

Vastgesteld

Bladel

Bestemmingsplan Ganzestraat 36 Hapert

Datum: 5 september 2016
Status: Vastgesteld
plancode: NL.IMRO.1728.BPG0023Ganze36-VAST

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel planvorming	5
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Ruimtelijke opzet	7
2.1 Ruimtelijke structuur	7
2.2 Functionele structuur	7
2.3 Toekomstige situatie	8
2.4 Landschappelijke inpassing	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten	19
4.1 Water	19
4.2 Ecologie	20
4.3 Milieuzonering bedrijven en geur	21
4.4 Geluid	26
4.5 Luchtkwaliteit	26
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Bodem	30
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	32
4.9 Kabels en leidingen	34
4.10 Duurzaamheid	34
4.11 Conclusie	34
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Verantwoording planvorm	35
5.2 Systematiek bestemmingen	35
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
Separate bijlagen	39
Regels	41
Verbeelding	43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

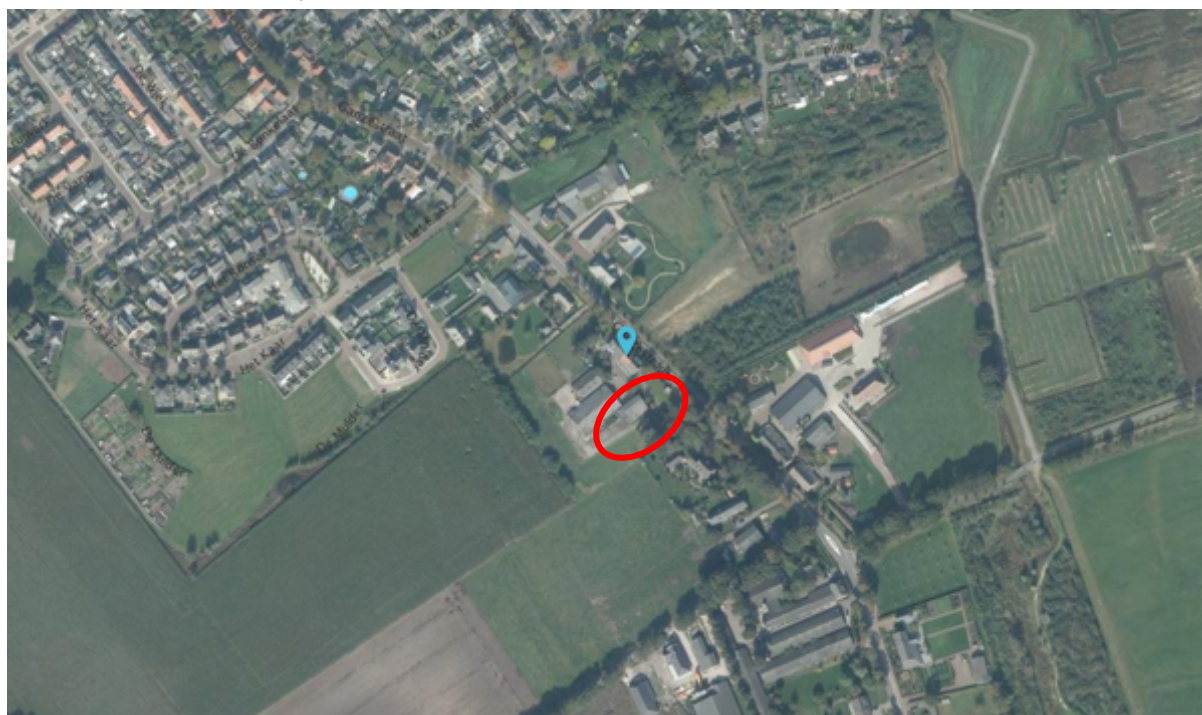
1.1 Aanleiding en doel planvorming

De wens bestaat om aan de Ganzestraat 36 een nieuwe woning te bouwen door de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel (RvR). Gelijktijdig met deze wens wordt de bestaande, naastgelegen boerderij aan de Ganzestraat 34 gesplitst in twee woningen. Beide ontwikkelingen zijn altijd samen beoordeeld, echter voor beide ontwikkelingen worden aparte procedures gevolgd. Dit bestemmingsplan herzielt het vigerende bestemmingsplan om een, -met toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling- een nieuwe woning te kunnen bouwen. Op 9 juli 2012 heeft het college van de gemeente Bladel in principe medewerking verleend aan de bouw van een nieuwe woning met toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling.

De locatie ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 maart 2016. De bestemming is 'agrarisch- agrarisch bedrijf 2'. De nieuwe ruimte voor ruimte woning past niet binnen deze bestemming. Hiervoor zullen de gronden bestemd moeten worden als "wonen". Hiervoor dient dit bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Bladel, ten zuiden van de kern Hapert aan de Ganzestraat 36 te Hapert.

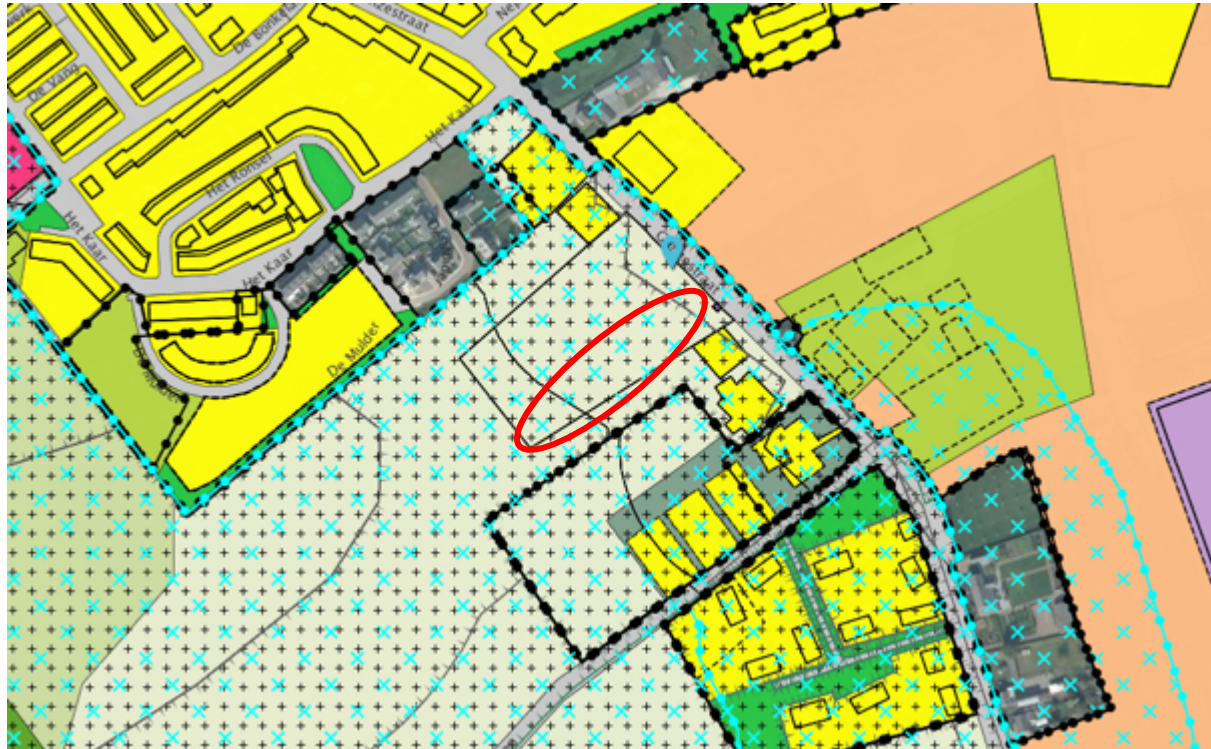


Figuur 1: Luchtfoto Ganzestraat 36, met in rood aangeduid de locatie voor de nieuwe woning; bron: Ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 van de gemeente Bladel.

De bestemming van het perceel Ganzestraat 36 is 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf 2'. Over het perceel ligt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Er is een bouwvlak opgenomen.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Aan de voorzijde van het perceel is bovendien de bestemming "Waarde- Archeologie 3" opgenomen. Deze bestemming dient ter bescherming van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het bestemmingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van de beoogde ontwikkeling voor de bouw van een nieuwe woning aan de Ganzestraat 36 in Hapert.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 4 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 5 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan aan de orde.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke opzet

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied aan de Ganzestraat ligt aan de uitvalsweg van de kern Hapert naar het buurtschap Dalem. De locatie ligt dicht tegen de kern van Hapert. Aan de Ganzestraat zijn zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen gevestigd. De Ganzestraat is een oorspronkelijke verbindingsweg tussen de dorpen met een sterk landelijk karakter.



Figuur 3: Historische kaart met plangebied omstreeks 1900

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied is in functioneel opzicht redelijk divers te noemen. Ten noorden van het plangebied is de bebouwde kom van de kern Hapert gelegen. Dat gebied bestaat aan de randen met name uit woonbebouwing. De directe omgeving van het plangebied wordt gedomineerd door het agrarische gebruik en het wonen. Het aantal percelen met een agrarische functie en het aantal percelen met een woonfunctie is in balans. Echter nu de agrarische functie van de Ganzestraat 36 komt te vervallen, kan worden gesteld dat de woonfunctie iets de overhand krijgt. Dit is in overeenstemming met de aanwijzing als extensiveringsgebied in het kader van de Reconstructiewet.

