 46 te Hapert is een onderzoek verricht naar de optredende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de geprojecteerde woningen in het plangebied. Het rapport akoestisch onderzoek, d.d. 13 januari 2013 is vervaardigd door K&M Akoestisch Adviseurs en is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder (Lden 48 dB) wordt tot ten hoogste 10 dB overschreden, terwijl aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder (Lden 63 dB) wordt voldaan.

Bron- en overdrachtsmaatregelen bieden in de onderhavige situatie geen mogelijkheden om de geluidsbelasting in voldoende mate te reduceren of zijn niet financieel doelmatig.

De mogelijke maatregelen blijven als zodanig beperkt tot het treffen van geluidswerende voorzieningen aan de uitwendige scheidingsconstructies van de verblijfsruimten in de woningen.

Voor de geprojecteerde woningen in het plangebied is door de gemeente Bladel ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verleend. Er moet worden voldaan aan de volgens het Bouwbesluit geldende minimale geluidsweringseis voor de uitwendige scheidingsconstructies van de verblijfsgebieden c.q. -ruimten in de woningen. In verband hiermee zal nader bouwakoestisch onderzoek moeten plaatsvinden naar de toe te passen gevelmaterialen.

Conclusie

Naar aanleiding van akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï uit de Wet geluidhinder (Lden 48 dB) tot ten hoogste 10 dB wordt overschreden, terwijl aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder (Lden 63 dB) wordt voldaan. Voor de geprojecteerde woningen in het plangebied is door de gemeente Bladel ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verleend. Er moet worden voldaan aan de volgens het Bouwbesluit geldende minimale geluidsweringseis voor de uitwendige scheidingsconstructies van de verblijfsgebieden c.q. -ruimten in de woningen. In verband hiermee zal nader bouwakoestisch onderzoek moeten plaatsvinden naar de toe te passen gevelmaterialen.

5.5 Luchtkwaliteit

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

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 50 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 50 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Doel

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.

Wettelijk kader

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (augustus 2004; gewijzigd en verlengd augustus 2008). Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011). Dit is echter in deze situatie niet relevant.

Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een 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'.

Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Beleidsvisie externe veiligheid

De raad 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. Het project op het terrein Van Dingenen 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.

5.6.2 Risicobronnen

1 Bedrijven

Binnen het plangebied zijn 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.

Er is een rapport opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, d.d. 18 september 2013, nr 200484.

PR: Het plangebied is niet gelegen binnen de 10-6/jr-contour van Diffutherm.

GR: Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Diffutherm waarvan de afstand 1544 m bedraagt. Diffutherm is gelegen op 700 meter van het plangebied.

In het rapport is het groepsrisico berekend. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de bestaande situatie als de nieuwe situatie de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Het groepsrisico neemt echter in de nieuwe situatie wel toe. De verantwoordingsplicht is van toepassing.

2 Transport over de weg

Nabij het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de N284. Deze weg grenst aan het plangebied. Ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg is door SRE Milieudienst de risicostudie 'Toekomstverkenning Vervoer Gevaarlijke Stoffen in relatie tot RO' (30 januari 2010) opgesteld.

PR: Er kan voor de transportas N284 geen 10-6/jr-contour worden berekend. Voor zowel de huidige als de maximaal toekomstige situatie.

GR: Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de transportas N284. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Het groepsrisico neemt echter wel toe in de nieuwe situatie. De verantwoording groepsrisico is van toepassing.

3 Overige risicobronnen

Binnen of nabij het plangebied zijn geen andere risicobronnen aanwezig.

5.6.3 Verantwoording GR

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 aan de bron;
- 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.

Op 18 september 2013 is aan de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost 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. Op 30 oktober 2013 is een advies van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost ontvangen. Bij onze overwegingen hebben wij het advies meegenomen.

5.6.4 Advies van de Veiligheidsregio

De volgende adviezen zijn gegeven door de Veiligheidsregio:

1. uitgangen en vluchtwegen van de risicobron af realiseren;
2. de realisatie van een centraal afsluitbare ventilatie;
3. de realisatie van hittewerend glas (bestand tegen 7 kW/m²), conform catalogus bouwkundige voorzieningen;
4. communiceren van de risico's aan de gebruikers van het plangebied.

