

BESTEMMINGSPLAN HAPERT 2010

GEMEENTE BLADEL



Gemeente Bladel

Bestemmingsplan Hapert 2010

- Toelichting
- Regels
bijlage
- Verbeelding schaal 1:1000

projectgegevens:

TOE01-BLA00078-02A

REG01-BLA00078-02A

SVB02-BLA00076-02A

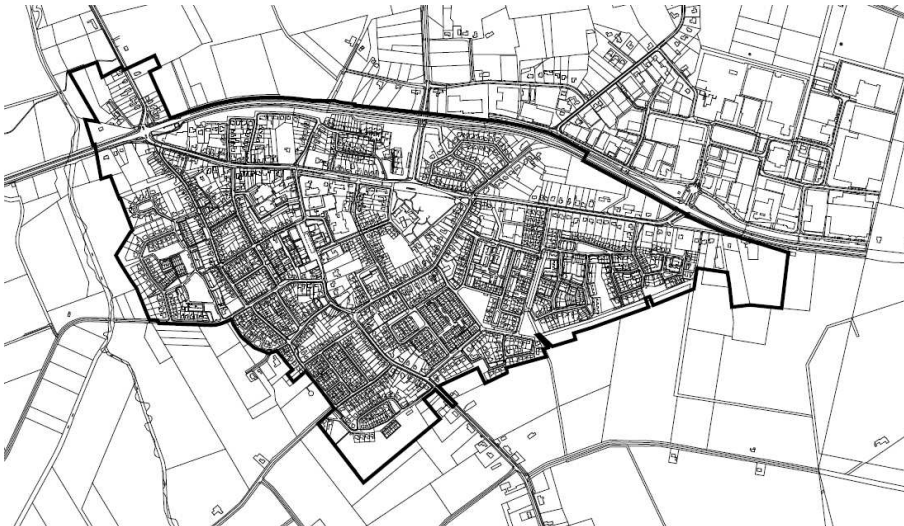
TEK01-BLA00078-02A

Rosmalen, april 2010

Vastgesteld: 29 april 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	3
2	BELEID	5
2.1	Algemeen beleidskader	5
2.2	Wonen	10
2.3	Verkeer(sveiligheid)	11
2.4	Bedrijvigheid	12
2.5	Detailhandel en consumentgerichte voorzieningen	13
2.6	Welzijn en jongerenbeleid	14
2.7	Beeldkwaliteit en openbare ruimte	15
2.8	Relatie bestemmingsplan - welstandsnota	15
2.9	Water	15
3	ANALYSE EN WAARDERING	19
3.1	Historische ontwikkeling	19
3.2	Ruimtelijke opbouw	19
3.3	(Cultuur)historische en archeologische waarden	24
3.4	Bebouwd gebied	26
3.5	Onbebouwd gebied	30
3.6	Sterke punten	32
3.7	Zwakkere punten	32
4	PLANUITGANGSPUNTEN	33
4.1	Stedenbouwkundig-ruimtelijk	33
4.2	Functioneel-ruimtelijk	34
5	ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN	37
5.1	Woningbouwmogelijkheden	37
5.2	Programmatische aspecten	40
6	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	43
6.1	Relatie met de Wet geluidhinder	43
6.2	Luchtkwaliteit	43
6.3	Bedrijvigheid	44
6.4	Externe veiligheid	45
6.5	Veiligheid	47
6.6	Bodemonderzoek	48
6.7	Flora en fauna	48
6.8	Waterhuishoudkundige aspecten	49
6.9	Leidingen	50
6.10	Archeologie	50
7	DE BESTEMMINGEN	51
7.1	Het juridische plan	51
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	51
8	PROCEDURES	57



Begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

De gemeente Bladel heeft besloten de bestemmingsplannen voor alle kernen te actualiseren teneinde de vele reeds verleende bouwvergunningen, vrijstellingen en wijzigingen van de bestemmingsplannen op te nemen in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is de wens om in ieder plan (dus voor elke kern) dezelfde (gebruiks- en bebouwings)mogelijkheden te bieden. Voorliggend bestemmingsplan 'Hapert 2010' is één van de bestemmingsplannen voor de vijf kernen.

1.1.2 Doel

De doelstelling van deze herziening is te komen tot actuele en uniforme bestemmingsplannen.

De bestemmingsplannen hebben voornamelijk een beheerskarakter, hetgeen niet wegneemt dat voor zover mogelijk en wenselijk ontwikkelingslocaties in de plannen zijn opgenomen. Daarnaast zal voldoende mogelijkheid worden geboden voor aanpassing en wijziging van functies binnen de plangebieden.

1.2 Begrenzing plangebied

De grenzen van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan 'Hapert 2010' volgen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat momenteel in voorbereiding is. De noordgrens wordt gevormd door de Provincialeweg. De rest van de grens loopt voornamelijk over de achterperceelsgrenzen van woningen. In het zuidwesten van de kern wordt de grens gevormd door een aantal woonstraten zoals de Molenstraat en Beerzedal. Het plangebied is aangeduid op bijgaande afbeelding.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Hapert' dat op 22 juni 2006 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 6 februari 2007 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Aanpassingen in het vigerende bestemmingsplan

Aanpassingen in voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan:

Verbeelding (voorheen plank kaart):

- Alexanderhof 9: de bestemming Woondoeleinden 1 is omgezet in de bestemmingen Verkeersdoeleinden voor het perceel waarop een nutsvoorziening aanwezig is en Centrumdoeleinden voor de bouw van een praktijkruimte met bovenwoning.
- Pastoriepad 6-8: een bouwvlak voor een blok van twee aaneengebouwde vrijstaande woningen toegevoegd.
- Het plangebied van het bestemmingsplan 'Stokekkers' is toegevoegd aan het plangebied van het voorliggende komplan.

- Het Kaar (achter de percelen Ganzestraat 30b en 32): beide bouwvlakken zijn vergroot en bestemming 'Groendoeleinden' is gedeeltelijk omgezet in 'Woondoeleinden 1'. Ook is voor elk bouwvlak de aanduiding 'w+2' opgenomen.
- Oude Provincialeweg 71: de bebouwingstypologie is aangepast in gesloten bebouwing.
- Bernhardstraat 2: wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- Garageboxen Saturnus/Corvus: het bouwvlak ten behoeve van garageboxen is verruimd.
- Oude Provincialeweg tussen nr. 85 en 93: de wijzigingsbevoegdheid is verwijderd, de bestemming Groendoeleinden is deels omgezet in de bestemming Woondoeleinden 1 en er zijn twee bouwvlakken met elk de aanduiding 'w+1' toegevoegd voor twee nieuwe vrijstaande woningen.
- Mercurius – Corvus: de bestemming Groendoeleinden is omgezet in de bestemmingen Verkeersdoeleinden voor het voetpad en Woondoeleinden 1 voor de overige gronden.
- Enkele bouwvlakken zijn aangepast op inmiddels gerealiseerde gebouwen.
- De aanduidingen 'rijksmonument' en 'gemeentelijk monument' zijn aangepast op de meest actuele stand van zaken.
- Kasteellaan 6-12: de aanduiding 'w+4' is omgezet in 'w+2'.
- Kerkepad even zijde: aanduiding 'w+' is verwijderd.
- Kerkstraat 92-102 ('t Pleintje): de bestemming 'Gemengde doeleinden' is gewijzigd in 'Woondoeleinden 1' voor de woningen en 'Verkeersdoeleinden' voor het binnenterrein.
- Voor de rioolleiding in het plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding-Riool' opgenomen.

Regels (voorheen voorschriften):

- De voorschriften van het vigerende bestemmingsplan zijn overeenkomstig de nieuwe Wet ruimtelijke ordening aangepast en heten voortaan regels.
- De inhoud van de regels is enigszins aangepast zodat voor alle vijf de kernen van de gemeente Bladel dezelfde gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden gelden.
- De regeling met betrekking tot aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is geactualiseerd.
- In elke bestemming is een regeling voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij ontwikkelingen opgenomen.
- De dubbelbestemming 'Leiding-Riool' is toegevoegd.
- Wijzigingsbevoegdheid 3 aan de Oude Provincialeweg is vervallen maar vervangen door een regeling voor de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen voor het perceel Bernhardstraat 2.
- De aanduidingen 'rijksmonument' en 'gemeentelijk monument' zijn aangepast op de meest actuele stand van zaken.
- Staat van bedrijfsactiviteiten is vervangen door een actuele versie.

Toelichting:

- Hoofdstuk 1, 7 en 8 zijn aangepast.
- De hoofdstukken 2, 5 en 6 zijn geactualiseerd.
- De opsomming rijksmonumenten en gemeentelijk monument is aangepast op de meest actuele stand van zaken.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de belangrijkste conclusies uit het vigerend beleid zijn opgenomen. Hoofdstuk 3 betreft de functioneel- en stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering van het plangebied.

In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten volgend uit beleid en ruimtelijke en functionele analyse toegelicht.

De ontwikkelingsmogelijkheden op basis van eerdere ruimtelijke verkenningen voor de kom van Hapert worden beschreven in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. De hoofdstukken 7 en 8 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

2 BELEID

2.1 Algemeen beleidskader

2.1.1 Interimstructuurvisie en paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzoneering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

2.1.2 Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven/Uitwerkingsplan Zuid-Oost-Brabant

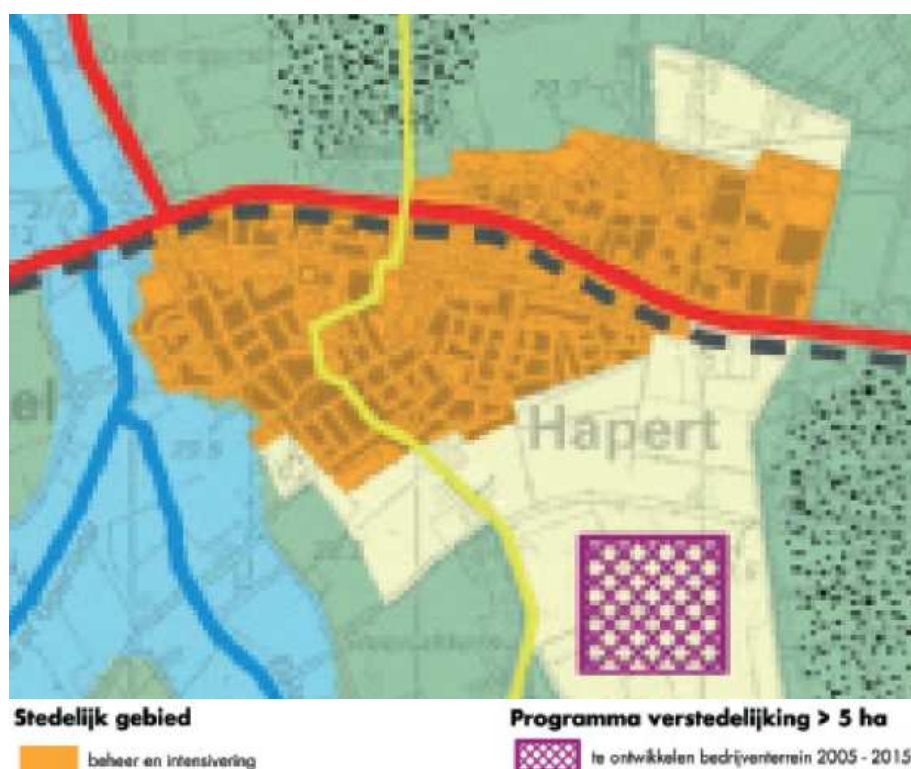
Op 7 december 2004 is door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) het Regionaal Structuurplan (RSP) vastgesteld. Het RSP vormt niet alleen een regionaal afsprakenkader over de ruimtelijke ordening van Zuidoost-Brabant, het vormt als Uitwerkingsplan van het Streekplan tevens provinciaal beleid. Hiertoe is het RSP op 8 maart 2005 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd.

Het SRE-gebied is opgedeeld in drie landelijke regio's (Groot Kempen, Heeze-Leende-Cranendonck en De Peel) en de stedelijke regio Eindhoven. De gemeente Bladel valt binnen de landelijke regio Groot Kempen. Sterke punten van deze regio zijn enerzijds de groene en recreatieve kwaliteiten, en anderzijds de ligging dichtbij de centrale stad Eindhoven. Vanwege hun ligging, omvang en voorzieningenniveau worden de kernen Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel als hoofdkern gezien. In deze kernen is de laatste jaren een wat meer stedelijke ontwikkeling te zien.