Het plangebied Ganzestraat 36 doet momenteel dienst als agrarisch bedrijf. Er is sprake van een voormalige veehouderij waarvan de milieuvergunning in 2006 is ingetrokken. De boerderij alsmede de bedrijfsgebouwen zijn nog aanwezig.



Figuur 4: Huidige bebouwing; bron Google Street View, augustus 2010

2.3 Toekomstige situatie

Uitgangspunt is om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en waardoor een bouwperceel ontstaat voor de bouw van één nieuwe woning.



Figuur 5: Schematische weergave van het kavel. Huisnummer 36 betreft de ruimte-voor-ruimte woning; bron: Jos Franken BV

De nieuwe ontwikkeling krijgt een groene inpassing in de omgeving. Een bestaande notenboom en een aantal kastanjabomen zullen op het erf behouden blijven. De rij met lindes aan de Ganzestraet zal worden doorgezet. Verder blijft de bestaande groenstructuur aan de achterzijde van de kavels behouden.

2.4 Landschappelijke inpassing

Het perceel ligt aan een relatief hooggelegen bebouwingslint parallel aan het beekdal van het Dalemstroompje.

De historische karakteristiek van dit soort locaties bestaat uit het contrast tussen de veelal open uitstraling van het beekdal en het meer besloten karakter van het bebouwingslint. Deze karakteristiek is verwaterd en opzichte van het verleden maar nog steeds herkenbaar in het landschap. De erven, bebouwingen en beplantingen 'kleven' als het ware aan de weg terwijl daarachter het landschap open is met her en der een houtwal als erfafscheiding of als hakhoutvoorziening.

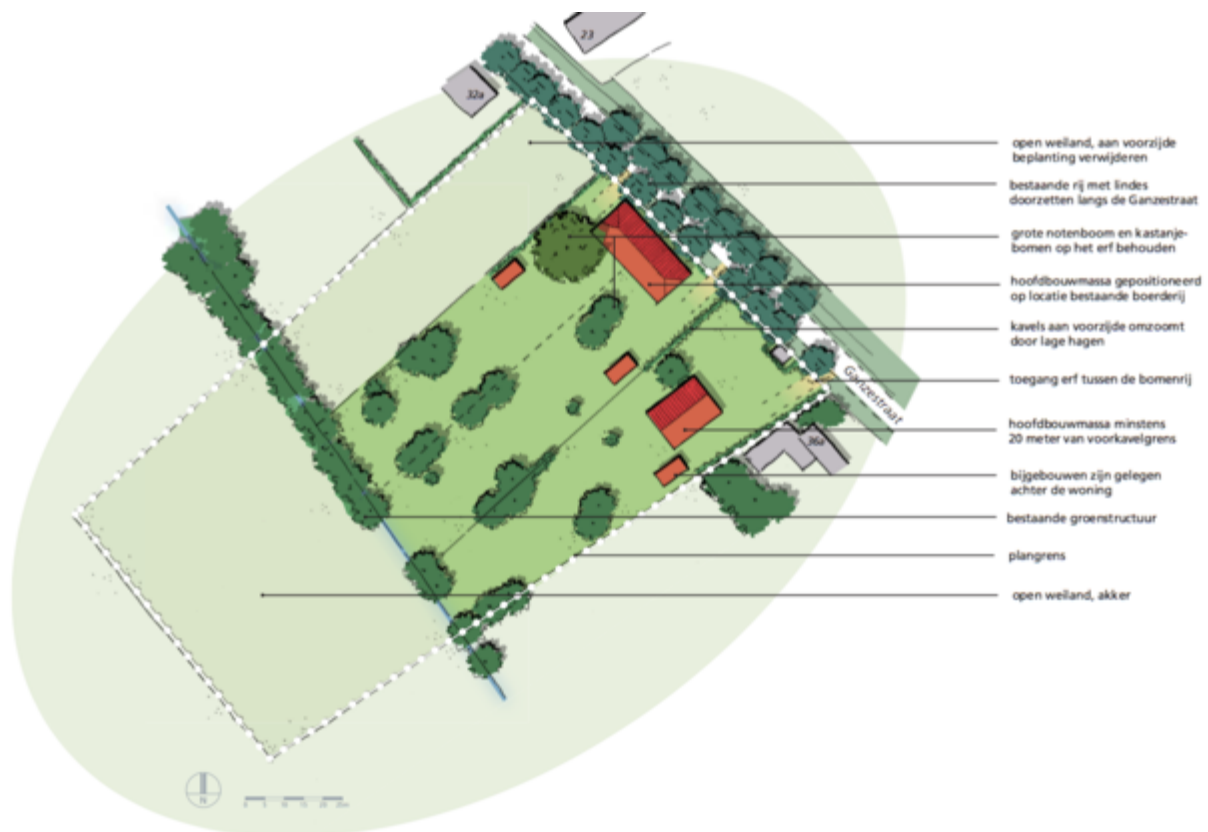
In het verleden waren de percelen direct achter het bebouwingslint vaak in gebruik als akker of moestuin terwijl verder naar achter, waar de bodem vochtiger was, de weide- en hooilanden lagen. De inpassing van de nieuwe woning aan de Ganzestraet 36 vindt haar basis in deze historische karakteristiek.

Stedenbouwkundig bureau BRO heeft, in opdracht van de gemeente Bladel, een stedenbouwkundig advies gegeven voor de herontwikkeling van de locatie Ganzestraet 34 en 36 te Hapert. Dit heeft geleid tot onderstaande schets.

De bestaande langgevelboerderij wordt gesplitst in twee woningen. De rest van de bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf wordt gesloopt. Vervolgens wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd, ten zuiden van de bestaande boerderij. De nieuwe woning is geprojecteerd buiten de geurzone van het agrarisch bedrijf aan de Ganzestraat 27. De bijgebouwen bij de nieuwe woning moeten achter de woning liggen.

De nieuwe ontwikkeling krijgt een groene inpassing in de omgeving. Een bestaande notenboom en een aantal kastanjabomen zullen op het erf behouden blijven. De rij met lindes aan de Ganzestraat zal worden doorgezet. Verder zullen de kavels worden omzoomd door lage hagen en blijft de bestaande groenstructuur aan de achterzijde van de kavels behouden.

De landschapsinvesteringsregeling (Lir) is in dit bestemmingsplan niet van toepassing. Dit komt omdat middels de aankoop van een Ruimte voor ruimte titel voorzien wordt in de afbraak van stallen elders. Op deze wijze wordt een investering gedaan in de ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 6: Landschappelijke inpassing; bron: BRO 21 juni 2012

De herontwikkeling van de Ganzestraat 36 heeft per saldo een positieve impact op de ruimtelijke kwaliteit. Door het slopen van de bedrijfsschuren, het handhaven van bestaande waardevolle beplantingen en het afvoeren van de exoten ontstaat een groener en opener beeld. De nieuwe beplantingen versterken de historische karakteristiek van het lint. De relatie tussen het beekdal en het bebouwingslint wordt versterkt door het terugbrengen van zichtlijnen. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied vindt bovendien plaats in het kader van de Ruimte-voor- Ruimte regeling. Deze regeling biedt de mogelijkheid om, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Met de sloop van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt zowel een ruimtelijke kwaliteitswinst als milieuwinst behaald. Ruimte-voor-Ruimte plannen zijn door de provincie opgenomen in haar Verordening Ruimte. Voor dit plan is een Ruimte-voor-ruimte totel aangekocht. De sanering heeft conform de beleidsregel Ruimte-voor-ruimte van de gemeente binnen Bladel plaatsgevonden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De ruimtelijke opzet geeft aan wat de ruimtelijke relevante structuur is van het plangebied. Aandacht wordt besteed aan de belangrijke hoofdstructuren zoals ontsluiting, water- en groenstructuur, de morfologie, rooilijnen, bouwblokken en bouwhoogten. Het belang van eventuele voorzetting van ruimtelijke structuren en de consequenties daarvan voor bijvoorbeeld rooilijnen en bouwhoogten wordt in dit hoofdstuk gemotiveerd. Dit hoofdstuk zal voor een deel overlappen met de hoofdstukken infrastructuur en milieu (water en ecologie). Overlappingsen kunnen beperkt worden door alleen in te gaan op datgene wat ruimtelijk relevant is. Voor verdere onderbouwing van de onderdelen infrastructuur en milieu kan verwezen worden naar die betreffende hoofdstukken.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. 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. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

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.

De ontwikkeling aan de Ganzestraat is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

4. rijksvaarwegen;
5. mainportontwikkeling Rotterdam;
6. kustfundament;
7. grote rivieren;
8. Waddenzee en waddengebied;
9. Defensie
10. hoofdwegen en landelijke spoorwegen
11. elektriciteitsvoorziening;
12. buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
13. ecologische hoofdstructuur;

14. primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
15. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
16. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht, om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Dit plan ziet op de toevoeging van één extra woning in samenhang met sanering van een intensieve veehouderijlocatie in de bebouwde kom. In de handreiking voor de ladder voor duurzame verstedelijking is de regeling Ruimte voor Ruimte uitgesloten van de ladder omdat er per saldo sprake is van de afname van verstedelijking. Er is in dit plan eveneens sprake van de bouw van een nieuwe woning in samenhang met de sloop van stallen voor de intensieve veehouderij. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat er bij de toevoeging van één/enkele woning(en) geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De beoogde herontwikkeling valt niet onder de ladder voor duurzame verstedelijking. Wel is sprake van herstructurering van een bestaand stedelijk gebied.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A: bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B: beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

In de structuurenkaart van de Structuurvisie 2010 is de locatie opgenomen in het structuurvisie gebied "gemengd landelijk gebied".