Dichtheid personen

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 een middelgrote dichtheid van 40 personen per hectare volgens de Handreiking verantwoording groepsrisico;
- De woonwijk is aan te merken als een rustige woonwijk (25 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 50 woningen bij, voor woningen geldt een bezetting van 1,2 personen in de dagperiode en 2,4 personen in de nachtperiode per woning.

GR

Het Groepsrisico (GR) van is berekend door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant en vastgelegd in het rapport 'Risicoanalyse uitbreiding woningen op Van Dingenenterrein'. Het groepsrisico ligt in de huidige situatie beneden de oriëntatiewaarde, waarbij het maximale aantal dodelijke slachtoffers 16 personen bedraagt. In de nieuwe situatie ligt het groepsrisico ook onder oriëntatiewaarde en blijft het maximaal aantal slachtoffers gelijk.

Samengevat kan worden gesteld dat het GR kleiner is dan de oriëntatiewaarde, en dat de toename van het GR zeer beperkt is.

GR transportas N284

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. In het rapport van "Toekomstverkenning Vervoer gevaarlijke stoffen in relatie tot RO" (d.d. 30 januari 2010 van de SRE Milieudienst) is een scenario berekend waarbij het transport van gevaarlijke stoffen over de N284 toeneemt volgens de prognose 2020 Global Economy, welke ook wordt voorgeschreven in het concept Basisnet voor snelwegen. Verder is er een toename van personen binnen het invloedsgebied meegenomen met een maximale groei factor 4. Bij deze groei worden de oriëntatiewaarde net overschreven. Nu dit een worst-case situatie is zal in de nieuwe situatie het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijden. Wel neemt het groepsrisico toe.

Samengevat kan worden gesteld dat het GR kleiner is dan de oriëntatiewaarde en dat de toename van het GR zeer beperkt is.

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

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zijn geen bronmaatregelen denkbaar, behalve het verminderen van het aantal kruispunten. Maatregelen op dit vlak liggen buiten het bereik van dit plan. Voor inrichtingen is dit geregeld in de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Diffutherm voldoet aan de nieuwste stand der techniek op het gebied van veiligheid.

Binnen het gebied kunnen alle soorten risico's voorkomen. Er zijn een drietal soorten ongevalseenario's te onderscheiden.

1. explosie (druk)
2. brand
3. het vrijkomen van toxische stoffen (door brand of het vrijkomen van een toxisch gas)

Voor alle drie de scenario's gelden andere maatregelen.

Explosie

Bij het scenario met het gecomprimeerd gas (LPG-tankwagens) kunnen effecten verwoestend zijn. Bouwkundige maatregelen kunnen voorkomen dat personen gewond raken door rondvliegend glas of door hittestraling. Diverse bouwkundige maatregelen staan beschreven in de catalogus bouwkundige maatregelen.

Brand

Bij een brand komt veel hitte vrij. Bij een brand met vloeistoffen bedraagt op een afstand van 30 meter van de bron de warmtestraling ongeveer 35 kW/m². Hierna neemt de warmtestraling geleidelijk af. Aangezien de ontwikkeling op meer dan 30 meter plaatsvindt zijn maatregelen voor dit scenario niet nodig.

Toxisch

Afhankelijk van de toxiciteit van de vrij te komen (verbrandings)gassen kunnen op grote afstand van de bron nog doden vallen. Enige maatregel is het luchtdicht uitvoeren van de woningen. Hierbij geldt o.a. dat de ventilatiesystemen moeten kunnen worden uitgezet. Over de provinciale weg worden zeer weinig bulktransporten met toxische stoffen vervoerd. Artikel 3.31 van het Bouwbesluit regelt dat mechanische ventilatiesystemen uit moeten kunnen worden gezet.

Mogelijkheden voor de hulpverleningsdiensten

De bereikbaarheid en de bluswatervoorziening zijn nog niet ingericht. De detaillering van de inrichting bereikbaarheid en bluswatervoorziening zal in overleg nader uitgewerkt moeten worden. Bij de uitwerking kan het noodzakelijk zijn dat de gemeente bluswatervoorziening of een calamiteitenpad moet aanleggen.