Het Regionaal Structuurplan biedt het kader en de visie voor de toekomstige ontwikkelingen binnen de regio Zuidoost-Brabant voor de komende tien jaar, met een doorkijk naar het jaar 2020.

De voornaamste opgave van het Uitwerkingsplan is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. Uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden. Op basis van een opgesteld landschappelijk raamwerk en Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) moeten in de toekomst de verschillen tussen de groene en de stedelijke gebieden in de regio worden versterkt. Daarnaast worden de noord-zuidgerichte landschappelijke hoofdstructuren in de regio verder ontwikkeld. Ondanks de aanwezige landschappelijke waarden biedt de onderste laag uit het DRS volgens het Uitwerkingsplan nog voldoende ruimte om nieuwe woon- en werklocaties binnen de plantermijn te vinden.

In het regionaal ontwerp wordt daarbij het uitgangspunt gehanteerd dat de landelijke regio zoveel mogelijk gespaard moet blijven van verstedelijking en het aantal woningen bouwt dat minimaal nodig is voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. De prioriteit ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van het bestaand bebouwd gebied. Uitbreiden is pas aan de orde, als is aangetoond dat er geen reële mogelijkheden zijn binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast geldt als taakstelling per subregio een minimale realisatie van 50% van het programma door middel van inbreiding, herstructurering en intensivering binnen bestaand gebied.



Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Zuid-Oost Brabant

2.1.3 Gemeentelijk beleid: StructuurvisiePlus 2004

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.

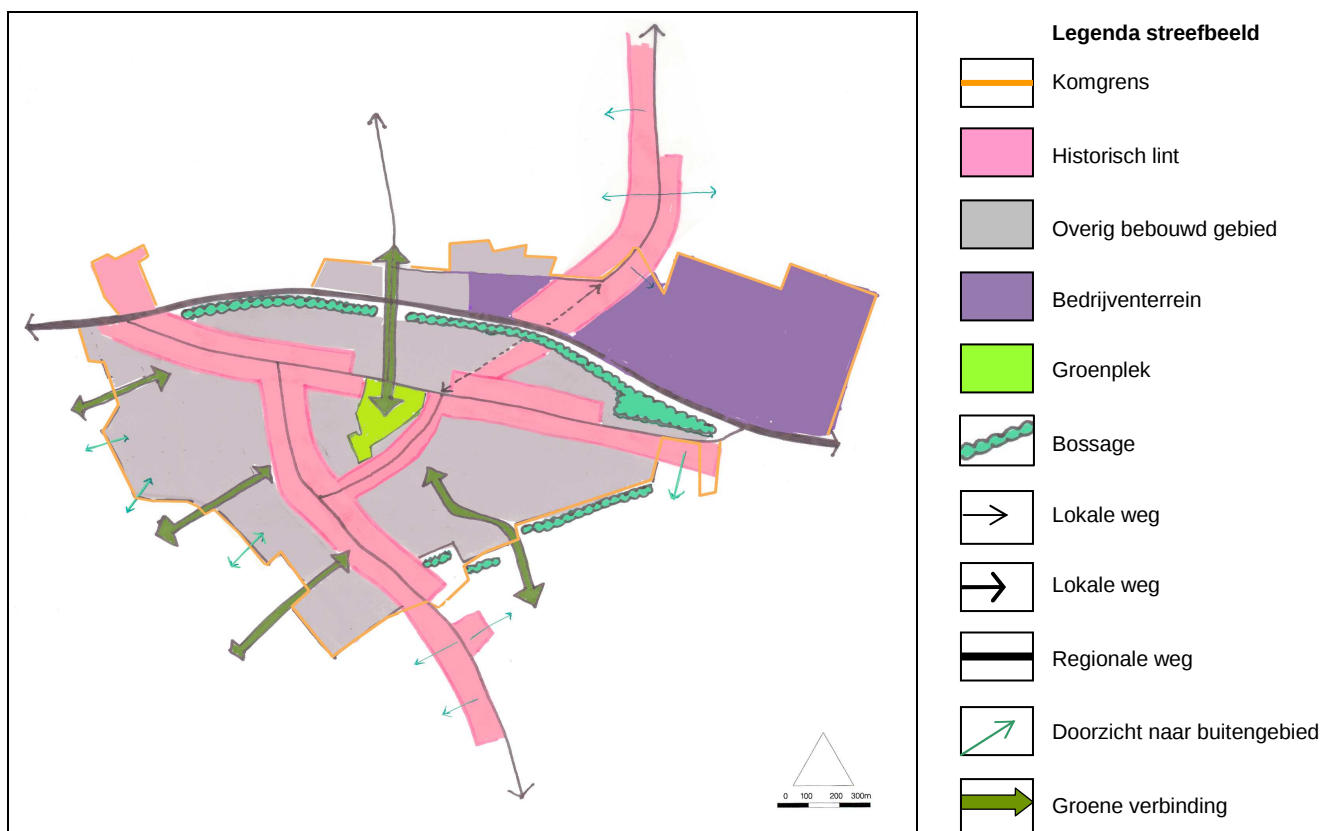
In het verstedelijkingspatroon is binnen de gemeente een duidelijk onderscheid te maken in een stedelijke hoofdstructuur en een dorpenstructuur. De stedelijke hoofdstructuur bestaat uit de woongebieden, bedrijventerreinen en voorzieningencusters in en rond de kernen Bladel en Hapert, parallel aan de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

De bebouwingkernen 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.

Dorpenplan

Ontwikkelingen in de gemeente Bladel worden uitgewerkt binnen de kaders van het 'Dorpenplan'. In het dorpenplan is de ruimtelijke ontwikkeling van de meeste locaties aangegeven. Het Dorpenplan is vastgesteld op 3 juli 2003 en herzien op 29 januari 2004.

In het Dorpenplan geeft de gemeente een visie op de kernen welke richting geeft aan de toekomstige ontwikkeling ervan. Vanuit de visie komen concrete bouwlocaties in beeld inclusief een beschrijving van de meest wenselijke invulling wat betreft functie en typologie. De in het Dorpenplan neergelegde visie is daarnaast ook een hulpmiddel voor de invulling van eventuele toekomstige locaties. Aan de hand van een beschrijving van ruimtelijke randvoorwaarden per gebiedstype kunnen toekomstige initiatieven op een verantwoorde manier worden beoordeeld. Voor de kern Hapert zijn de gebiedstypen centrumgebied, centrumperiferie, historische linten, oudere dorpsuitbreidingen, jongere dorpsuitbreidingen en wonen in het bos onderscheiden. Met de randvoorwaarden wordt nadrukkelijk rekening gehouden in het bestemmingsplan.



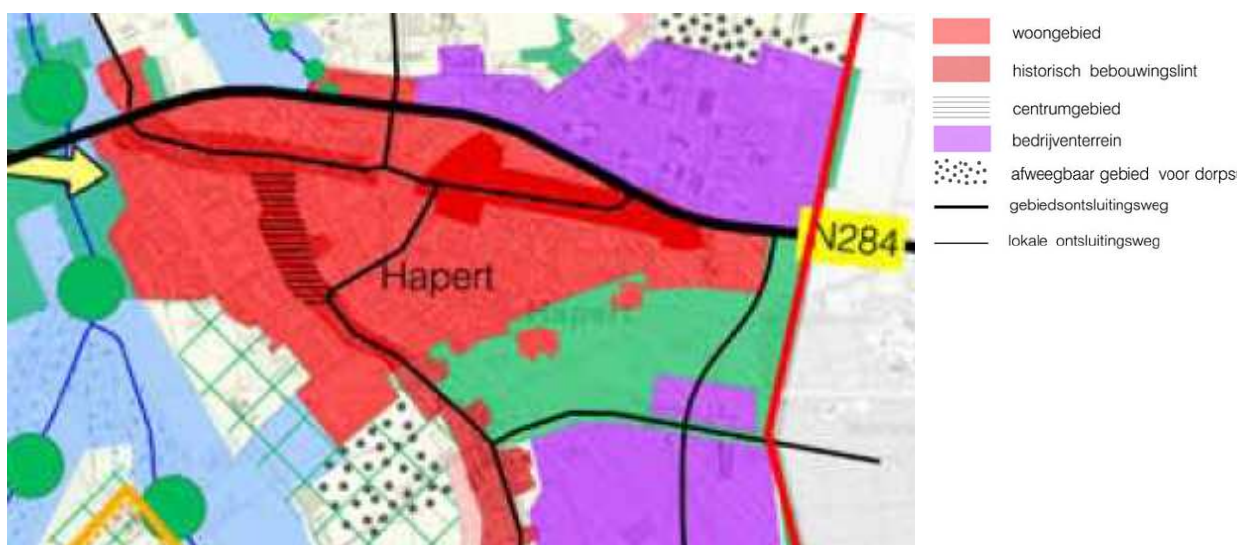
Streefbeeld Hapert

Actualisatie StructuurvisiePlus; deel A Ruimtelijk casco

Begin 2008 is gestart met de actualisatie van de StructuurvisiePlus. De wens om te komen tot deze actualisatie is tweeledig. Enerzijds is er behoefte aan vernieuwd beleid op het vlak van ruimtelijke ordening. In 2009 loopt namelijk de pilotstatus 'Bouwen binnen strakke contouren' af. De bestaande StructuurvisiePlus is op deze status geënt en geeft daarmee onvoldoende antwoord op 'nieuwe' beleidsvragen. Anderzijds krijgt het instrument Structuurvisie in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) een versterkte status.

De Wro verplicht gemeenten om te beschikken over een gemeentedekkende Structuurvisie, waarin zij de hoofdlijnen van beleid uiteen zet. In ruil daarvoor opent de Structuurvisie de weg naar een betere uitvoering van het ruimtelijk beleid door middel van het stellen van locatie-eisen en het kunnen verhalen van bovenplanse kosten op particuliere ontwikkelingen. Grondbeleid en ruimtelijk beleid werken hierdoor beter met elkaar samen.

Deel A Ruimtelijk casco is vastgesteld op 22 mei 2008. Deel B Projectenplan structuurvisie is momenteel in voorbereiding.



2.1.4 Leefomgevingsplan 2005-2030

Het 'Leefomgevingsplan 2005-2030' geeft het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de gemeente. Het doel van het Leefomgevingsplan is het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving van de gemeente Bladel, zodat burgers, ondernemers en gebruikers er graag willen wonen, werken en/of verblijven, nu en in de toekomst.

Het Leefomgevingsplan geeft de kaders aan waarbinnen zich het toekomstige gemeentelijke beleid dient te ontwikkelen. Hierbij wordt aangetekend dat het plan gezien moet worden als een groeimodel waar nieuwe onderdelen aan kunnen worden toegevoegd. Door de diverse beleidsonderdelen goed op elkaar af te stemmen ontstaat een evenwichtige opbouw van de maatregelen en de aanpak die nodig is om de leefkwaliteit te verbeteren. Tevens is daarmee een goede afstemming en de integratie van de diverse beleidsonderdelen gewaarborgd. Het streven naar een duurzame ontwikkeling staat hierbij centraal om de leefbaarheid ook op de lange termijn zeker te stellen.

2.2 Wonen

2.2.1 Gemeentelijk woonbeleid

Onder de titel 'Meer dan alleen een dak boven je hoofd' (mei 2001) heeft de gemeente Bladel haar volkshuisvestingbeleid tot 2007 vastgelegd. Dit beleid was oorspronkelijk gericht tot 2007, maar blijft gelden totdat er nieuw beleid is opgesteld.

In deze beleidsnotitie en in het Dorpenplan spreekt de gemeente Bladel zich nadrukkelijk uit over zuinig ruimtegebruik. De gemeente kiest voor inbreiding vóór uitbreiding en gaat daarin zo ver dat tot en met 2007 uitsluitend binnen de begrenzing van de dorpen wordt gebouwd. De provincie ondersteunt deze aanpak door de gemeente binnen deze benadering alle ruimte te geven voor woningbouw en (kleinschalige) bedrijvigheid en dienstverlening.

De kernopgaven binnen deze benadering zijn:

- Er dient allereerst meer en beter gebruik te worden gemaakt van de bestaande woningvoorraad, zodat tot een meer zorgvuldig ruimtegebruik zal en kan worden gekomen.
- De reguliere nieuwbouwmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied worden ingezet voor de doelgroepen starters en senioren.
- De nieuwe ontwikkelingen dienen gepaard te gaan met een afgewogen integratie van wonen, zorg en welzijn.
- De vergroting van de huisvestingsmogelijkheden levert met name in de kleine kernen een bijdrage aan de leefbaarheid.
- Er vindt een vergroting plaats van de zeggenschap van de burgers bij de ontwikkeling van huisvestingsplannen en (revitalisering) van de woonomgeving.
- Het totale proces gaat hand in hand met grotere investeringen en milieu en duurzaam bouwen.