Figuur 7: Uitsnede structuurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening; bron: ruimtelijkeplannen.nl

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

De ontwikkeling aan de Ganzestraat betreft de realisatie van een nieuwe woning in het gemengd gebied en past derhalve bij de uitgangspunten van de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie.

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014, welke herzien is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking is getreden op 15 juli 2015, staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen wijzigingsplannen en andere planologische maatregelen.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.



Figuur 8: Uitsnede Verordening ruimte 2014; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in het 'gemengd landelijk gebied' en "zoekgebied verstedelijking" (zie figuur 7)

Gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte wordt gesteld dat het gebied is gelegen in het "gemengd landelijk gebied". De Verordening heeft op grond van artikel 7 van de verordening het volgende bepaald;

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 1. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 2. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
3. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 1. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
 2. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Het plan voorziet in een wijziging van de bedrijfsbestemming naar "wonen" Deze woonbestemming is reeds veel vertegenwoordigd binnen dit gebied en is daardoor een passende bestemming te noemen bij een gemengde plattelandseconomie. Ook zal een extra woning worden toegevoegd. Bij de toevoeging van een extra woning hoort een inspanning ten behoeve van bevordering van de ruimtelijke

kwaliteit. De nieuwe woning zal landschappelijk worden ingepast (zie paragraaf 2.4) en maakt bovendien gebruik van de Ruimte-voor-ruimte regeling waarmee bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de bebouwing in het landelijk gebied dus wordt verminderd.

Ruimte-voor-ruimte

Artikel 7.8 van de verordening bevat regels met betrekking tot Ruimte voor Ruimte. In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied kan voorzien in de bouw van één of meer Ruimte voor Ruimte woningen.

Het plangebied is net buiten de bebouwingsconcentratie 'Dalem/ Ganzestraat' (zie paragraaf 3.3) gelegen en op basis van de Verordening ruimte in gemengd landelijk gebied gelegen. Echter vanwege het feit dat de locatie in de verordening ook is aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling voor sloop van de bestaande bebouwing en bouw van een nieuwe woning toch mogelijk. Bovendien is er met de de beoogde nieuwe woning geen sprake is van een (aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling (artikel 7.8 lid 4) doordat alle agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en ze zal worden gebouwd in een bestaand lint ter plaatse van huidige aanwezige bebouwing; Er is dus met deze ontwikkeling sprake van een afname van de bebouwing.

De ontwikkeling dient daarnaast te voldoen aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Door initiatiefnemer is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangeleverd welke getoetst is door de provincie Noord-Brabant aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 en als zodanig akkoord is bevonden.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal zoals beschreven in paragraaf 2.4 landschappelijk worden ingepast.

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Verder bepaald artikel 8.1 (zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling) van de verordening onder andere dat;

"In afwijking van artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorzien in een stedelijke ontwikkeling.

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:

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

Het plan voorziet in de bouw van een extra woning binnen een bestaand lint (Ganzestraat) en houdt daarbij rekening met de bestaande ruimtelijke structuur. De ontwikkeling voorziet daarmee in voldoende mate in de bepaling van de verordening ruimte 2014 inzake stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van artikel 3 (Bevordering ruimtelijke kwaliteit) van de verordening kan nog het volgende worden gesteld;

De beoogde ontwikkeling betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar de bestemming "wonen". De ontwikkeling is gelegen binnen een lintstructuur. Met de wijziging van de bestemming zal een grote oude schuur worden gesloopt. Bovendien zal de nieuwe woning landschappelijk worden ingepast. Dit is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De overige bepalingen uit de verordening ruimte 2014 zijn niet relevant voor de bouw van de nieuwe woning aan de Ganzestraat 36.

3.3 Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Bladel

Op 18 september 2008 heeft de gemeente Bladel de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Bladel' vastgesteld.

De provincie heeft in haar verordening de mogelijkheid geboden om ter plaatse van bebouwingsclusters een verruiming van ontwikkelingsmogelijkheden toe te staan. En heeft zo aan de gemeenten de mogelijkheid geboden om voor nader aan te wijzen bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen.

De gemeente Bladel heeft de uitwerking van dit beleid actief opgepakt. Er is een beleidsnotitie opgesteld voor bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Bladel.



Figuur 9: Bebouwingsconcentratie Dalem/Ganzenstraat; Bron gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties gemeente Bladel

De locatie ligt in een bebouwingsconcentratie als zuidelijke uitloper van de kern hapert tegen de in de gebiedsvisie aangeduide bebouwingsconcentratie Ganzestraat. Hierdoor is de locatie geschikt voor het toevoegen van een extra Ruimte voor Ruimte woning.

Er is bovendien sprake van een bebouwingslint tussen de bebouwingsconcentratie en de bebouwde kom van Hapert waardoor de locatie aan de Ganzestraat 36 een geschikte locatie is voor de bouw van een nieuwe woning met toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling. Bovendien heeft het college van de gemeente Bladel een uitzondering gemeend te kunnen maken omdat de locatie op grond van de Verordening Ruimte eveneens is aangeduid als "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling" (zie paragraaf 3.2). Dit gegeven samen met het feit dat er door de sloop van de bestaande bebouwing juist sprake is van een afname van de versterking van het lint en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt de ontwikkeling als positief beoordeeld.

Toekomstvisie 2030

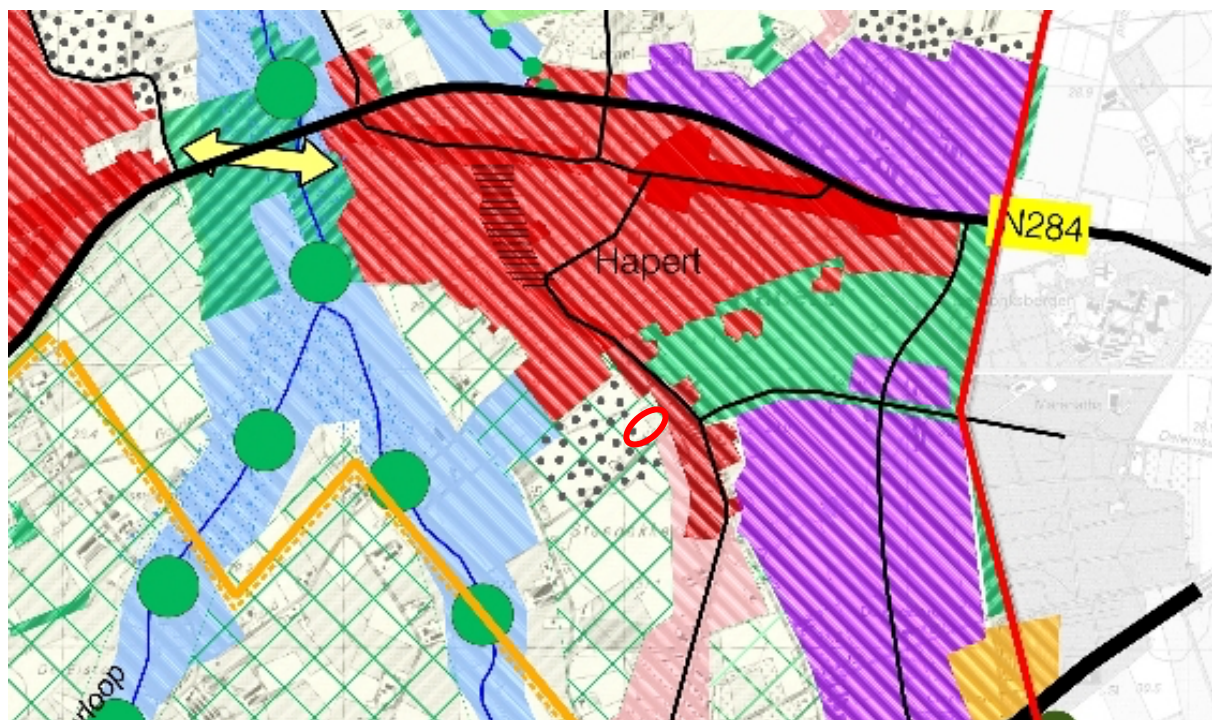
De 'Toekomstvisie 2030', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009, beschrijft hoe de gemeente Bladel er in 2030 uitziet. Wat betreft het buitengebied wordt als belangrijkste uitgangspunt genoemd het behouden en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt gestreefd naar het

behouden en ontwikkelen van de landbouw, met behoud van waardevolle landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische elementen.

De beoogde nieuwe woning past binnen het uitgangspunt van het behouden en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit. Als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging zullen de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en zal een investering worden gedaan in de landschappelijke kwaliteit.