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. Wel kunnen bouwkundige maatregelen de zelfredzaamheid van personen binnen het plan vergroten. Deze maatregelen kunnen juridisch niet worden verankerd in het bestemmingsplan of de bouwvergunning. Tevens kan de juiste ligging van de vluchtroutes (van de bron af) het ontvluchten van het gebied bevorderen. Ook het ontvluchten van gebouwen is geregeld in het bouwbesluit en kan niet juridisch worden verankerd in het bestemmingsplan of bouwvergunning. Wel kan de exploitant of aannemer erop worden gewezen dat de maatregelen leiden tot een verbetering van de zelfredzaamheid van personen binnen het gebied.

Communicatie van risico's is geregeld in de Wet Veiligheidsregio's. Verder worden er landelijk campagnes opgezet met betrekking tot risicocommunicatie. De gemeente sluit hierbij aan, zoals verwoordt in de visie externe veiligheid 2012, vastgesteld door de raad 20 september 2012.

5.6.5 Conclusie

Het Groepsrisico wordt acceptabel geacht.

5.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna verricht. De resultaten zijn opgenomen in een rapportage d.d. 21 december 2012 die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De conclusies uit deze rapportage zijn navolgend weergegeven.

5.7.1 Beschermde natuurgebieden

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

Er is een natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de grote afstand en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten van de geplande werkzaamheden op het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' worden uitgesloten.

De ontwikkeling betreft een ontwikkeling in het stedelijk gebied van Hapert. Van deze ontwikkeling is in de paragraaf 'luchtkwaliteit' van dit bestemmingsplan reeds geconstateerd, dat deze zich qua omvang ver onder de ondergrens bevindt van een project dat als 'in betekenende mate' voor de luchtkwaliteit moet worden aangemerkt.

Geconcludeerd kan worden dat het project zowel door situering ten opzichte van beschermde natuurgebieden als door de omvang geen significante invloed heeft op beschermde natuurgebieden door stikstofdepositie.

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

5.7.2 Beschermde soorten

Broedvogels, Tabel 2 en 3-soorten

In het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten aangetroffen die de voorgenomen wijziging in het bestemmingsplan ter plaatse van De Wijer 46 te Hapert wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Wel dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels in het plangebied.

De geplande ingreep heeft mogelijk een verstorende werking. Hierdoor dienen de geplande werkzaamheden buiten of voor het broedseizoen aan te vangen (globaal augustus t/m maart). Voor aanbevelingen voor de werkzaamheden zie paragraaf 7.2.

Tabel 1-soort

In het plangebied komen algemene muis- en spitsmuissorten en konijn voor. Deze soorten kunnen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan niet wezenlijk beïnvloeden. Echter, vanuit de algemene zorgplicht, wordt geadviseerd om het verwijderen van de vegetatie gefaseerd uit te voeren. De fasering kan in twee fasen plaatsvinden. Eerst wordt de vegetatie in het plangebied verwijderd. Daarna volgt een rust van enkele dagen. Dit geeft de aanwezige soorten de tijd om het plangebied te verlaten. Het rooien van de vegetatie dient bij voorkeur plaats te vinden in september - oktober.

5.7.3 Aanbevelingen (vrijblijvend)

Hieronder worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen voor vleermuizen zijn geheel op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd.

Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Vleermuizen

Vleermuizen maken waarschijnlijk gebruik van de omgeving in en nabij het plangebied. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstoring.

Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit/oranje licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden. Daarnaast willen wij erop attenderen dat er speciaal voor renovatie of nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel zijn die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen.

5.8 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In het plangebied of de nabijheid ervan bevindt zich geen agrarische of andere bedrijvigheid die een belemmering vormt voor woningbouw of waarvoor woningbouw een beperking voor de bedrijfsvoering betekent.

Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Hapert. In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hapert' geldt voor de bedrijvigheid langs de Provincialeweg een functieaanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.1'. Bij deze milieucategorie hoort vanwege milieuhinder een minimale afstand tot een rustige woonwijk van 50 m. Geconstateerd kan worden dat de afstand van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan tot de bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hapert' meer dan 100 m bedraagt. Het plangebied bevindt zich dus ruim buiten de hindercontour van het bedrijventerrein.