2.2.2 Duurzaam en aanpasbaar bouwen

Duurzaam Bouwen (DuBo) staat voor bouwen met zorg voor het milieu en de gezondheid. Om het duurzaam bouwen in Zuidoost-Brabant te bevorderen hebben het SRE, gemeenten, het NVOB en de BNA in 1996 het 'Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eindhoven' ondertekend. Door het Convenant te ondertekenen hebben de deelnemers verklaard dat zij zoveel mogelijk de maatregelen uit het zogenaamde Basispakket Duurzaam Bouwen zullen toepassen.

Dit pakket bestaat uit 26 verplichte maatregelen en 46 maatregelen die worden aanbevolen voor elk nieuw te bouwen of te verbouwen woning. Ook de gemeente Bladel heeft het Convenant ondertekend. Wanneer een bouw-aanvraag wordt ingediend ontvangt de aanvrager een checklist Duurzaam Bouwen en worden met hem de DuBo maatregelen besproken. Naar verwachting zullen de maatregelen in de nabije toekomst worden vastgelegd in het Bouwbesluit waardoor deze ook een wettelijk karakter krijgen.

De behoefte aan aanpasbaar bouwen ontstaat vanuit de tendens dat steeds meer ouderen in hun eigen huis blijven wonen. Vooral de laatste jaren hebben gemeenten op dat gebied nieuwe taken, bevoegdheden en mogelijkheden gekregen. Te denken valt aan de Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg) en de regionale indicatieorganen (RIO's). Niet alleen voor nieuwe woningen maar ook beheersmatig zal er voldoende aandacht moeten zijn voor het zo aanpasbaar mogelijk maken van woningen, zoals woonvoorzieningen op de begane grond en vrij indeelbare woonruimten.

Ten aanzien van aanpasbaar bouwen is nog geen convenant opgesteld.

Wel zijn het Seniorenlabel en het Politiekeurmerk Veilig Wonen in het leven geroepen, die beogen bij te dragen aan een zo veilig en toegankelijk mogelijke woning.

2.3 Verkeer(sveiligheid)

2.3.1 Provinciaal beleid

Door de provincie is het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) opgesteld. In het PVVP staan duurzame bereikbaarheid en een 'van deur tot deur' benadering centraal in de planperiode 2006-2020. Hierbij spelen verschillende vervoerswijzen een rol. Er zijn doelen en ambities opgesteld, op basis waarvan het PVVP bijdraagt aan de economische, sociale en ecologische kwaliteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar duurzame bereikbaarheid door mobiliteit op maat: per gebied moet een passende invulling worden gegeven aan mobiliteit. Aan de hand van specifieke gebiedskenmerken onderscheidt het PVVP gebiedsprofielen en worden accenten benoemd. De gebiedsprofielen zijn gebaseerd op het Streekplan Brabant in Balans (dat inmiddels is vervangen door de Interimstructuurvisie). Regionale samenwerking vormt de ruggengraat van het GVVP. Door het opstellen van regionale maatregelenpakketten kunnen de samenwerkende partners (financiële) ondersteuning van de provincie krijgen.

2.3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk verkeersbeleid ligt vastgelegd in het 'Verkeersveiligheidsplan 2000' (VVP). Het doel van het VVP is de verkeersonveiligheid in de gemeente stevig aan te pakken en tot een maximaal aantal verkeersslachtoffers van 24 per jaar te komen in de periode na 2010. Dit is noodzakelijk aangezien het aantal (eenzijdige) ongevallen in Bladel de afgelopen jaren bijzonder hoog is geweest.

In het plan worden oplossingsrichtingen aangegeven om met Duurzaam Veilig aan de slag te gaan. Enkele maatregelen zijn na vaststelling van het VVP op korte termijn gerealiseerd, terwijl andere in het 'Meerjaren Uitvoeringsprogramma' (M.U.P.) zijn opgenomen.

Vanaf 2002 zullen in het kader van het M.U.P. de volgende acties moeten worden uitgevoerd:

Infra-projecten:

- aanpak onveiligste kruispunten en trajecten;
- aanpak 30 km/uur-gebieden binnen de bebouwde kom en 60 km/uur-gebieden buiten de bebouwde kom (zowel fase 1 en 2 conform Startprogramma Duurzaam Veilig);
- inrichting bebouwde kom grenzen.

Niet-infraprojecten:

- monitoring ongevallen, klachten, snelheden en intensiteiten;
- implementatie Duurzaam Veilig in organisatie;
- planvorming (Beleidsplannen fietsverkeer en Openbaar Vervoer);
- diverse projecten op het gebied van voorlichting, educatie en campagnes.

In een actualisatie van het VVP zijn verkeersprojecten tot 2012 opgenomen. In dit 'VVP 2006-2012' is rekening gehouden met het landelijk beleid -zoals vastgesteld in het convenant 'Duurzaam Veilig'- dat haar pijlen richt op de inrichting van zoveel en zo groot mogelijke verblijfsgebieden.

2.4 Bedrijvigheid

2.4.1 Provinciaal beleid

Bedrijven met een kavelgrootte groter dan 5.000 m² beschouwt de provincie als bedrijven die vanwege hun aard en schaal niet passen in een landelijke regio. Maatwerk is echter mogelijk bij uitbreiding van bestaande bedrijven. Indien na een uitbreiding groter dan 15% van de bedrijfsoppervlakte de bovengrens van 5.000 m² wordt overschreden, is in de landelijke regio's een afweging van de ruimtelijke aspecten van de bedrijfsbelangen én regionale afstemming noodzakelijk.

Naast randvoorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke en functionele mogelijkheden op bedrijventerreinen, vraagt de provincie bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen tevens om een op het concrete gebied toegespitste (wet- telijk vereiste) economische onderbouwing. Deze onderbouwing kan in algemene zin worden ontleend aan de prognoses uit het Uitwerkingsplan van het Streekplan, maar dient voor de locatie te worden geconcretiseerd. Wanneer van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, dient deze eveneens van een onderbouwing te worden voorzien.

De concretisering van beleidsuitspraken aangaande de situering van nieuwe bedrijventerreinen in Bladel en omliggende gemeenten maakt onderdeel uit van de uitwerkingsopgave van het streekplanbeleid.

Deze exercitie maakt onderdeel uit van een uitwerking voor de gehele regio Eindhoven-Helmond. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant.

In het 'Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant' is het Kempisch Bedrijvenpark aangegeven als instrument om bedrijven groter dan 5.000 m² in het landelijk gebied ruimte te bieden. Voor bestaande lokaal gebonden bedrijven boven de 5.000 m² is maatwerk op de lokale bedrijventerreinen mogelijk.

2.4.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Bladel heeft in haar StructuurvisiePlus de provinciale uitgangspunten overgenomen. Vanuit het intergemeentelijk overleg is als uitgangspunt voor beleid neergelegd dat bedrijven tot 5.000 m² in principe als lokale bedrijvigheid gezien moet worden, die over het algemeen passen in het beoogde profiel van bedrijventerreinen, die in of nabij de kernen gelegen zijn. Waar uitbreiding van industriële bedrijvigheid aan de orde is, vindt dit plaats in de twee grootste kernen Bladel en Hapert.

Voor de (her)vestiging van kleine en middelgrote industriële bedrijven worden nieuwe bedrijfsterreinen in ontwikkeling gebracht en voor grotere bedrijven het Kempisch Bedrijvenpark.

De gemeente wil voorts stimuleren dat (niet-hinderlijke) bedrijven zich inpassen op geschikte locaties binnen alle kernen. Daarbij moet overigens steeds afgewogen worden of zo'n plek misschien nog wel meer geschikt is voor woningen. Eventueel hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen binnen de kommen kan –onder bepaalde voorwaarden– eveneens tot kwalitatief bruikbare extra mogelijkheden voor bedrijvigheid leiden.

Hinderlijke bedrijven binnen de woonomgeving zullen op termijn moeten verdwijnen.

De gemeente heeft hiervoor een overzicht opgesteld van milieuhinderlijke bedrijven. De bedrijven zijn geselecteerd aan de hand van het uitgangspunt dat het oogpunt van milieu de voorkeur verdient dit soort bedrijven te weren uit de bebouwde kommen.

2.5 Detailhandel en consumentgerichte voorzieningen

2.5.1 Provinciaal beleid

In de beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' is het provinciaal beleid op het gebied van detailhandel geconcretiseerd. De beleidsbrief, die is vastgesteld op 20 juli 2004, geeft een handleiding hoe het Streekplan en de Uitwerkingsplannen moeten worden vertaald in ruimtelijke plannen. De beleidsbrief is opgenomen in de Paraplunota en maakt als zodanig deel uit van het actuele ruimtelijke beleid van de provincie.

Ten aanzien van detailhandel is het provinciaal beleid gericht op het versterken van de bestaande verzorgingsstructuur. De detailhandelsstructuur kenmerkt zich door fijnmazigheid en een duidelijke hiërarchie in binnenstedelijke winkelconcentratiegebieden (kernwinkelgebied en nevenwinkelcentra op stadsdeel-, wijk- en buurtniveau).

Drie belangrijke subdoelen worden onderscheiden:

- het ondersteunen van de economische en culturele motorfunctie van de stedelijke regio's en de stedelijke centra in het bijzonder;
- het behoud van de kwaliteit van de leefomgeving, vooral in de kleine kernen, die voor een belangrijk deel bepaald wordt door de omvang en de kwaliteit van de aanwezige detailhandelvoorzieningen en overige voorzieningen;
- om de detailhandelsstructuur te behouden wordt de aard en omvang van de detailhandelsvestigingen afgestemd op de aard, omvang en functie van de kern.

Ontwikkelingen, die bovenstaande belangen bedreigen, dienen te worden tegengegaan.

Voor de kernen in het landelijk gebied is het wenselijk dat een eigen pakket aan basisvoorzieningen wordt behouden, afgestemd op de omvang van de kern en de eventuele nabijheid van voorzieningen in andere kernen. De rol van kleine kernen zoals Hapert, is daarbij beperkt. Binnen landelijke gemeenten zoals Bladel dienen de grootste kernen (Bladel) te worden uitgebouwd tot volwaardige centra met een verzorgingsfunctie voor de omliggende regio. Daarbij wordt belang gehecht aan de bereikbaarheid van deze centra per fiets en openbaar vervoer.

Een eigen voorzieningenpakket komt de leefbaarheid en de eigen identiteit van met name de kleinere kernen ten goede. Daarbij is onderscheid te maken naar commerciële en niet-commerciële voorzieningen.

Als gevolg van maatschappelijke en economische processen als onder meer schaalvergroting, wijziging van het koopgedrag, individualisering en gezinsverdunding neemt het draagvlak voor voorzieningen af. Dit proces kan niet worden gekeerd door het bouwen van extra woningen in het landelijk gebied. Mogelijk kan wel de versterking van het toeristische belang een verbreding betekenen van het draagvlak voor een basis(winkel)voorziening in de kleine kernen.

2.5.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Bladel voert ten aanzien van winkelveorzieningen een concentratiebeleid. Dit komt tot uitdrukking in het centrumplan (1997) van de kern Bladel.

Bestaande winkels buiten de centra van Bladel en Hapert wordt nog wel beperkte uitbreidingsmogelijkheid geboden. Verder wordt er 'pas op de plaats' gemaakt, er bestaan geen nieuwvestigingsmogelijkheden. Voor de kleine kernen Hoogeloon, Casteren en Netersel is het beleid gericht op 'maatwerk'.

In november 1999 is een advies uitgebracht ten behoeve van vent- en standplaatsbeleid. Vanuit inventarisatie en analyse van de sedentaire distributieplanologische structuur kan geconcludeerd worden dat er in de gemeente Bladel vanuit distributieplanologische optiek redelijke mogelijkheden liggen voor het gunnen van stand- en ventplaatsen. In de huidige situatie kan voorts niet gesproken worden van enige realistische bedreiging van het sedentaire apparaat.

2.6 Welzijn en jongerenbeleid

2.6.1 Provinciaal beleid

Met betrekking tot gemeenschapsvoorzieningen (basisscholen, sportvoorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, verenigingsgebouwen en dergelijke) wordt een beleid voorgestaan dat is gericht op het behoud van een eigen voorzieningenpakket in de kleine kernen.

De bestaansrechten voor de gemeenschapsvoorzieningen worden voor de korte termijn niet aangetast. De ontwikkelingen in de tijd zullen worden gevolgd (monitoring) en indien gewenst kan een gericht handhavingsbeleid worden opgezet. De monitoring en het sturen van gewenste ontwikkelingen wordt beschouwd als een eigen verantwoordelijkheid van de individuele gemeenten.