Structuurvisie Bladel

Op 22 mei 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bladel de structuurvisie Bladel vastgesteld. Deze visie geeft het toekomstig ruimtelijke beleid van de gemeente op hoofdlijnen weer en is het afwegingskader voor allerlei ruimtelijke initiatieven. Onderstaande kaart is een uitsnede uit de structuurvisie.



Figuur 10: Uitsnede structuurvisie Bladel; Bron ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 11: Uitsnede legenda structuurvisie Bladel; Bron ruimtelijkeplannen.nl

De locatie is gelegen in een door de structuurvisie aangeduid "historisch bebouwingslint" aan de achterzijde van het perceel is de aanduiding "afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding" opgenomen. De structuurvisie heeft voor de locatie en linten in het algemeen het volgende bepaald:

"De verschillende, al dan niet historische, bebouwingslinten en buurtschappen, welke met hun stedenbouwkundige waarde een typerend beeld geven, dienen behouden te worden en mogelijk in kwalitatieve zin te worden versterkt. In bepaalde gevallen kan dit verdichting betekenen, maar ook door verdunning kunnen linten in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld."

De met de bouw van de nieuwe woning gepaard gaande sloop van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing voldoet daarmee aan het gestelde in de structuurvisie Bladel.

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte woningen 2014-2015

Op 5 maart 2014 heeft de gemeente Bladel bekend gemaakt dat zij in principe geen medewerking meer verlenen aan de realisatie van nieuwe Ruimte voor Ruimte initiatieven, met uitzondering van verzoeken voor nieuwe landgoederen en verzoeken waar sprake is van sanering van een intensieve veehouderij binnen de gemeente Bladel. Op 9 juli 2012 heeft het college van de gemeente Bladel reeds besloten om medewerking te verlenen aan de bestemming van een nieuwe Ruimte-voor-ruimte woning. Hierbij is de voorwaarde gesteld dat alle bestaande bedrijfsmatige opstallen gesloopt dienen te worden en dat een Ruimte-voor-ruimte titel moet worden aangekocht. De bestaande agrarische opstallen zullen worden gesloopt.

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 de zone 'invloedssfeer kernen'. Rondom de kernen wordt een vaste afstand van 250 meter gehanteerd, waarbinnen nieuwe activiteiten worden uitgesloten die een nadelig effect kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de kern. Deze afstandsmaat komt overeen met de zone van het extensiveringsgebied zoals vastgelegd in de reconstructiewet en Verordening ruimte.

De nota heeft bepaald dat in het buitengebied geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Voor een Ruimte voor ruimte woning wordt een uitzondering gemaakt; *"Nieuwe woningen op basis van de Ruimte voor Ruimteregeling en de landgoedregeling blijven mogelijk indien aan de criteria uit de Verordening ruimte wordt voldaan. Deze woningen zijn alleen toegestaan, mits zij op ruimtelijk acceptabele plaatsen worden gesitueerd. Voor 2013 heeft het college besloten om niet mee te werken aan nieuwe ruimte voor ruimtewoningen omdat de markt met dit type woningen op dit moment verzadigd is. Van dit besluit wordt afgeweken wanneer ter plaatse een intensieve veehouderij wordt gesaneerd."*

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe ruimte voor ruimte woning in de zone "invloedsfeer kernen". Dit initiatief is geen initiatief dat een nadelig effect heeft op het woon- en leefklimaat van de kern en is daarom passend.

Hoofdstuk 4 Milieuhygienische en planologische aspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting op het wijzigingsplan. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

4.1 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Grondwater

Op basis van bodemdata.nl is de projectlocatie gelegen in de grondwatertrap VI. De Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen tussen 40 en 80 cm onder maaiveld. Op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is de maaiveldhoogte gelegen op ruim 32,4 meter + NAP. Op basis van het DINOloket is op basis van een bekend bodemonmonster bekeken (Op circa 100 meter afstand, zuidelijk van de projectlocatie met nummer B57A0115). Dit bodemonmonster laat tot op een diepte van 10 meter zien dat de bodem bestaat uit zand van de grove categorie. Zand kent een grote doorlatendheid. De bodem is geschikt voor infiltratie.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De verhardingstoename is lager dan de grenswaarde van 2.000 m². Door de sloop van de bestaande veldschuur zal de verharding van het terrein juist afnemen. Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening of infiltratievoorziening. De verharding zal met de

voorgenomen ontwikkeling afnemen doordat er een stal wordt gesloopt. De woning en de daarbij horende bijgebouwen hebben een kleiner oppervlak.
Het regenwater dat op de verharding en bebouwing terecht komt zal worden geïnfiltreerd in de bodem.

Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden. Hierbij is het GRP Bladel 2015-2010 leidend.

Geconcludeerd moet worden dat voor het aspect water voldaan wordt aan de Keur van het waterschap.

Bovendien is het zo dat met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen de verharding juist afneemt. Hierdoor zijn er geen negatieve effecten op de waterhuishouding en behoeft dit aspect niet nader onderzocht te worden. Het waterbelang is voldoende gewaarborgd.

4.2 Ecologie

Om het gewenste bouwplan te kunnen realiseren, zullen grondwerkzaamheden plaats moeten vinden. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora en Faunawet. De Flora- en faunawet hanteert een driedeling in beschermingscategorieën:

Tabel 1-soorten: de meest algemene soorten waarvoor een vrijstellingsregeling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat voor deze soorten geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

Tabel 2-soorten: een tussencategorie, de resterende beschermde soorten. Hiervoor geldt een vrijstelling wanneer wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode. In andere gevallen kan voor deze soorten een ontheffing noodzakelijk zijn.

Tabel 3-soorten: strikt beschermde soorten: de Habitatrichtlijnsoorten en een selectie van de zwaardere categorieën van de Rode Lijst.

Vogels nemen in de Flora- en fauna wet een bijzondere positie in. Vogels worden tijdens het broedseizoen beschermd door de Flora- en fauna wet. Voor het aantasten van broedende vogels geldt een zware toets vergelijkbaar met tabel 3 soorten. Daarnaast zijn voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd (mits niet definitief verlaten).

Het bureau Groenvoorziening Avereest heeft een quick-scan flora en fauna uitgevoerd. De mogelijke aanwezigheid van beschermde dier- en/of plantensoorten is bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

1. een oriënterend veldbezoek door Groenvoorziening Avereest (Jeroen Lisser) op 17 juli 2013
2. vrij beschikbare gegevens van het Natuurloket (www.Natuurloket.nl)
3. regionale verspreidingsatlassen
4. verspreidingsgegevens van amfibieën, reptielen en vissen (www.ravon.nl)

Het oriënterende veldbezoek was erop gericht te controleren in hoeverre soorten, waarvan op basis van literatuurgegevens wordt aangenomen dat deze aanwezig kunnen zijn, daadwerkelijk in het plangebied voorkwamen of in hoeverre het plangebied voldoet aan de eisen die deze soorten aan hun leefomgeving stellen.

Op basis van deze quickscan Flora- en fauna wet wordt geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar soorten / soortgroepen hoeft te worden uitgevoerd. Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd en er hoeft niet meer getoetst te worden.

De beoogde ontwikkelingen kennen geen biotoopverlies of slechts beperkte tijdelijke verstoring (indirect biotoopverlies). Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de sloopwerkzaamheden, de grondbewerking en de nieuwbouw, zullen eventueel

aanwezige soorten slechts beperkt negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal het plangebied grotendeels weer geschikt zijn als leefgebied.

De instandhouding van het ecologisch netwerk en de overige waarden van groen en natuur blijven in het bestemmingsplan mogelijk. Het plan voldoet aan de Flora- en faunawet. Het volledig onderzoek is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

Programma aanpak stikstof; PAS

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

De eventuele stikstofdepositie als gevolg van één enkele woning op een natura-2000 gebied is zodanig gering dat er geen nadelige invloeden zijn te verwachten.

4.3 Milieuzonering bedrijven en geur

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gewaarborgd. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. De gemeente Bladel heeft de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant de opdracht verstrekt dit te onderzoeken en daarvoor de geurcontouren van omliggende veehouderijen op kaart te zetten en een beoordeling te maken van het leefklimaat. Het onderzoek betreft de doorwerking van de Wet geurhinder en veehouderij in de ruimtelijke ordening c.q. de omgekeerde werking.

Dit onderzoek luidt als volgt;

“Achtergrond en aanleiding

Het voornemen is om aan de Ganzestraat 36 te Hapert een nieuwe woning op te richten. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan in voorbereiding. Bij de besluitvorming omtrent (wijziging van) een bestemmingsplan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke ordeningsrecht. In de omgeving van de Ganzestraat 36 zijn veehouderijen aanwezig. De vraag is of de toekomstige bewoners niet zullen worden blootgesteld aan overmatige geurhinder. Tevens mogen de veehouderijen niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd door het veranderen van de bestemming.

Inleiding

Vanwege de ‘omgekeerde werking’ wordt beoordeeld of de belangen van de betrokken partijen in het geding zijn. Die van:

1. de toekomstige bewoner(s). In het belang van de toekomstige bewoner(s) moet worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
2. de omliggende veehouders. De bestemmingswijziging mag de reguliere bedrijfsvoering van de omliggende veehouderijen niet schaden, c.q. het juridisch-planologisch toegestane gebruik niet belemmeren.