Conclusie

Voor woningbouwmogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan zijn de richtafstanden tot de omliggende hinderlijke bedrijvigheid in acht genomen. De bedrijven leveren geen hinder op voor de te ontwikkelen woningbouw en de voorgenomen woningbouw levert geen beperkingen op voor de omliggende bedrijvigheid.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt geen belemmeringen met betrekking tot het aspect hinderlijke bedrijvigheid.

5.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 50 woningen mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Daarnaast is ook een planschade-verhaalsovereenkomst afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept-ontwerp bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg voorgelegd aan de betreffende personen en instanties.

Het waterschap heeft gereageerd en aangegeven dat meer inzicht nodig is in de huidige en toekomstige verharding en de huidige en toekomstige berging.

In de waterparagraaf is e.e.a. verduidelijkt door de huidige en toekomstige verharding op afbeelding in beeld te brengen en door in de tabel waarin de verharding wordt aangegeven verder te verduidelijken welke aannames gedaan zijn.

Duidelijk is dat de hoeveelheid verharding afneemt door de transformatie van grotendeels verhard bedrijventerrein naar woongebied, dus dat de waterbergingssituatie verbetert. Er zijn overigens geen signalen dat de huidige waterberging in het gebied niet voldoet.

Het ontwerpbestemmingsplan is conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd van 19 januari 2017 tot en met 1 maart 2017. Hierbij is er de mogelijkheid geweest voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan.

Er zijn gedurende de termijn van ter inzagelegging geen zienswijzen ingediend. Het plan is op 11 mei 2017 ongewijzigd vastgesteld door de Raad.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op de nieuwbouwlocatie ter plaatse van een transportbedrijf aan de weg De Wijer te Hapert.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, en waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij de systematiek van het komplan voor Hapert (Hapert 2010) en het bestemmingsplan Dennenoord, Hapert (dat op de systematiek van het komplan voor Hapert is gebaseerd). Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Bladel en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een grotendeels globaal bestemd plan. Op deze manier ontstaat een zo groot mogelijke flexibiliteit enerzijds en wordt anderzijds de rechtszekerheid van de burger voldoende gewaarborgd.

Er is voorzien in deze flexibele regeling, omdat de intentie is om het plan te ontwikkelen op basis van een vraaggericht ontwikkeltraject, waarbij de bewoners een actieve rol vervullen. Het plan moet de ruimte kunnen bieden voor de resultaten van dit traject.

De planopzet is gericht op nieuwbouw van woningen en het bijbehorende openbaar gebied. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemming

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Verder is een regeling opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

Binnen deze bestemming is ruimte voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Woongebied

De tot 'Woongebied' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen in de vorm van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. Onder voorwaarden zijn bepaalde bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten, uitgeoefend door één bewoner, in de woning toegelaten, via een omgevingsvergunning voor het afwijken. Deze activiteiten zijn in de begripsbepalingen genoemd in 'onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A'. Naast wonen zijn ook tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Het aantal woningen dat binnen de bestemming gerealiseerd kan worden mag niet meer bedragen dan 50. Verder zijn bepalingen opgenomen over de afstand van de woningen tot de perceelsgrenzen, de goot- en bouwhoogte (respectievelijk niet meer dan 6 en niet meer dan 11 m) en de diepte van woningen (niet meer dan 13 m).

In de regels is de minimale voortuindiepte aangegeven. Voor een klein gebied aan de noordwestzijde van het plan kan hiervan worden afgeweken. Dit gebied is aangeduid met de 'specifieke bouwaanduiding – 1'.

Middels wijzigingsbevoegdheid is gestapelde bebouwing toegestaan mits:

- de wijziging stedenbouwkundig inpasbaar is;
- de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 11 m;
- wordt voldaan aan het woningbouwprogramma;
- wordt voldaan aan de gemiddelde parkeerrichtlijnen, die per functie zijn aangegeven in de CROW-publicatie 317: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (uitgave oktober 2012). Hierbij moeten de kencijfers worden gehanteerd voor 'weinig stedelijk gebied' en voor 'rest van de bebouwde kom'.