2.6.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente verzorgt en verbetert de instandhouding van basisvoorzieningen, zodat een goede leefomgeving ontstaat. De inwoners kunnen binnen de gemeente gebruik maken van voorzieningen voor binnen- en buitensport, recreatie, ontspanning, onderwijs, kinderopvang, peuterspeelzaalwerk en cultuur. In het kader van behoud van de leefbaarheid voert de gemeente een kernenbeleid. In dit beleid wordt rekening gehouden met de verschillen in inwoneraantallen van de verschillende kernen, hetgeen invloed heeft op de mogelijkheden van in stand houden of toewijzen van voorzieningen. Belangrijke aandachtsgroepen zijn jongeren en ouderen. Voor jongeren zet de gemeente zich specifiek in voor de situering van JongerenOntmoetingsPlaatsen (JOP's), terwijl voor ouderen veel aandacht uit gaat naar de realisering van woonzorgcomplexen.

Voor ouderenhuisvesting wordt een onderzoek verricht naar de mogelijkheden binnen Hoogeloon, Casteren en Netersel woonzorgcomplexen te bouwen.

De gemeente is zich ervan bewust dat niet alle voorzieningen in iedere kern kunnen worden gerealiseerd of zelfs gehandhaafd. Efficiency dwingt veelal tot centralisering. De gemeente kiest er dan ook voor voorzieningen met een boven de kernen uitstijgende schaal te situeren in de centra van de grootste kernen Bladel en Hapert.

Het beleid ten aanzien van de voorzieningen met een bovenlokaal verzorgingsniveau is gericht op behoud en versterking van deze rol.

De in de kern Bladel aanwezige regionale functie op het gebied van speciaal en voortgezet onderwijs wordt behouden en zo mogelijk nog uitgebouwd.

2.7 Beeldkwaliteit en openbare ruimte

Met betrekking tot beeldkwaliteit is een reclamebeleid opgesteld. Hierin zijn naast beoordelingsaspecten voor de hele gemeente ook beoordelingsaspecten opgenomen voor reclametekens in bijvoorbeeld woongebieden, het centrumgebied en sportterreinen. Daarnaast heeft de gemeente plannen in de openbare ruimte aandacht te besteden aan voorzieningen voor gehandicapten en jongeren (JOP's). De gemeentelijke plannen omtrent beeldkwaliteit en openbare ruimte worden meegenomen met de verdere planvorming.

2.8 Relatie bestemmingsplan - welstandsnota

In het bestemmingsplan voor Hapert worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het dorp. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

In de welstandsnota die voor de gemeente Bladel is opgesteld, zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. In de gebiedsuitwerking voor Hapert zijn de welstandsaspecten van de kern beschreven. Naast een globale beschrijving is een kaart met bebouwingstypen opgenomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt. Zo zal een bouwplan aan de Ganzestraat moeten voldoen aan de kenmerken die beschreven staan voor het bebouwingstype '(historisch) dorps bebouwingsslint'. Voor dit bebouwingstype geldt welstandsniveau 1. Dit betekent dat naast de hoofdaspecten (b.v. ligging in omgeving) en deelaspecten (b.v. gevelindeling) ook streng gekeken wordt naar de detailaspecten van een ingediend bouwplan. Voor een bouwplan dat valt binnen het bebouwingstype 'thematische uitbreidingswijk' (zoals aan de Klaproos) zijn andere kenmerken beschreven en wordt minder streng gekeken naar de deelaspecten. Daarnaast wordt het bouwplan niet aan de detailaspecten getoetst. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen Hapert gewaarborgd.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

2.9 Water

2.9.1 Provinciaal beleid

Water vormt in het provinciaal beleid een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, hergebruik van water, zuinig omgaan met drinkwater en beperken van de onttrekking van grondwater.

2.9.2 Beleid van Waterschap De Dommel

Waterbeheerplan III

Het Waterschap De Dommel heeft onlangs het Waterbeheerplan 'Krachtig Water', ofwel het Waterbeheerplan III vastgesteld. Dit Waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Waterschap De Dommel op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 22 december 2009. Dit Waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

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

Droge voeten

Voor het thema Droge voeten legt het Waterschap gestuurde waterbergingsgebieden aan, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

Voldoende water

Voor Voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) gaat het Waterschap aan de slag.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt het Waterschap zich op de inrichting en het beheer van watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen gaat het Waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.

Schoon water

Voor Schoon water zet het Waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door. Gezamenlijke worden optimalisatiestudies uitgevoerd en worden afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder wil het Waterschap een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeteren om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen worden genomen.

Schone waterbodems

Bij het thema Schone waterbodems pakt het Waterschap vervuilde waterbodems aan in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging gaan het Waterschap saneren, beheren of accepteren.

Mooi water

Voor Mooi water wordt bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot. Dit kan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Binnen de kerntaken van het Waterschap, kiest Waterschap De Dommel ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

- 1 het voorkomen van wateroverlast;
- 2 het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

Waterneutraal ontwikkelen

In het watertoetsproces is 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' een belangrijk kwantitatief beleidsuitgangspunt. In de praktijk bleken de kaders onvoldoende en op onderdelen onduidelijk te zijn. Waterschap De Dommel heeft, samen met Waterschap Aa en Maas, een traject doorlopen om duidelijkheid te krijgen over het begrip 'hydrologisch neutraal bouwen'. Dit heeft geleid tot de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' die op 14 november 2007 bestuurlijk vastgesteld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

2.9.3 Gemeentelijk beleid

In het kader van het waterbeleid is door de gemeente Bladel het Stedelijk waterplan Bladel opgesteld. Het waterplan bevat een streefbeeld dat zich richt op het watersysteem (de soorten water) en de waterketen (het gebruik van dat water) in 2015.

Het streefbeeld luidt: watersysteem en waterketen zijn in het stedelijk gebied van Bladel in 2015 dusdanig ingericht dat in een optimaal gesloten waterbalans met een minimale verontreinigingsgraad met maximale mogelijkheden voor natuur een zuinig en efficiënt gebruik van het beschikbare water plaatsvindt.

Voor de waterketen en de organisatie van het waterbeheer; factoren die vrijwel onafhankelijk zijn van gebiedskenmerken, gelden de volgende uitgangspunten:

- De waterketen kenmerkt zich allereerst door een 100% aansluitgraad op het drinkwaternet.
- Het aantal privéonttrekkingen (eigen waterwinning) is toenemend, maar dit vindt vooral plaats in het niet-stedelijke gebied. hergebruik van water komt nauwelijks voor. Inzameling en transport van afvalwater vindt plaats met een voor verbetering vatbaar rioolstelsel.
- De organisatie van het waterbeheer kan worden verbeterd, speciaal de afstemming van de visies van gemeente en waterschap, de communicatie onderling tussen die instanties, en de communicatie naar burgers toe.

Voor het stedelijk gebied van Bladel is het streefbeeld geconfronteerd met de (bodem)kenmerken van het plangebied, watersysteem en waterketen, en aspecten van de organisatie van het waterbeheer. Deze confrontatie heeft geleid tot een lijst van knelpunten c.q. verbeterpunten.

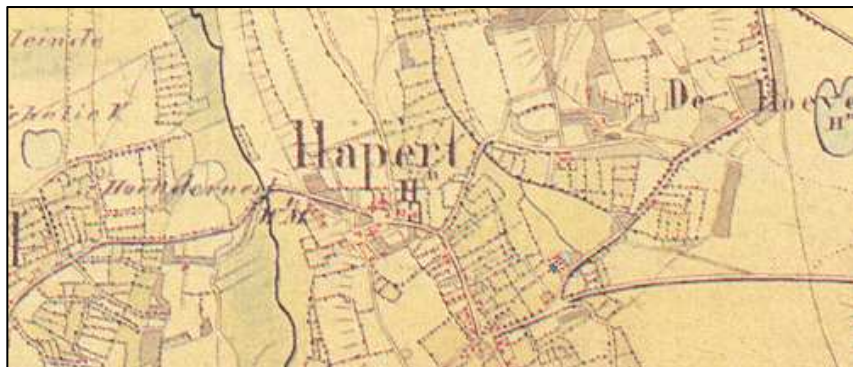
Oude en nieuwe maatregelen zijn gegroepeerd naar 6 thema's die kunnen worden gezien als integrale aandachtsgebieden in de planperiode tot 2015.

- Thema 1: Vasthouden (hemel)water.
- Thema 2: Brongerichte aanpak.
- Thema 3: Kwaliteit water.
- Thema 4: Wateroverlast en –risico.
- Thema 5: Natuur en recreatie.
- Thema 6: Organisatie waterbeheer.

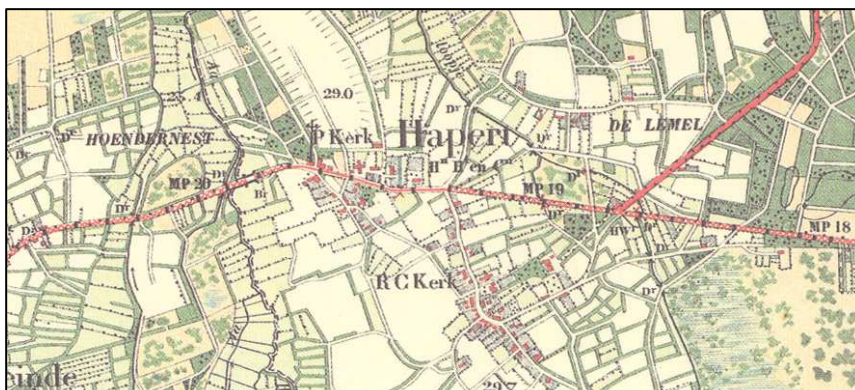
Het voornaamste streven van de gemeente is afkoppeling van het regenwater door middel van infiltratie. Mocht infiltratie niet haalbaar zijn, bijvoorbeeld in dicht bebouwd gebied, dan wordt gestreefd naar een gescheiden rioolstelsel. Bij nieuwbouw dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met dit streven.

Voor de hele gemeente is een Waterkansenkaart opgesteld waarop de mogelijkheden voor afkoppeling van het hemelwater binnen het stedelijk gebied worden aangegeven. Bij grote ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied dienen deze kansen als uitgangspunt.

Verder vormen de bestaande regelgeving van provincie en waterschap, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur(en), de legger en evt. peilbesluit(en) een separaat toetsingskader.



Historische kaart periode 1838 - 1857



Historische kaart 1917

3 ANALYSE EN WAARDERING

In dit hoofdstuk wordt Hapert zowel stedenbouwkundig- als functioneel-ruimtelijk geanalyseerd en gewaardeerd. Per onderwerp worden de huidige situatie en de eventuele ontwikkelingen en tendensen aangegeven.

Hoewel de analyse is uitgevoerd in 2004, zijn er in de tussentijd nagenoeg geen wijzigingen in de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur opgetreden. Daarom wordt voor dit hoofdstuk de in 2004 uitgevoerde inventarisatie als basis aangehouden.

STEDENBOUWKUNDIG-RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 Historische ontwikkeling

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. In 1895 had zich een eerste bedrijf, het sigarenbedrijf van de gebroeders Claessen, te Hapert gevestigd. 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.

Sinds de herindeling van 1 januari 1997 vormt de kern Hapert samen met de kernen Bladel, Hoogeloon, Casteren en Netersel de gemeente Bladel.

3.2 Ruimtelijke opbouw

3.2.1 Structuur van het dorp

De diverse oude bebouwingslinten in Hapert zijn nog duidelijk herkenbaar. De bebouwingshoogte is hier overwegend 1 of 2 bouwlagen met kap. Op sommige plaatsen is het tot vernieuwing van de bebouwing gekomen. Van deze bebouwing kan geconstateerd worden dat deze goed past binnen de oude dorpsstructuur.