Belangen veehouderijen

In de omgeving van de Ganzestraat 34 zijn drie veehouderijen gelegen, waarvan een melkveehouderij (Ganzestraat 27) en twee intensieve veehouderijen (Ganzestraat 40 en Ganzestraat 40A). De veehouderijen bevinden zich in het gebied "beperkingen veehouderij" van de Verordening ruimte 2014.

Belangen intensieve veehouderijen

Vanwege de ligging in het gebied "beperkingen veehouderij" mogen de twee intensieve veehouderijen op grond van de verordening ruimte niet uitbreiden. Er geldt 'een slot op de muur'. De bedrijven kunnen dus niet uitbreiden maar in principe moeten ze wel de mogelijkheid hebben om zodanige interne wijzigingen door te voeren dat het emissiepunt op elk punt op de rand van het bouwblok komt te liggen.

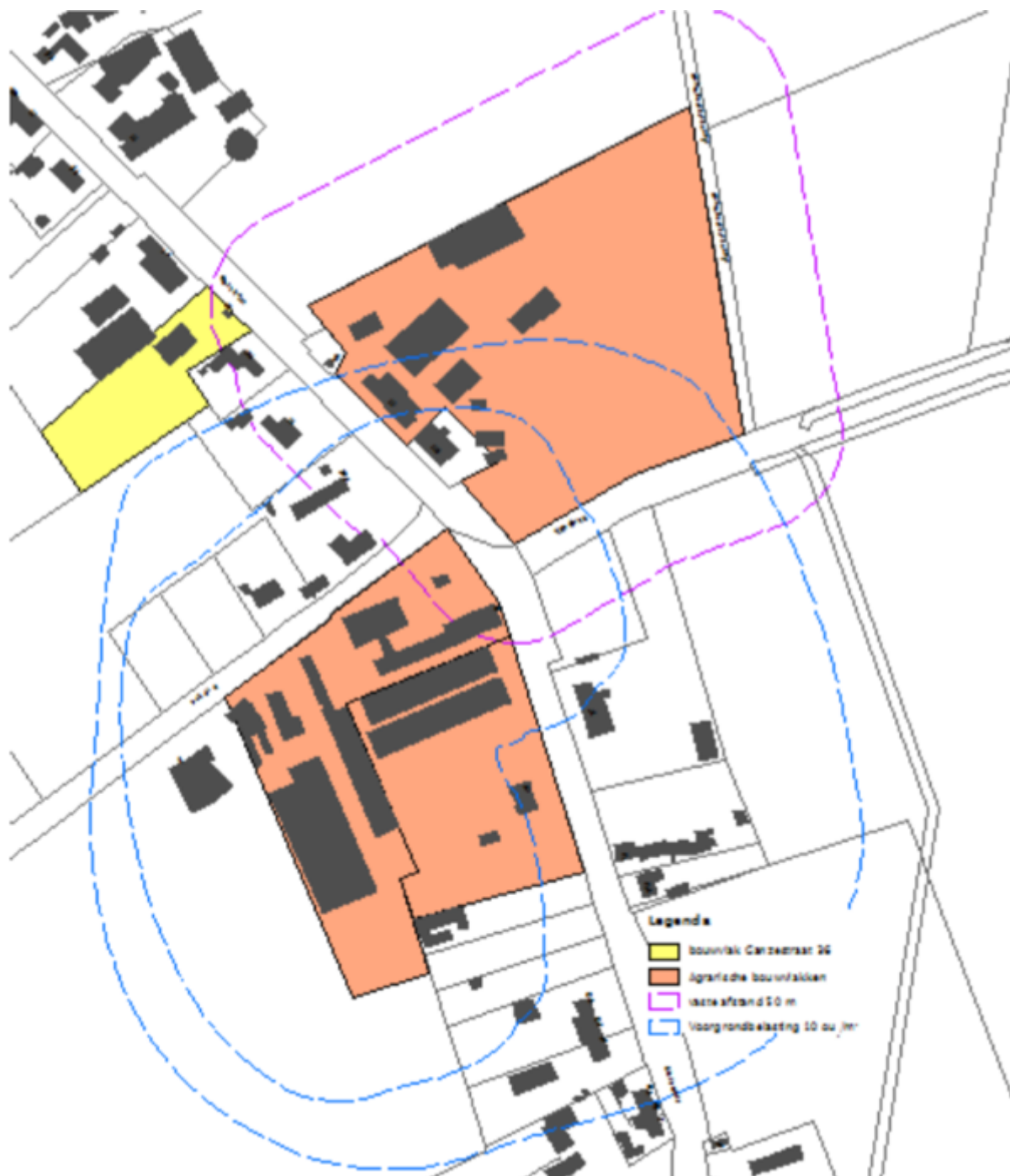
De gemeente Bladel heeft in 2014 een Verordening geur en veehouderij vastgesteld waarin is opgenomen dat voor de omgeving waarin de toekomstige woning aan de Ganzestraat 36 ligt een norm voor de voorgrondbelasting van 10 ouE/m³ geldt. De belangen van de intensieve veehouderijen worden niet geschaad als de nieuwe woning niet komt te liggen in de contour van 10 ouE/m³ als gevolg van de vergunde geuremissie rond de rand van het bouwblok.

Belangen melkrundveehouderij

De beperkingen die gelden voor het gebied "beperkingen veehouderij" zijn niet van toepassing op melkveehouderijen. Zij kunnen de bedrijfsomvang vergroten, maar dit heeft geen gevolgen voor de (afstand)geurcontouren. Immers, voor melkrundveehouderijen gelden op grond van de Wet

De belangen van de melkveehouderij worden niet geschaad als de nieuwe woning niet komt te liggen binnen een zone van 50 meter rond de rand van het bouwblok.

In onderstaande figuur zijn de geurcontouren en de vaste afstand ingetekend:



Figuur 12: kaart geurrapport ODZOB, met in geel aangeduid de locatie voor de nieuwe woning.

Uit de figuur blijkt dat de belangen van de intensieve veehouderijen niet worden geschaad. De vaste afstandscontour van 50 meter van de melkveehouderij ligt voor een klein gedeelte over het perceel van de nieuwe woning. Als de nieuwe woning buiten deze contour komt te liggen worden ook de belangen van de melkveehouderij niet geschaad.

Woon- en leefklimaat

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de locatie aan de Ganzestraat 36 is

het nodig om de geurhinder te evalueren. Deze evaluatie betreft zowel de voorgrondbelasting¹ als de achtergrondbelasting².

Voorgrondbelasting

Voor de beoordeling van de voorgrondbelasting zijn zowel de melkrundveehouderijen als intensieve veehouderijen van belang. Het blijkt dat de nieuwe woning niet binnen de geurcontouren van de intensieve veehouderij komt te liggen. Als de woning tevens buiten de 50 meter contour van de melkveehouderij wordt opgericht is er met betrekking tot de voorgrondbelasting sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting

Voor de achtergrondbelasting zijn alleen de intensieve veehouderijen van belang (voor de melkveehouderijen zijn geen geuremissiefactoren – odour units - beschikbaar om de geurbelasting te kunnen bepalen).

In onderstaande figuur wordt de achtergrondbelasting weergegeven:

¹ Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen. De voorgrondbelasting is van belang voor het bepalen van de verwachte hinder omdat uit onderzoek is gebleken dat de geurhinder als gevolg van de voorgrondbelasting hoger is dan als gevolg van de achtergrondbelasting, bij gelijke belastingen. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder als de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt.

² Onder de achtergrondbelasting verstaan we de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.



Figuur 13: kaart geurrapport ODZOB, achtergrondbelasting.

Uit de figuur blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning de achtergrondbelasting lager is dan 20 ouE/m³. De maximale waarde voor de achtergrondbelasting ter plaatse van de nieuwe woning bedraagt 9,54 ouE/m³. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrondbelasting wordt als redelijk goed beoordeeld. De waarde van 9,54 ouE/m³ ter plaatse van de Ganzestraat 36 is lager dan de maximale waarde van 20 odour units voor het buitengebied uit de geurgebiedsvisie 2013/2014 van de gemeente en ook lager dan de maximale waarde van 20 odour units (20% hinder) die is opgenomen in Verordening ruimte 2014. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrond geurbelasting van intensieve veehouderijen is aanvaardbaar.

Conclusie

De voorgenomen oprichting van een nieuwe woning aan de Ganzestraat 36 te Hapert is toelaatbaar.

- De belangen van de omliggende intensieve veehouderijen en melkrundveehouderij worden niet geschaad.
- Het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar:
 - mits de woning wordt opgericht buiten de afstandsgeurcontour van 50 meter van de melkrundveehouderij;
 - de voor- en achtergrondbelasting als gevolg van de intensieve veehouderijen is ter plaatse van de woningsplitsing lager dan de gestelde maximale waarden en/of geurnormen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat."

Voor de nieuwe woning wordt in de regeling van dit bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen dat is

gelegen op een grotere afstand dan genoemd. De laatste voorwaarde heeft geen betrekking op de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

Normen met betrekking tot verkeerslawaaï worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

De geplande ontwikkeling in het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de weg Ganzestraat. Hiernaar is onderzoek uitgevoerd door Tritium Advies (project: 1306/043/MD-01, datum: 2 augustus 2013). Dit onderzoek had ook betrekking op de woningsplitsing van het bestaande pand aan de Ganzestraat 34 maar ook de nieuwe woning die met dit bestemmingsplan is beoogd.