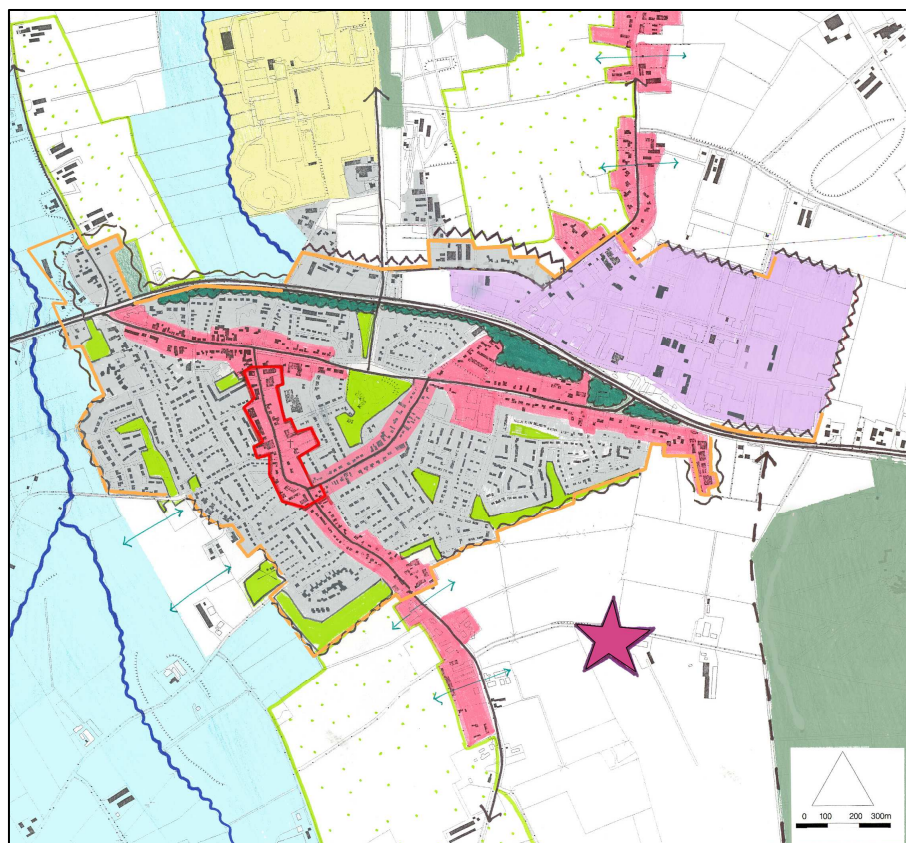
Door het dorp loopt van oost naar west de hoofdroute, gevormd door de Oude Provincialeweg en de Wijer. Naar het zuiden, in de richting van Dalem, voert de Kerkstraat die overgaat in de Ganzestraat. Naar het noorden, in de richting van Hoogeloon voert de Lemel en de Burgemeester van Woenseldreef. Richting Casteren loopt hier de Castersedijk.

Het dorp Hapert is ontstaan op de smalle dekzandrug tussen de dalen van de Grote Beerze en het Wagenbroeks Loopje. De wegen die de historische structuur van Hapert vormen zijn de Oude Provincialeweg/De Wijer, de Nieuwstraat en de Kerkstraat/Ganzestraat.

Na de aanleg van de Provincialeweg is deze als een begrenzing van het dorp gaan fungeren. De groei van Hapert heeft hierdoor voornamelijk in zuidelijke richting plaatsgevonden.

Oorspronkelijk vormde de Oude Provincialeweg en De Wijer de hoofdontsluiting van het dorp. Dit was tevens de doorgaande route van Eersel naar Bladel. Na aanleg van de Provincialeweg ten noorden van het dorp hebben de Oude Provincialeweg en de Wijer een meer lokale betekenis gekregen. Nog steeds wordt het dorp voornamelijk via deze wegen ontsloten.

Gevolg van de aanleg van de Provincialeweg is dat Hapert aan de noordzijde abrupt begrensd wordt. De weg vormt een barrière naar het buitengebied en het bedrijventerrein aan de noordzijde van Hapert. Op een drietal plaatsen is het mogelijk de Provincialeweg over te steken. Deze oversteken sluiten aan op de entrees van Hapert.



Ruimtelijke opzet van Hapert

Het centrum van Hapert ligt rond de kerk en de Kerkstraat. Vanuit het centrum gezien zijn in een aantal stappen uitbreidingsplannen tot stand gekomen. Direct tegen het centrum aan ligt de eerste uitbreiding van na de Tweede Wereldoorlog. Verder richting het buitengebied wordt de bebouwing steeds jonger. Stokekkers ten zuidwesten van het centrumgebied is de meest recente uitbreidingswijk. Uitzondering op de uitbreidingsschillen rond het centrum is het gebied tussen de Oude Provincialeweg/De Wijer en de Provincialeweg. Na aanleg van de Provincialeweg is dit gebied in etappes volgebouwd. Hierdoor zijn een aantal intern gerichte buurten ontstaan tussen de oude verbindingswegen naar Casteren en Hoogeloon.

3.2.2 Bebouwingsstructuur

Op de bijgaande kaart 'Bebouwingstypologie' zijn duidelijk verschillen te zien tussen de bebouwingdichtheid langs de oudere wegen en in de gebieden die na de tweede wereldoorlog (opnieuw) tot ontwikkeling zijn gebracht. Hapert kent voornamelijk rond het centrum een gesloten bebouwingstypologie.

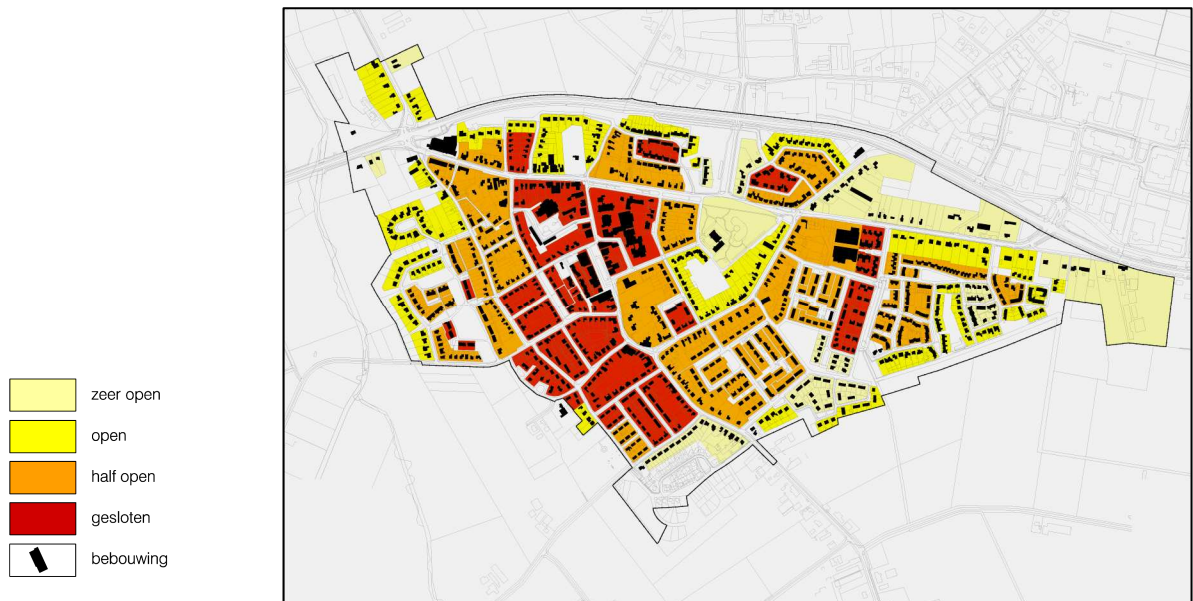
Legenda

-  Historisch lint
-  Bedrijventerrein
-  Overig bebouwd gebied
-  Groenplek
-  Bossage
-  Harde rand bebouwd gebied
-  Zachte rand bebouwd gebied
-  Regionale weg
-  Lokale weg
-  Lokale weg
-  Centrumgebied
-  Doorzicht naar buitengebied
-  Beekdal
-  Beek
-  Bos
-  Open akker
-  Sportvelden
-  Toekomstig bedrijventerrein
-  Toekomstige weg

Rond de oude linten en langs de randen is er sprake van een meer open bebouwingstypologie. De woonbebouwing langs de oudere wegen bestaat uit het types gesloten, halfopen, open en zeer open, waarvan een deel in de vorm van boerderijen en hoeven die in de loop van de tijd hun agrarische functie hebben verloren.

Enkele straatwanden hebben een gesloten karakter vanwege de bebouwing die aan elkaar is gebouwd of dicht bij elkaar is komen te staan. Er is hier geen sprake van rijenwoningen, omdat ieder pand afzonderlijk herkenbaar is. De goothoogte van de bebouwing is zeer gevarieerd.

De bebouwing in de naoorlogse woonbuurten bestaat uit het type half open en gesloten. De goothoogte in deze buurten is hoger dan in de rest van Hapert. De buurten onderscheiden zich van de rest van de kern door een ste-nige uitstraling.



Bebouwingstypologie (peildatum januari 2004)

De latere uitbreidingswijken kennen een half open, open en zeer open bebouwingstypologie. De bebouwing bestaat hier voornamelijk uit één of twee lagen met kap. Vooral de Vliegert en de Hoeven hebben hierdoor een ruime opzet en uitstraling.

In het aanzicht van het dorp valt de kerk op, deze markeert het centrum.

Vrijwel alle woningen hebben een voortuin. In bijna elke straat is sprake van een rechte voorgevelrooilijn, evenwijdig aan de straat. Aan de oude straten is dit niet het geval, hier zijn slechts enkele woningen op één lijn gebouwd.

3.2.3 Verkeers- en verblijfsruimten

Wegen

De structuur van het dorp wordt voornamelijk bepaald door de historische wegenstructuur. Later is de Provincialeweg ten noorden van het dorp gereaaliseerd. De Provincialeweg vormt de hoofdverbinding richting Bladel en Reusel enerzijds en richting Eersel en Eindhoven anderzijds.

De Provincialeweg sluit in het oosten en westen aan op de Oude Provincialeweg en de Wijer. Via deze twee wegen wikkelt het verkeer zich binnen de kern verder af.

De aftakkingen van deze wegen, de Lindenstraat, de Kerkstraat/Ganzestraat, de Nieuwstraat en de Mercurius vormen de wijkontsluitingswegen die in zuidelijke richting lopen en het dorp ontsluiten.

De woonbuurten worden op enkele punten ontsloten door de ring.

De straten die aansluiten op de ring vertakken zich binnen de buurten, zodat een goede interne ontsluiting ontstaat. Een aantal straten loopt door in het buitengebied.

De profilering van de Provincialeweg komt overeen met de functie van de weg. In het profiel is ruimte opgenomen voor vrijliggende fietspaden, en geleidende bomenrijen. De Oude Provincialeweg en de hebben nog een historische uitstraling. Een smalle klinkerweg met fietssuggestiestroken en smalle trottoirs.

De overige (woon)straten hebben een standaard opbouw: rijbaan van gemiddeld 5,50 m – 6,00 m en aan beide zijden trottoirs van circa 1,50 m – 2,00 meter. Het parkeren vindt plaats op de rijbaan. In de meer recentere wijken, zoals Stokekkers, is een afwisselend beeld te zien. Soms zijn de profielen 'traditioneel' (indeling in stroken: rijbaan, parkeerstrook, bermstrook, voetpaden etc.). Op andere plaatsen is een erfachtige opbouw te zien.

De wegen zijn over het algemeen groen aangekleed. In vele wegprofielen staan bomen of andersoortige beplanting.

Dorpsentrees

Er zijn enkele wegen die toegang bieden tot Hapert. De belangrijkste dorpsentrees liggen in het noorden van de kern, aan de Provincialeweg. In het oosten van de kern sluit de Wijer aan op de Provincialeweg. Deze entree bestaat uit een met verkeerslichten geregelde kruising. Aan de zuidkant van de kruising, op een afstand van de weg staat een aantal woningen die voorheen deel uitmaakten van het doorgaande lint richting Duizel. Tussen de Wijer en de Provincialeweg ligt een bosperceel. Door de groene aankleding van de kruising en de afstand van de eerste bebouwing tot de kruising is deze entree van het dorp niet goed te ervaren.

Aan de westkant van het dorp sluit de Oude Provincialeweg op een zelfde manier als in het oosten aan op de Provincialeweg. Hier loopt de lintbebouwing wel door tot aan de kruising en is de entree duidelijk waarneembaar.

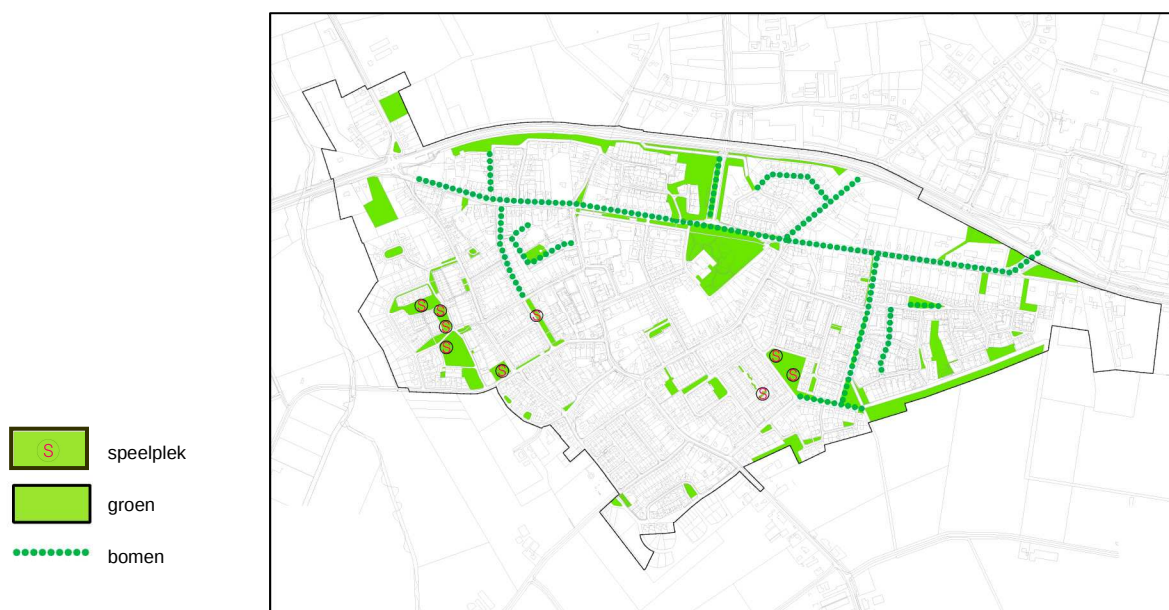
Tussen de oostelijke en westelijke entree is nog een derde entree gelegen. Deze is alleen voor langzaam verkeer toegankelijk. De entree wordt gevormd door de kruising van de Burgemeester van Woenseldreef en de Provincialeweg. Doordat de kruising een groene aankleding heeft met veel opgaand groen is de situatie onoverzichtelijk en is de entree niet duidelijk waarneembaar.

Hapert is ook vanuit het buitengebied ten zuiden te benaderen. De Vliegert, de Dalweg en de Ganzestraat lopen hier vanuit het buitengebied het dorp in. De eerste twee wegen vormen vrij abrupte overgangen met het buitengebied. De Ganzestraat is een uitloper van een historisch lint en vormt een diffuse entree aangezien de bebouwing tot in het buitengebied doorloopt.

3.2.4 Groen

De kaart 'Groenvoorzieningen' laat zien dat Hapert een 'groen' dorp is. De structuur van het gemeentelijk groen valt uiteen in de 'hoofdgroenstructuur' en het 'groen in de wijken'. Bij het bespreken van de hoofdgroenstructuur wordt gekeken naar de laan- en wegbeplanting, de groenobjecten van grote omvang en de dorpsranden.

In Hapert is veel aandacht aan de inrichting van de openbare ruimte besteed. Het straatbeeld is overwegend groen door de aanwezigheid van bermen, bomen en hagen, die de straten begeleiden.



Groenvoorzieningen (peildatum januari 2004)

De hoofdwegen worden begeleid door beplanting. De Oude Provincialeweg/De Wijer wordt over de gehele lengte begeleid door een bomenrij. Ook het grootste gedeelte van de wijkontsluitingswegen die hier op aansluiten worden begeleid door laanbeplanting. Typerend zijn de gesnoeide platanen en beukenhagen op een aantal plaatsen langs deze wegen. Langs de Provincialeweg ligt een brede berm met dichte beplanting waardoor de bebouwing nauwelijks zichtbaar is. Het verschil in beplanting langs de verschillende wegen komt de herkenbaarheid en karakteristiek van de kern ten goede.

Als groenobject van grote omvang binnen de grenzen van het plangebied kan het park rond het voormalig gemeentehuis en rond de Burgemeester van Woenseldreef worden genoemd. Een reeks van groene ruimtes vormt de schakel tussen het parkgebied rond het voormalige gemeentehuis en het buitengebied.

Ten opzichte van het centrumgebied, de wegen met lintbebouwing en de eerste uitbreidingen onderscheiden de jonge uitbreidingswijken ten noorden en zuiden van het centrum zich door hun groene karakter. Door het minder strakke stratenpatroon is hier relatief veel ruimte voor kleinschalig groen en speelplaatsen. Dit is voornamelijk in de wijk Vliegert in het westen van Hapert duidelijk te zien. Op verschillende plaatsen draagt het groen bij aan de landschappelijke inpassing van de dorpsranden.

Aansluitend aan de wijk langs de westzijde van Hapert liggen het glooiende beekdal van de Grote Beerze en het Dalemstroompje. Dwars door de kern van Hapert stroomt het Wagenbroeks Loopje.

Daarnaast is er binnen het plangebied een aantal retentievoorzieningen voor de opvang van hemelwater aanwezig.

Ter hoogte van Hapert is de Grote Beerze het centrale element van een natuurpark dat hier tot ontwikkeling is gebracht. Ter hoogte van de Vliegert heeft de dorpsrand een mooie inpassing gekregen met achtertuinen, die worden afgeschermd door een lange haag.

Ter hoogte van de straat Beerzedal ligt de dorpsbebouwing verder van het beekdal af. De lage bebouwing (1 laag met kap) oriënteert zich hier op het buitengebied.

De zuidoostgrens van Hapert sluit aan op het agrarisch landschap ten zuiden van de kern. Ook hier zorgt een groene inrichting of de aanwezigheid van achtertuinen voor een geleidelijke en dorpse overgang naar het buitengebied. Opvallend is de groenstrook die de overgang vormt tussen de Hoeven en het buitengebied. Door hoogteverschillen en een vrij dichte begroeiing is het contact tussen de wijk en het buitengebied nagenoeg helemaal verdwenen. Dit is geen probleem gezien de toekomstige ontwikkeling van het Kempisch bedrijventerrein ten zuiden van de Hoeven.

3.3 (Cultuur)historische en archeologische waarden

3.3.1 (Cultuur)historische waarden/monumenten

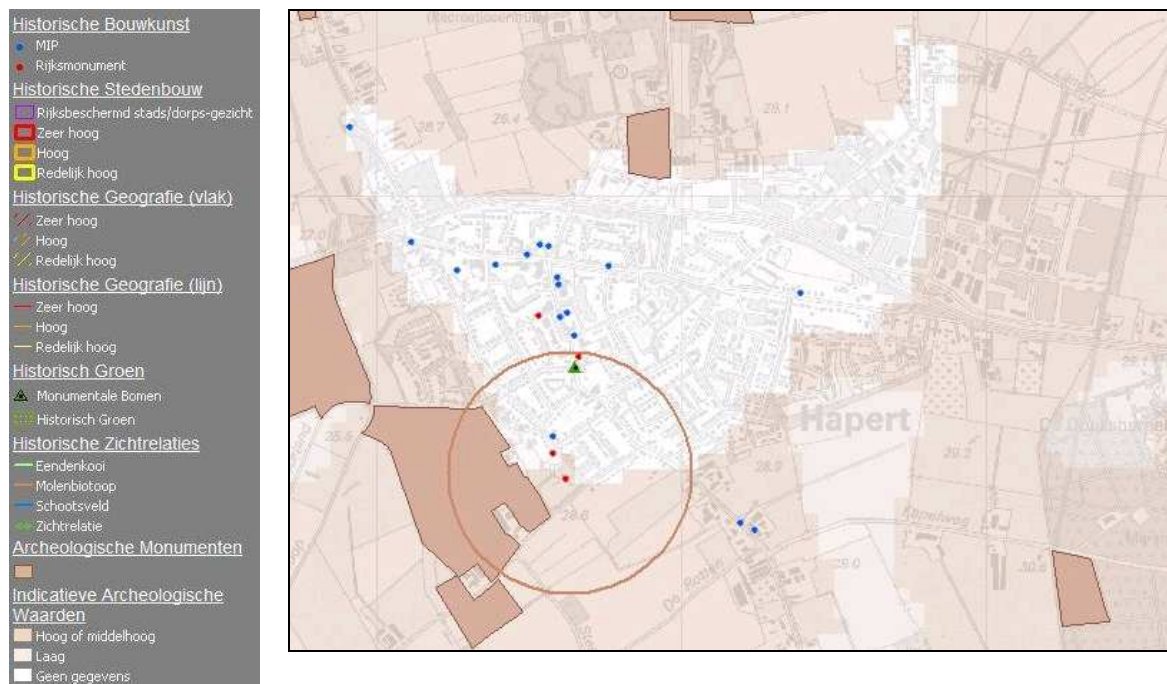
Binnen Hapert komen het volgende rijksmonumenten voor:

- Kerkstraat 31;
- Oude Provincialeweg 32-34.

De rijksmonumenten zijn met een aanduiding op de verbeelding opgenomen. In de regels is hiervoor een beschermende regeling opgenomen

Provincie Noord-Brabant heeft een kaart vervaardigd met cultuurhistorische waarden. De Lemel en de Loonseweg zijn hierop aangeduid als historisch-landschappelijke en stedenbouwkundige lijnen met zeer hoge waarde. De Provincialeweg/Oude Provincialeweg, de Burgemeester van Woenseldreef, de Kerkstraat/Ganzestraat, de Nieuwstraat en de Castersedijk zijn aangeduid als historisch-landschappelijke of stedenbouwkundige lijnen met redelijk hoge waarde.

Daarnaast zijn de Lemel en de Loonseweg aangeduid als een historisch-landschappelijke of stedenbouwkundige lijn met zeer hoge waarde. De Provincialeweg/Oude Provincialeweg, de Burgemeester van Woenseldreef, de Kerkstraat/Ganzestraat, de Nieuwstraat en de Castersedijk zijn aangeduid als historisch-landschappelijke of stedenbouwkundige lijnen met redelijk hoge waarde.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

3.3.2 Archeologische waarden

Ten noorden, westen en zuidwesten van Hapert ligt, buiten het plangebied, een aantal gebieden met een archeologische waarde.

Bij plannen voor in- en uitbreiding (woningbouw, bedrijventerreinen en dergelijke) of vervangende nieuwbouw dient men rekening te houden met archeologische waarden.

Aan de alle zijden van de kern liggen gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde (Kaart Archeologische Waarden Noord-Brabant IKAW). Het zuidelijke, westelijke en oostelijke gebied zijn (gedeeltelijk) bebouwd.

Binnen het bestemmingsplan is een aantal bouw mogelijkheden opgenomen. Het merendeel van de locaties van deze bouw mogelijkheden vallen nagenoeg allemaal binnen een niet-gekarteerd deel van de Kaart Archeologische Waarden. Een waarderend en verkennend archeologisch onderzoek dient in deze gevallen niet te worden uitgevoerd.

Als er tijdens de werkzaamheden voor de bouw archeologische vondsten worden gedaan geldt de Monumentenwet uit 1988. De melding dient bij het Meldpunt Archeologische Bodemvondsten Noord-Brabant gedaan te worden.

Voor een klein gebied aan de achterzijde van de bebouwing aan de Oude Provinciale weg is het zeer waarschijnlijk dat er oude fundamenten in de ondergrond aanwezig zijn. Dit gebied is op de verbeelding en in de regels opgenomen als 'archeologisch waardevol gebied'. Voor de bescherming van deze gronden is een aanlegvergunningstelsel in de regels opgenomen.

3.3.3 Molenbiotoop

Aan de Molenstraat, buiten de plangrens, staat een molen, waarbij sprake is van een molenbiotoop. Voor een actief functionerende molen is het van belang dat deze rondom voldoende ruimte heeft voor een optimale windvang.

Voor een molen is de richtlijn Molenbiotoop van toepassing.

In aansluiting hierop dient in een bestemmingsplan feitelijk een molenbeschermingszone te worden opgenomen. Omdat in het voorliggende bestemmingsplan op de gronden gelegen binnen de molenbeschermingszone alleen de bestaande bebouwing is geregeld en geen ontwikkelingen worden voorzien, is de beschermingszone van de molen niet opgenomen op de verbeelding en in de regels.

FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE ANALYSE

3.4 Bebouwd gebied

3.4.1 Wonen

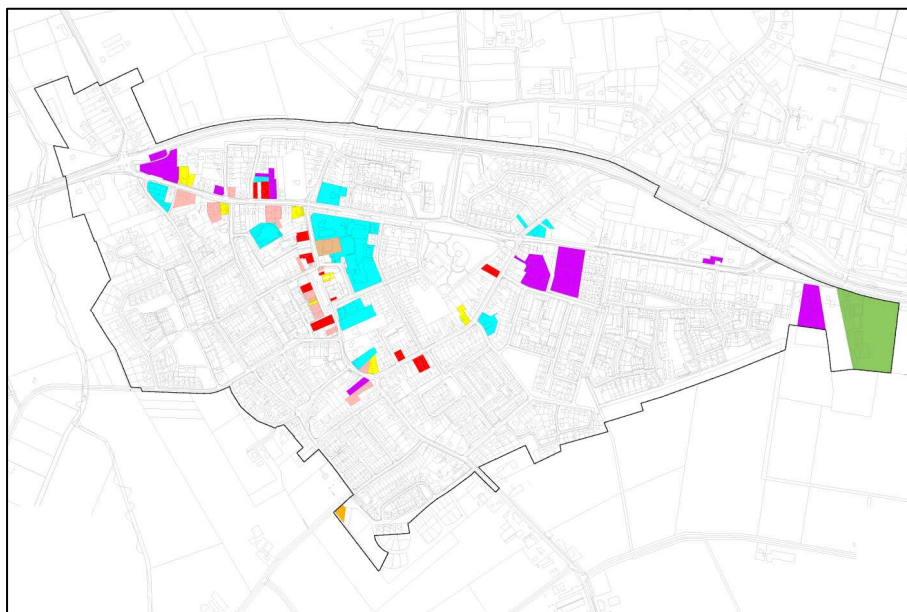
Wonen is in het plangebied de belangrijkste/voornaamste functie. Het komt hoofdzakelijk als een zelfstandige functie voor en beperkt als mengvorm (met winkels, bedrijven etc.).

Op de kaart 'Bebouwingstypologie' is de typologie van de bebouwing aangegeven in zeer open, open, halfopen en gesloten.

De bebouwing aan de historische linten kent een grote afwisseling in bebouwingstypologieën. Vooral in en rond het centrumgebied is de lintbebouwing in de loop der jaren verdicht. De kenmerkende doorzichten naar het achtergelegen gebied zijn hierdoor verloren gegaan.

De uitbreidingswijk van net na de Tweede Wereldoorlog ligt direct tegen het centrumgebied aan. Deze wijk wordt gekenmerkt door een gesloten bebouwingstypologie waarbij sprake is van een rechte, formele straatwand. De jongere uitbreidingswijken kennen een half open en open bebouwingstypologie waar meer ruimte is voor kleinschalig groen.

Het verschil tussen de historische linten en de overige bebouwing is in een gedeelte van de kern duidelijk af te lezen uit de bebouwingstypologie. Rond het centrum is de oorspronkelijke lintbebouwing in zoverre verdicht dat het verschil in bebouwingstypologie tussen de oude structuren en de nieuwe uitbreidingswijken nagenoeg helemaal verdwenen is.



Funcities bebouwd gebied (peildatum januari 2004)

De woonfunctie is op de inventarisatiekaart 'Funcities bebouwd gebied' niet nader aangeduid. Het betreft in feite de resterende bebouwing binnen het plangebied.

De bebouwing in Hapert heeft overwegend een woonfunctie. Langs de oude wegen is sprake van een menging van wonen, detailhandel en bedrijven/kantoren.

De Kerkstraat vormt het centrumgebied van Hapert, hier is een verhoogde concentratie functies menging van winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen te vinden. Het aandeel woonfuncties is hier aanzienlijk lager dan in de rest van de kern. De Ganzestraat en een gedeelte van de Oude Provincialeweg vormen uitlopers van het centrumgebied en kennen in vergelijking met de overige lintbebouwing in Hapert een enigszins verhoogde functiemenging.

In het centrum van Hapert ligt een cluster maatschappelijke voorzieningen. Deze zijn gecentreerd rond de kerk en bestaan onder andere uit een verzorgingstehuis en een basisschool.

Voor het karakter van het plangebied is het van belang dat de woonfunctie behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. De gemeente heeft daarbij de voorkeur aan inbreidingslocaties. Deze locaties worden in hoofdstuk 4 beschreven.

3.4.2 (Agrarische) bedrijven en kantoren

Ten aanzien van bedrijvigheid wordt een onderscheid gemaakt in kantoren, bedrijven en agrarische bedrijven.

In de omgeving van het plangebied is een aantal intensieve veehouderijen gevestigd. Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderij in werking getreden. Deze wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen om een milieuevergunning van veehouderijen. De intensieve veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. Niet-intensieve bedrijven moeten voldoen aan wettelijke vaste afstanden.

De wet biedt de gemeenten de mogelijkheid een eigen geurbeleid te gaan voeren en daarmee af te wijken van de wettelijke normen en vaste afstanden (binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte). Daarvoor moet op gebiedsniveau worden gezocht naar normen en/of afstanden die passen bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De gevonden normen en/of afstanden moeten in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. De verordening wordt onderbouwd met een gebiedsvisie.

In 2008 is in dit kader een gebiedsvisie en verordening opgesteld voor de gemeente Bladel. De verordening geurhinder en veehouderij stelt voor een aantal kerndelen van de gemeente Bladel een andere norm voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten dan wettelijk vereist. Door het stellen van een aangescherpte norm worden de intensieve veehouderijen rondom de betreffende kerndelen beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarmee worden plangebieden voor woningbouw beschermd tegen een te hoge achtergrondbelasting.

In paragraaf 6.3 van de toelichting is een kaart opgenomen waarin aangegeven is welke delen van de bebouwde kom van Hapert geurhinder van (agrarische) bedrijven kunnen ondervinden, volgens de geurverordening van de gemeente.

Binnen de kern Hapert komen geen agrarische bedrijven voor. Niet-agrarische bedrijven en kantoren komen verspreid over het plangebied voor. Enkele bedrijven kunnen worden getypeerd als een aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf. Deze bedrijven staan niet op de kaart 'Functies bebouwd gebied'.

Uit de kaart 'Functies bebouwd gebied' blijkt dat de bestaande bedrijven alleen in het oudere deel van het plangebied zijn gelegen.

(Niet-hinderlijke) bedrijven moeten gestimuleerd worden zich te vestigen op geschikte locaties binnen de kern. Dit draagt bij aan de levendigheid van het dorp. Daarbij moet overigens steeds afgewogen worden of zo'n plek misschien nog wel meer geschikt is voor woningen.

Het bedrijventerrein ten noorden van de Provincialeweg veroorzaakt geen noemenswaardige hinder naar de omgeving. De uitstraling van het terrein is niet optimaal.

Ten zuiden van Hapert wordt in de nabije toekomst het Kempisch bedrijventerrein gerealiseerd. Het bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein is reeds opgesteld. Bij de locatiekeuze en de planvorming is rekening gehouden met de bestaande kern en de woonbebouwing aan deze zijde van Hapert. Het bedrijventerrein wordt zodanig gezoned dat de meest milieubelastende centraal op het bedrijventerrein komen te liggen. De uitstraling naar buiten wordt hierdoor beperkt. Ook is rekening gehouden met een eventuele uitbreiding van de kern naar het zuidoosten. Tussen het bedrijventerrein en de kern wordt naar alle waarschijnlijkheid een overgangszone gerealiseerd.

Binnen het plangebied komen enkel categorie 1 en 2 bedrijven voor. Categorie 1-bedrijven kunnen zich vrij/rechtstreeks vestigen binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2', 'Centrumdoeleinden' en 'Gemengde doeleinden'. Categorie 2 bedrijven zijn positief bestemd (bestemming 'Bedrijfsdoeleinden').

Bij een aantal bedrijven zijn momenteel bedrijfswoningen aanwezig. De bestaande bedrijfswoningen zijn binnen dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt, nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.4.3 Detailhandel en consumentgerichte voorzieningen

In een kern als Hapert is met name de functie van boodschappencentrum van belang. Het gaat dan primair om dagelijkse behoeften als levensmiddelen en persoonlijke verzorging. Daarnaast moet gedacht worden aan een beperkt aanbod van niet-dagelijkse artikelen.

De detailhandelsvestigingen zijn geconcentreerd aan de Kerkstraat en de Oude Provincialeweg. Ook aan de Nieuwstraat is op een aantal plaatsen detailhandel aanwezig.

De meeste detailhandelsvoorzieningen zijn in het centrum van Hapert gevestigd. In dit bestemmingsplan zijn deze vestigingen opgenomen in de bestemmingen 'centrumdoeleinden' en 'gemengde doeleinden'. Buiten deze bestemmingen komt ook een aantal detailhandelsvestigingen voor. Het betreft een aantal vestigingen aan de Nieuwstraat. Deze zijn opgenomen met een aanduiding binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2'. Doel van deze opzet is dat de detailhandel in het centrumgebied geconcentreerd blijft.

Het cluster van publieksfuncties aan de Oude Provinciale weg (ten noorden van het centrum) en het cluster aan de Kerkstraat zijn bestemd tot 'Gemengde doeleinden'. Deze gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden, detailhandel, horeca, kantoor- en praktijkruimte, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijvigheid. Deze functies zijn allen rechtstreeks toegestaan en kunnen zich binnen de bestemmingsgrenzen, met ontheffing van Burgemeester en wethouders, onder stringente voorwaarden, verplaatsen en onderling wisselen.

3.4.4 Horeca

In Hapert zijn twee restaurants, een aantal cafetaria's (droge horeca) en enkele cafés (natte horeca) gevestigd.

Bij natte horeca wordt rekening gehouden met potentiële (geluid)overlast. De horecavestigingen liggen verspreid over de kern.

Ten aanzien van de horeca zijn er geen tendensen, groeiverwachtingen en ontwikkelingen die op het niveau van Hapert grote betekenis hebben. Wel is het zo dat bepaalde vormen van horeca, zoals restaurants, broodjeszaken/lunchrooms en dagcafés een positieve bijdrage kunnen leveren aan de sfeer en het functioneren van het centrum.

Harde horecagelegenheden, zoals feestzalen, podia en avondcafés kunnen daarentegen extra verkeer en geluidsoverlast met zich meebrengen. Met name 's avonds kunnen deze hinder veroorzaken voor omwonenden.

De gemeente gaat uit van een concentratie van horecavestigingen in het centrum van de kom. Bestaande horecagelegenheden buiten het centrum van Hapert wordt nog beperkte uitbreidingsmogelijkheid geboden.

Binnen het bestemmingsplan zijn de verspreid liggende horecavestigingen positief bestemd.

Het cluster van publieksfuncties aan de Oude Provinciale weg (ten noorden van het centrum) en het cluster aan de Kerkstraat zijn bestemd tot 'Gemengde doeleinden'.

Deze gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden, detailhandel, horeca, kantoor en praktijkruimte maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijvigheid. Deze functies zijn allen rechtstreeks toegestaan en kunnen zich binnen de bestemmingsgrenzen, met ontheffing van Burgemeester en wethouders, onder stringente voorwaarden, verplaatsen en onderling wisselen.

3.4.5 Maatschappelijke voorzieningen

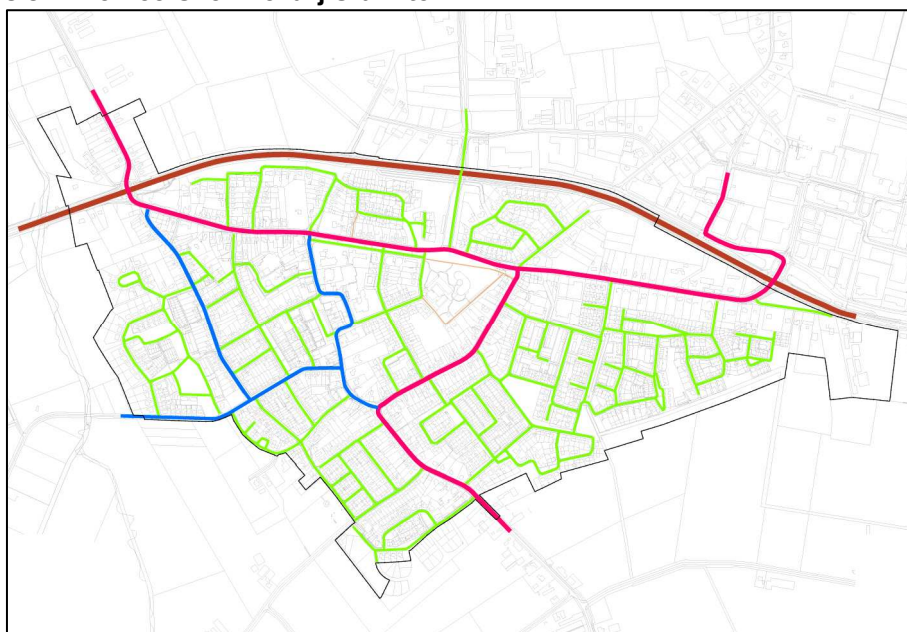
Binnen het plangebied ligt een behoorlijk aantal maatschappelijke voorzieningen. Het gaat hierbij om een grote variatie aan voorzieningen: onder andere een basisschool, kinderdagverblijf, huisarts en homeopathisch arts, dierenarts, de kerk en het gemeenschapshuis 'Den Trep'.