Het betreft een onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van onder andere de nieuw te bouwen woning gelegen aan Ganzestraat 36 te Hapert, gemeente Bladel. Waar het onderzoek spreekt over “woning 3” of “de meest zuidelijke woning” betreft het de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ruimte voor ruimte woning. Dit onderzoek trekt onder andere de volgende conclusie;

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Ganzestraat, De Rotten en Kapelweg. Voor de ten noorden gelegen wegen (o.a. Het Kaar en Neptunus) geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze wegen hebben geen geluidzone en mogen buiten beschouwing worden gelaten wegens de te verwachten intensiteiten (bestemmingsverkeer), mate van afscherming en afstand tot het plangebied. Voor de Kapelweg geldt eveneens dat deze weg niet hoeft te worden meegenomen in het akoestisch onderzoek. De Kapelweg is namelijk afgesloten voor motorvoertuigen en omgebouwd naar fietspad.

Voor de weg De Rotten geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Voor de meest zuidelijke woning (de nieuwe woning) geldt dat de geluidgevelbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Ganzestraat eveneens onder de voorkeursgrenswaarde blijven.

Voor woning 3 (meest zuidelijke woning) geldt dat de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van deze nieuwe woning niet hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) waardoor een nader onderzoek niet aan de orde is. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is akoestisch gezien reeds een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de drie woningen een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte hebben.”

Het aspect geluid is geen belemmering voor de bestemming van een nieuwe woning aan de Ganzestraat 36.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

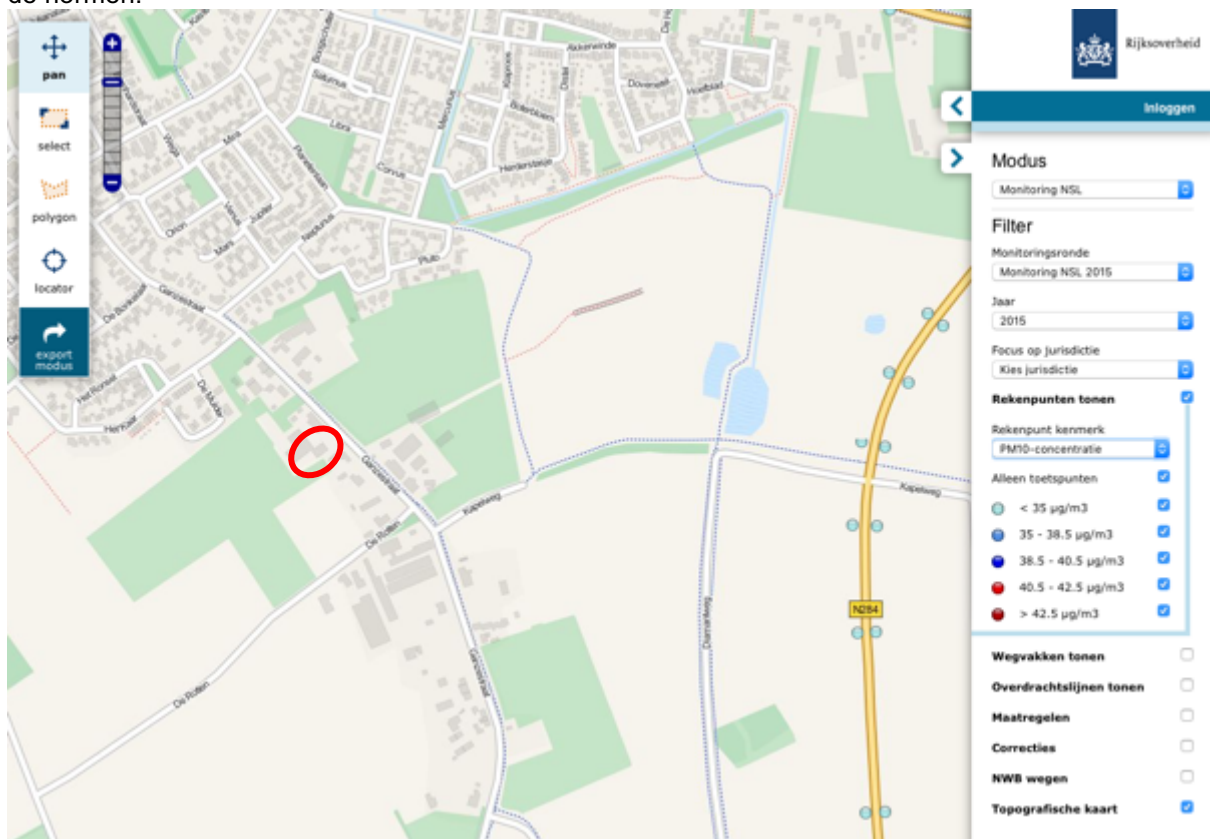
1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). Op de meetpunten aan de N284 wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof : 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen.



Figuur 13: Uitsnede NSL-viewer, met in rood aangeduid de locatie voor de nieuwe woning.

Omdat de bouwlocatie verder van de N284 is gelegen dan de meetapparatuur mag verondersteld worden dat ter plaatse van de bouwlocatie ook aan de normen zal worden voldaan.

4.6 Externe veiligheid

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.

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; 1 april 2015). 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

1. 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.
2. 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

1. Overschrijding van de oriënterende waarde van het GR wordt niet geaccepteerd.
2. Een significante toename van het groepsrisico wordt niet geaccepteerd.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsvisie.

Risicobronnen

1. Bedrijven

Binnen het plangebied 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 die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, te weten:

Diffutherm, Smaragdweg 50 te Bladel.

Er is een rapport opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. PR: Het plangebied is niet

gelegen binnen de 10-6/jr-contour van Diffutherm. GR: Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Diffutherm. Afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico: 1.544 meter. Diffutherm is gelegen op 1000 meter van het plangebied

In het rapport is het groepsrisico berekend. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico niet wijzigt. De verantwoordingsplicht is van toepassing.

2. Transport over de weg

Op circa 1,7 kilometer van het plan is de A67 gelegen. Het plan ligt hiermee ruim buiten de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied. Het invloedsgebied van de A67 ter plaatse van Bladel bedraagt 4 kilometer. Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio in verband met de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

3. Overige risicobronnen

Binnen of nabij het plangebied zijn geen andere risicobronnen aanwezig.

Verantwoording Groepsrisico

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

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

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

Het GroepsRisico (GR) is in het kader van de splitsing van het perceel aan de Ganzestraat 34 berekend door de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant en vastgelegd in het rapport "RISICOANALYSE UITBREIDING WONING GANZESTRAAT" 34 van 7 augustus 2015. De gevolgen van de bestemming van een nieuwe woning aan de Ganzestraat 36 voor het groepsrisico zijn gelijk aan deze wijziging; In beide gevallen gaat het om de toevoeging van één woning.

De conclusie van het rapport luidt als volgt; Het groepsrisico ligt in de huidige situatie beneden de oriëntatiewaarde, waarbij het maximale aantal dodelijke slachtoffers 18 personen bedraagt. In de nieuwe situatie blijft het groepsrisico gelijk. Samengevat kan worden gesteld dat het GR kleiner is dan de oriëntatiewaarde, en dat er geen toename van het groepsrisico. Deze conclusie kan ook gevolgd worden voor de toevoeging van één woning aan de Ganzestraat 36.

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

Binnen het gebied is één soort risico relevant; het 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. Enige maatregel is het luchtdicht uitvoeren van de woningen. Hierbij geldt o.a. dat de ventilatiesystemen moeten kunnen worden uitgezet. Het bouwbesluit regelt dat bij mechanische ventilatie er een mogelijkheid moet zijn om deze uit te kunnen zetten.

Mogelijkheden voor een lager groepsrisico

Het groepsrisico wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Het Groepsrisico wordt acceptabel geacht.

Advies van de Veiligheidsregio

Aan 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. Het advies van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost wordt in het besluit bij dit bestemmingsplan ter overweging

meegenomen:

De volgende adviezen zijn gegeven door de Veiligheidsregio:

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:

1. Het industrieterrein is aan te merken als een middelgrote dichtheid van 40 personen per hectare volgens de Handreiking verantwoording groepsrisico;
2. De woonwijk is aan te merken als een rustige woonwijk (25 personen per hectare) volgens de Handreiking verantwoording groepsrisico.
3. 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: Er komt door de ontwikkeling 1 woning bij, voor woningen geldt een bezetting van 1,2 personen in de dagperiode en 2,4 personen in de nachtperiode per woning.

Het aspect "externe veiligheid" is geen belemmering voor de bestemming van een nieuwe woning aan de Ganzestraat 36.

4.7 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Ten aanzien van het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aquatest B.V. (projectnummer 20130701, d.d.1 augustus 2014). Ten aanzien van bodemonderzoeken wordt een houdbaarheidstermijn van 5 jaar aangehouden. Deze termijn van 5 jaar komt uit de publicatie "Handreikingen bodem voor gemeenten" van 1 augustus 2013.

De conclusie van het onderzoek zijn de volgende:

"Bij het onderzoek is een lichte verontreiniging van zink aangetoond in de bovengrond ter plaatse van de schuur. Ter plaatse van de woonboerderij zijn geen lichte verontreinigingen aangetoond. Over de gehele onderzoekslocatie zijn tevens geen matige of sterke verontreinigingen aangetoond in de bovengrond.

Bij het onderzoek zijn geen verontreinigingen aangetoond in de ondergrond.

Alle geanalyseerde parameters lagen onder de achtergrondwaarden, tussenwaarden en interventiewaarden. Bij het onderzoek zijn geen verontreinigingen aangetoond het grondwater:

Alle geanalyseerde parameters lagen onder de streefwaarden, tussenwaarden en interventiewaarden.

De aangetoonde lichte verontreiniging van zink in de bovengrond is niet direct verklaarbaar. Er is geen directe aanwijsbare bron waargenomen tijdens het onderzoek die de lichte verontreiniging van zink kan verklaren. Het is niet uit te sluiten dat de plaatselijke lichte verontreiniging van zink in de bovengrond deel uit maakt van een grootschalige bodemverontreiniging. Het gebied De Kempen heeft te maken met grootschalige grond en grondwaterverontreinigingen door de zinkassenproblematiek in de regio.

De aangetroffen concentratie zink van 68 mg/kg d.s. ligt echter wel lager dan het gemiddelde van 151mg/kg d.s. binnen de zone van de bodemkwaliteitskaart.

Bij analyseresultaten boven de tussenwaarden of interventiewaarden wordt doorgaans een aanvullend onderzoek nodig geacht voor de betreffende stof(fen) om vast te stellen of er een sterke verontreiniging aanwezig is, om deze eventuele verontreiniging in te kaderen en om de risico's in te schatten.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek naar de stoffen uit het standaard NEN 5740 analysepakket. Bij indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit, voldoet de bodem aan bodemfunctieklasse "achtergrondwaarde".

De visuele waarnemingen van asbestverdachte materialen in en rondom de schuur geven echter wel aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbest in grondonderzoek ter plaatse van de schuur. Er dient een nader asbestonderzoek conform NEN 5707 plaats te vinden naar het voorkomen van asbest op de onderzoekslocatie."

Er dient opgemerkt te worden dat anno 2008 vlak buiten de huidige onderzoekslocaties, een sterke puntverontreiniging van zware metalen aanwezig was. Het is niet bekend of deze verontreiniging nog aanwezig is. Deze vormt mogelijk een belemmering voor toekomstige grondtransacties en werkzaamheden op locatie.

Op 30 mei 2016 heeft op basis van de beschreven onderzoekstrategie een vervolgonderzoek plaatsgevonden (rapport actualiserend bodemonderzoek Ganzestraat 34 te Hapert dd 30 mei 2016 bodeminzicht). Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt;

- *"Het gebruik en indeling van de onderzoekslocatie is ongewijzigd ten opzichte van het onderzoek uit 2008.*
- *In de bodem zijn, net als in 2008, bijmengingen waargenomen van puin en kolengruis. De mate waarin bijmengingen visueel zijn waargenomen in onderhavig onderzoek komen slechts gedeeltelijk overeen met de waarnemingen uit 2008.*
- *In de meest verdachte laag van de vaste bodem ter plaatse van boring 1 of omliggende boringen 100 t/m 102 zijn geen gehalten aan zware metalen gemeten boven de interventiewaarden.*
- *De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.*
- ***Een asbestonderzoek conform NEN5707 is niet verricht. De locatie is asbestverdacht door aangetroffen asbesthoudende fragmenten. De gronden rond de veldschuur op het perceel ten zuiden van 34 worden na sloop en asbestsanering van de gebouwen uitgevoerd. Dat laatste is immers toch een verplichting.***
- *Ter plaatse van de onderzoekslocatie is geen puntverontreiniging met zware metalen vastgesteld.*
- *De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde graafwerkzaamheden of het gebruik van de locatie voor de functie wonen met (moes-)tuin.*

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit. Op basis van samenstelling is de grond ingedeeld in de klasse Industrie."

Onder bovengenoemde voorwaarden met betrekking tot de sanering van de gronden rond de veldschuur vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente heeft in het kader van de decentralisatie wettelijke taken gekregen om werkzaamheden op het gebied van erfgoed uit te voeren. De belangrijkste wet- en regelgeving met betrekking tot cultureel erfgoed staat in de Monumentenwet 1988.

In 2009 gaven de Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel, Reusel-de Mierden en Oirschot) aan de Omgevingsdienst Z.O.Brabant (ODZOB) opdracht voor het opstellen van een gezamenlijke erfgoedkaart met daaraan gekoppeld het archeologiebeleid. In 2010 heeft de gemeenteraad van Bladel op basis van deze erfgoedkaart het archeologiebeleid verbreed tot een cultuurhistorische beleidsvisie. Daarbij is niet alleen aandacht voor archeologie, maar ook voor historische bouwkunst, historisch groen en het historisch cultuurlandschap. Op 7 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Bladel de erfgoedverordening vastgesteld (zie bijlage 14).

Centrale doelstelling van het gemeentelijke cultuurhistorisch beleid is een representatief deel van het Bladelse erfgoed te behouden door implementatie in de ruimtelijke planvorming. Het beleid dient ertoe het cultureel erfgoed van Bladel te beschermen door instandhouding en beheer te stimuleren en waar nodig te ondersteunen en door de aanwezige cultuurhistorische waarden als inspiratiebron te gebruiken en op een verantwoorde wijze in nieuwe ontwikkelingen in te passen.

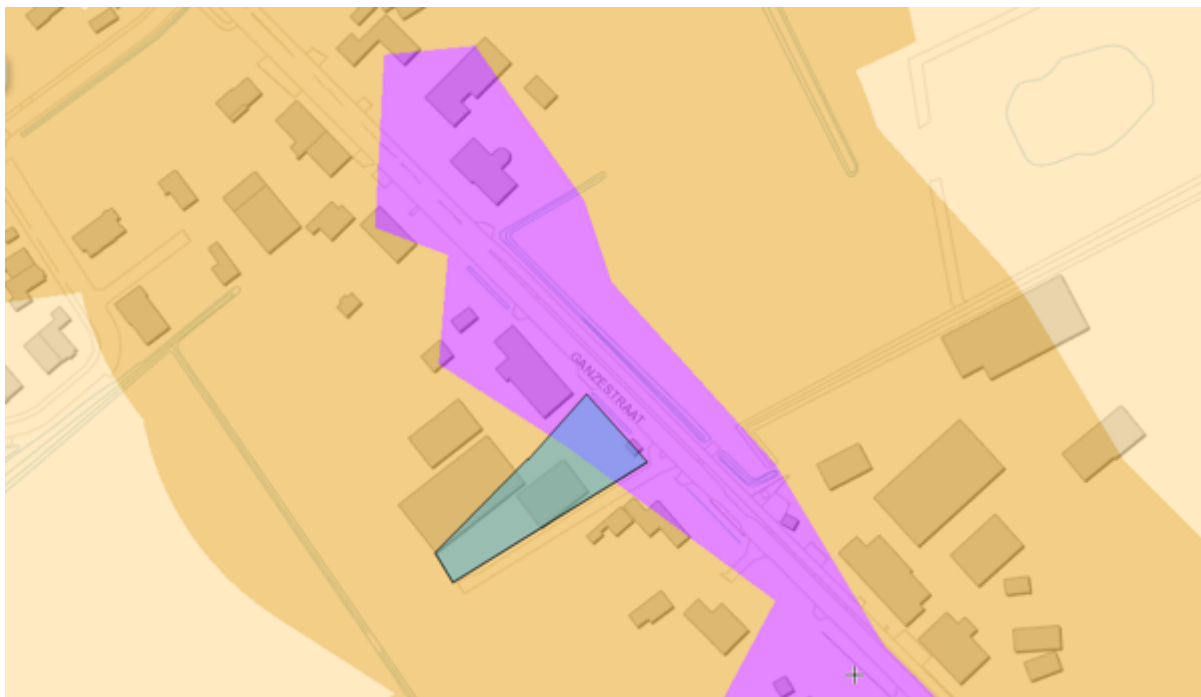
Met het cultuurhistorisch beleid wordt de zorg voor de gebouwde en het archeologische erfgoed op elkaar afgestemd in samenhang met de zorg voor landschap, stedelijke inrichting en milieu. Hierbij kan de gemeente direct sturen op de positieve effecten van erfgoedzorg op ruimtelijke kwaliteit, toerisme, uitstraling en identiteit. Tevens kan de gemeente de erfgoedbelangen afwegen ten opzichte van andere belangen, aangezien zorg voor het cultureel erfgoed niet alleen positieve effecten heeft, maar ook als negatief ervaren kan worden (beperking van gebruiksmogelijkheden, kosten van onderzoek). Proportionaliteit is daarom van groot belang.

Erfgoedkaart

De erfgoedkaart wordt als uitgangspunt gebruikt voor de formulering van beleidskeuzes op beleidsterreinen, die raakvlakken hebben met cultuurhistorie. Dit omvat bijvoorbeeld een nadere bepaling bij welke omvang van het project (uitgedrukt in vierkante meters) in samenhang met de mate van bodemverstoring (uitgedrukt in meters diepte ten opzichte van het maaiveld), archeologisch onderzoek is vereist.

Op de erfgoedkaart is de archeologische verwachting van het perceel Ganzestraat 36 bekeken. Het perceel valt grotendeels in categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. In dit geval is tevens sprake van een esdek. Ook is te zien dat er sprake is van verstoringen op het perceel, daar waar thans gebouwen zijn gerealiseerd. De nieuwe woning zal grotendeels ter plaatse van deze bestaande bebouwing worden gerealiseerd. De nieuwe woning zal bovendien kleiner zijn dan 500 m² waardoor wordt voldaan aan de eisen ter bescherming van archeologische waarden zoals ze zijn opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 14: archeologische verwachting Ganzestraat 36 met in blauw de projectlocatie; bron: odzob.nl

Het gedeelte van het perceel dat direct grenst aan de Ganzestraat ligt in categorie 3 (roze in bovenstaande tekening). Dit is een gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Het bouwvlak van de nieuwe woning ligt niet in dit gedeelte.

In overleg met de gemeente Bladel zijn ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden de volgende afspraken gemaakt;

De woonbestemming zal 1500 m² groot worden en reiken tot de openbare weg. De positie van de veldschuur valt volledig in het nieuwe bouwblok. In de veldschuur zit een gemetselde kelder (mestput) van 80 cm diep en een oppervlakte van 40 m². Besproken is de optie om tijdens graafwerkzaamheden t.b.v. de Rvr woning archeologische begeleiding in te zetten. Deze opzet valt duurder uit. Geadviseerd werd enkele puntboringen rond de veldschuur te laten verrichten om de diepte van de ongeschonden laag te kunnen bepalen. Aan de hand daarvan kan worden geconcludeerd of de grond kan worden vrijgegeven. De vervolgens te realiseren bijgebouwen vallen ruimschoots binnen de in de beleidskaders vrijgestelde oppervlakte van 250 m². Verder archeologisch onderzoek is daarvoor dan niet meer noodzakelijk.

Op basis van deze afspraak is een archeologisch verkennend booronderzoek verricht (E-consultancy rapport 19 april 2016). Het rapport is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

“Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven op de beleidsadvieskaart van de gemeente Bladel is door het booronderzoek geheel bijgesteld naar een lage verwachting.”

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Kabels en leidingen

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Net buiten het plangebied is een elektriciteitshuisje aanwezig. Dit heeft geen invloed op de beoogde ontwikkeling.

4.10 Duurzaamheid

De ontwikkeling aan de Ganzestraat 36 betreft de sanering van een agrarisch bedrijf dicht tegen de kern van Hapert. De nieuwe ontwikkeling de bouw van een woning in het kader van de regeling 'ruimte voor ruimte'. In het kader van duurzaamheid wordt een positieve impuls gegeven door hinderlijke bedrijvigheid uit een omgeving met veel woonfuncties te saneren. Daarnaast worden in de omgeving aanwezige bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.11 Conclusie

Gelet op de milieuhygienische en planologische aspecten voldoet het voorliggende plan aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor één perceel, een postzegelplan. Het perceel Ganzestraat 36 ligt in het recente bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

5.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels' - wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 - Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Bestemming Agrarisch (artikel 3)

Een deel van het plan behoudt de bestemming "Agrarisch". De regelgeving is aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied 2014.

Bestemming Wonen (artikel 4)

Een deel van de gronden wordt omgezet van agrarisch naar wonen. In de regels is bepaald dat de woning in het bouwvlak moet worden opgericht en dat in het bouwvlak maximaal 1 woning is toegelaten. Ook de bijgebouwen mogen worden opgericht binnen het bouwvlak.

Verder gaat het om een Ruimte-voor-ruimte woning. De maximale inhoud bedraagt 1000 m³.

In de planregels zijn tevens enkele flexibiliteitsbepalingen opgenomen in de vorm van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Zo is het middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan – onder voorwaarden – toegestaan om nevenactiviteiten / verbrede landbouw en mantelzorg bij de woning uit te oefenen. Verder is het onder voorwaarden toegestaan om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie' en vormverandering van het bouwvlak te realiseren.

Dubbelbestemmingen Archeologie (artikel 5, 6 en 7)

In het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen, ten behoeve van archeologische waarden. Op het perceel Ganzestraat 36 gelden drie verschillende dubbelbestemmingen archeologie. Er is voor gekozen om deze dubbelbestemmingen, inclusief

nummering geheel over te nemen, zodat deze regeling volledig overeenkomt met het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014.

In het plan is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 9)

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied. Zo geldt een verbod om de gronden te gebruiken ten behoeve van de winning van schaliegas en is het niet toegestaan om de gronden op een zodanige manier te gebruiken dat tussen

23.00 uur 's-avonds en 06.00 uur 's-ochtends onevenredige lichthinder voor de omgeving ontstaat.

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)

In dit artikel zijn de inhoudelijke regels opgenomen voor de binnen het plangebied voorkomende gebiedsaanduidingen. Per gebiedsaanduiding is aangegeven wat het doel is van het opnemen van de gebiedsaanduiding, bijvoorbeeld het beschermen van de groenblauwe mantel, en welke regels voor de gebiedsaanduiding gelden (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het aanleggen). Voor het perceel Ganzestraat 36 gold op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 een aanduiding 'extensiveringsgebied'. Deze aanduiding is niet opgenomen, omdat het agrarische gebruik beëindigd is en het agrarisch gebruik ook niet meer geïntensiveerd kan worden.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. Zo is bijvoorbeeld opgenomen dat het bevoegd gezag bevoegd is een afwijking te verlenen voor ontvang- en/of sirenemasten tot een maximale hoogte van 40 meter.

Ook is het toegestaan om kleinschalige recreatieve en maatschappelijke voorzieningen te realiseren (bouwwerken, geen gebouwen zijnde). De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels (artikel 13)

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

In het bijzonder zijn twee algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft de wijziging ten behoeve van ontwikkeling van Natuur, Bos en/of Water en de wijziging voor het vergroten dan wel verkleinen van de dubbelbestemming Leiding.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 14)

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel (artikel 15)

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, zodat de kosten samenhangend met deze ontwikkeling worden verhaald bij de initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak, omgevingsdialoog

Op 4 april 2016 is er een gesprek geweest met alle omwonenden van het perceel aan de Ganzestraat 36. Van dit gesprek is door de architect een samenvatting gemaakt;

“Na de ontvangst met koffie en gebak presenteert Roland Vereijken van architectenbureau Jos Franken de plannen voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel gelegen tussen Ganzestraat 34a en 38.

In hoofdlijn komt het plan erop neer dat na sloop van de voormalige agrarische opstallen op de positie van de huidige veldschuur een woning kan worden gerealiseerd. Deze woning mag maximaal 1000 m³ groot worden met een nokhoogte van 10 meter en zal minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrenzen komen te staan. In de plannen staat de woning op ruime afstand van de weg om de openheid naar het agrarisch gebied aan de westzijde te behouden. Bijgebouwen mogen straks tot 200 m² worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3,2 meter en een nokhoogte van 5,5 meter. Het bestemmingsvlak Wonen en Agrarisch wordt momenteel afgestemd. Het woonvlak zal vanaf de voorste perceelgrens aan de Ganzestraat het gebied in westelijke richting inlopen en gedeeltelijk achter het perceel van Ganzestraat 36a komen.

Vragen:

Bewoners Ganzestraat 32a: Hoe hoog mag de woning worden?

Architect: De woning wordt maximaal 10 meter hoog.

Bewoners Ganzestraat 23: Onze woning is 9.65 meter hoog

Bewoners Ganzestraat 36a: Hoe wordt de weide achter ons perceel straks gebruikt?

Architect: Het woonvlak buigt af in zuidelijke richting, maar zoals het er nu naar uitziet niet verder komen dan de zuidgevel van jullie aanbouw. Hierdoor blijft vanuit de tuin, wanneer er geen begroeiing meer zou staan vrij zicht op het achterland.

Bewoners Ganzestraat 32a: Wanneer gebeurt er iets?

Architect: Planning: na behandeling van de commissie grondgebied in oktober wordt het plan vastgesteld, na 6 weken treedt het plan dan in werking.

Verslag wordt verzonden aan alle genodigden.”

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan ‘Ganzestraat 36, Hapert’ aan diverse instanties voorgelegd. Deze wettelijke overlegpartners worden in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. In deze paragraaf zal te zijner tijd het resultaat van het vooroverleg worden beschreven.

Vervolg van de procedure

Na het verwerken van de inspraak- en overlegreacties wordt de formele procedure in gang gezet.

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is één ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen. Tegen het plan is door de Provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. Dit heeft ertoe geleid dat de kwaliteitsverbetering die met deze ontwikkeling aan de orde is in de regels is verankerd. Bovendien zijn enkele flexibiliteitsbepalingen geschrapt. In de nota van zienswijzen die als separatie bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd is beschreven hoe is omgegaan met de zienswijze van de provincie.

Vervolgens zal de beslissing worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

Bijlage 1	Flora en Fauna
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Externe veiligheid
Bijlage 4	Bodemonderzoeken
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek
Bijlage 6	Koopovereenkomst Ruimte-voor-ruimte titel
Bijlage 7	Nota van zienswijzen
Bijlage 8	Vaststellingsbesluit

Regels

Verbeelding