Ook de maatschappelijke voorzieningen liggen verspreid over de kern. In het centrumgebied, rond de kerk, is een clustering te ontdekken. Ten oosten van het centrum, aan de Julianalaan, is een woonzorgcomplex (WoZoCo) aanwezig.

Effecten van eventuele demografische ontwikkelingen op de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen zijn niet bekend. Eén van de belangrijkste tendensen betreft de ontkoppeling van zorg en wonen. Daardoor tekent zich een vraag naar zorgvoorzieningen op afstand af, als toevoeging op een langere zelfstandige woonsituatie. De bouw van seniorenhuisvesting is daarom speerpunt van het volkshuisvestingsbeleid.

3.5 Onbebouwd gebied

3.5.1 Verkeers- en verblijfsruimten



Verkeersstructuur

	provinciale weg
	hoofdontsluitings weg
	wijkontsluitings weg
	verharde weg
	langzaamverkeersroute

Wegen

Ten noorden van de kern loopt de Provincialeweg. Deze vormt de regionale verbindingsweg tussen onder andere Eersel, Hapert en Bladel. Hier takken de belangrijkste ontsluitingswegen van Hapert op aan. De Oude Provincialeweg en de Wijer vervulden voor de aanleg van de Provincialeweg deze functie, maar hebben nu de functie van hoofdontsluitingsweg.

De Nieuwstraat-Ganzestraat takt hier vanaf en is de belangrijkste hoofdontsluitingsweg voor de uitbreidingswijken ten zuiden van de Oude Provincialeweg/De Wijer. Deze weg loopt in noord-zuidelijke richting en vormt tevens de belangrijkste entree vanuit het buitengebied aan de zuidkant van de kern.

In het noorden van de kern loopt de Burgemeester van Woenseldreef vanaf de Oude Provincialeweg het buitengebied in. De weg vormt tevens een belangrijke entree van het dorp aan de noordzijde.

Op alle hoofdontsluitingswegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u.

De overige wegen binnen het plangebied vallen binnen het 30 km/u-regime. Hierbij is onderscheid te maken tussen de wijkontsluitingswegen en verharde wegen. De Lindenstraat en de Kerkstraat zijn wijkontsluitingswegen.

Deze wegen ontsluiten de grotere uitbreidingswijken en hebben een enigszins doorgaande functie. De overige wegen binnen het plangebied bestaan voornamelijk uit woonstraten en hebben niet zozeer een ontsluitingsfunctie.

Langzaam verkeer

Expliciete langzaam verkeersroutes van structurele betekenis zijn aanwezig langs de Provincialeweg, de Burgemeester van Woenseldreef en de Castersewijk. Binnen de kom komen op diverse plaatsen korte verbindingen voor. Op de Oude Provincialeweg en de Nieuwstraat zijn fietssuggestiestroken aanwezig. Ook de Ganzestraat kent, vanaf de Neptunes richting het buitengebied fietssuggestiestroken.

Openbaar vervoer

De belangrijkste busroute in de gemeente Bladel is lijn 149/150 Reusel-Bladel-Hapert-Eersel-Eindhoven, met in Reusel aansluiting op lijn 143 naar Tilburg en in Eindhoven aansluiting op het treinstation. Verder zijn er in de gemeente geen vaste buslijnen. Tussen Bladel en Netersel, Casteren, Hoogeloon, Eersel, Knegsel en Veldhoven rijden buurtbussen 491, 492 en 494. Binnen de kom van Hapert lopen de openbaar vervoersroutes over de Oude Provincialeweg.

3.5.2 Groen en spelen

Openbaar groen

In Hapert is veel aandacht aan de inrichting van de openbare ruimte besteed. Het straatbeeld is overwegend groen door de aanwezigheid van bermen, bomen en hagen, die de straten begeleiden.

De belangrijkste ontsluitingsweg binnen het dorp, de Oude Provincialeweg/de Wijer wordt begeleid door twee bomenrijen. Verder wordt een aantal zijstraten hiervan begeleid door bomenrijen. Typierend voor Hapert zijn de gesnoeide platanen en beukenhagen die op een aantal plaatsen de wegen begeleiden. Over het algemeen is veel aandacht besteed aan de inrichting van de straat. Langs de Provincialeweg ligt een brede berm met dichte beplanting waardoor de bebouwing nauwelijks zichtbaar is.

De groene openbare ruimte rond het voormalige gemeentehuis en langs de Burgemeester van Woenseldreef is opvallend binnen de structuur van Hapert. Deze openbare ruimte heeft een parkachtige inrichting. De Burgemeester van Woenseldreef is aangelegd als dé weg, die de afstand naar het voormalige gemeentehuis in Hapert voor Casteren en Hoogeloon min of meer gelijk zou maken. De weg wordt binnen het plangebied begeleid door dicht begroeide bermen en bomen. De oversteek over de Provincialeweg en het soms dichte groen maken dat dit een onduidelijke toegang tot het dorp is.

Een wijk die zich onderscheidt door zijn groene karakter is De Vliegert aan de westzijde van het dorp. Aansluitend aan de wijk langs de westzijde van Hapert ligt het glooiende beekdal van de Grote Beerze en Dalemstroompje. Ter hoogte van Hapert is de Grote Beerze het centrale element van een natuurpark dat hier tot ontwikkeling is gebracht.

Ter hoogte van de Vliegert heeft de dorpsrand een mooie inpassing gekregen met onbebouwde achtertuinen, die worden afgeschermd door een lange haag.

Ter hoogte van de straat Beerzedal ligt de dorpsbebouwing verder van het beekdal af. De lage bebouwing (1 laag met kap) oriënteert zich hier op het buitengebied waardoor een waardevolle dorpsrand is gecreëerd.

Speelplekken

Er is in Hapert een negental speelvoorzieningen (zie kaart 'Groenvoorzieningen') aangelegd in het openbaar groen. De speelvoorzieningen, in grootte variërend, zijn geconcentreerd in en rond de groene openbare ruimtes in het zuidwesten en zuiden van het dorp. Toch is van de speelplaatsen de spreiding voldoende.

Opvallend is dat de speelplekken vooral zijn bedoeld voor de jongere kinderen. Voor de oudere jeugd ontbreekt een duidelijke ontmoetingsplek.

Eén van de speerpunten van het jongerenbeleid is de situering van JongerenOntmoetingsPlaatsen (JOP's).

WAARDERING

3.6 Sterke punten

- Aanwezigheid van (cultuur)historisch waardevolle linten.
- Duidelijke ruimtelijke opbouw langs de hoofdstructuren en verkeersstructuur draagt bij aan de oriëntatie en beleving van het dorp.
- Duidelijk onderscheid tussen de lintbebouwing en de bebouwing in de latere uitbreidingswijken.
- Verwevenheid van functies aan het lint met een concentratie in het centrumgebied en (in mindere mate) in het gemengd gebied.
- Sterke relatie met het omringende landschap aan de west- en zuidzijde.
- Goede ontsluiting van de woonbuurten.
- Goede externe bereikbaarheid.
- Beeldbepalende beplanting langs de linten.
- Grote aandeel groen in de openbare ruimte.
- De aanwezigheid van voortuinen, voornamelijk in de woonbuurten.
- Voldoende parkeergelegenheid.
- Voldoende speelplekken voor kinderen.
- Opbouw van het dorp is duidelijk zichtbaar aan het verschil in bebouwingstypologie en uitstraling.
- Concentratie van detailhandel en consumentgerichte voorzieningen in het centrumgebied.
- Duidelijke entreegebieden aan de noordzijde van de kern.

3.7 Zwakkere punten

- Centrumgebied is niet duidelijk ervaarbaar vanaf de Provincialeweg.
- Provincialeweg vormt een barrière tussen de kern, het buitengebied en het industrieterrein aan de Melkweg.
- Verkeersonveilige situaties op de hoofdontsluitingswegen en diverse kruispunten.
- Te weinig speelplekken voor de oudere jeugd.

4 PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk staan de planuitgangspunten weergegeven, die volgen uit het beleid ten aanzien van het plangebied en de stedenbouwkundig- ruimtelijke en functioneel- ruimtelijke analyse en waardering van het plangebied. Voor zover nodig en van belang voor het voorliggend bestemmingsplan 'Hapert 2010' zijn de uitgangspunten toegelicht.

4.1 Stedenbouwkundig-ruimtelijk

4.1.1 Algemene visie

De algemene visie voor het bestemmingsplan spitst zich toe op het **vergroten van de oriëntatie en de verblijfskwaliteit in Hapert en het behoud van een duidelijk onderscheid tussen het centrumgebied, het gemengd gebied (als uitloper van het centrumgebied), de historische linten en de woongebieden**. Om dit te bereiken zijn als basis de volgende maatregelen van belang:

- **het historisch beeld versterken;**
- **duidelijk onderscheid tussen het centrumgebied, het gemengd gebied (als uitloper van het centrumgebied), de historische linten en de woongebieden.**

4.1.2 Verkeers- en verblijfsruimten

Inrichting van wegen volgens het 'duurzaam veilig-concept'.

Voor de straten binnen het 30 km-gebied wordt, gelet op hun overwegende verblijfsfunctie en hun beeldkarakteristiek, een in functionele zin zo eenvoudig mogelijk profiel nagestreefd met een nevenschikte plaats voor de auto. Voor de doorgaande wegen wordt een inrichting voorgestaan die is afgestemd op de verschillende verkeers- en verblijfssoorten.

4.1.3 Groen en water

Behoud van de aanwezige groene inrichting van het dorp.

Afmetingen van voortuinen en tuinen op hoeken van wegen niet verkleinen.

Er wordt aandacht besteed aan een goede beeldkwaliteit en beleving van groen en water.

4.1.4 Bebouwing

Behoud van de belangrijkste kenmerken van bebouwingstypologie, -dichtheid en -situering: de verscheidenheid in de historische linten en een rustiger beeld in de naoorlogse buurten.

Behoud van de belangrijkste kenmerken van maatvoering en situering ten opzichte van de openbare weg: de hoge mate van variatie in het historisch gedeelte en een rustiger beeld in de naoorlogse buurten.

Rekening houden met stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden.

Bij het oprichten van gebouwen en bouwwerken nabij het Rijksmonument en dient het karakter en de vorm van het betreffende monument leidraad te zijn voor de vormgeving en positionering.

4.2 Functioneel-ruimtelijk

4.2.1 Verkeers- en verblijfsruimten

Alle wegen worden gecategoriseerd volgens het 'duurzaam veilig-concept'.

Alle woongebieden worden verblijfsgebied, de doorgaande wegen hebben naast een primaire verblijfsfunctie op lokaal niveau een verzamelfunctie voor verkeer en overige dorpsfuncties.

Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen erf.

In gebieden met publieksgerichte functies zullen parkeermogelijkheden in het openbare gebied worden gerealiseerd in voldoende getal en op een plaats die de bereikbaarheid en het functioneren van de verschillende functies zoveel mogelijk ondersteund.

4.2.2 Openbaar groen

In het openbaar groen wordt ruimte gereserveerd voor Jongeren-OntmoetingsPlaatsen (JOP's).

Behoud van de aanwezige speelplekken voor jonge kinderen, eventueel uitbreiden.

4.2.3 Bebouwing

Algemeen

Behoud van de aanwezige menging van functies in het historisch gedeelte van Hapert, met name in het centrumgebied en het gemengd gebied aan de Oude Provincialeweg en de Ganzestraat.

Bedrijvigheid

'Niet-hinderlijke' bedrijven worden ingepast op geschikte locaties binnen de kern.

Binnen de historisch linten van Hapert is de uitoefening en nieuwvestiging van lichte bedrijvigheid mogelijk. De woonfunctie is maatgevend voor de categorie bedrijvigheid die wordt toegestaan. De bedrijvigheid mag de kwaliteit van het wonen in Hapert niet in negatieve zin beïnvloeden. Dit houdt in dat categorie 1-bedrijven zich vrij kunnen vestigen binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2', 'Centrumdoeleinden' en 'Gemengde doeleinden'. Categorie 2 bedrijven zijn positief bestemd (bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'). In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn indicatieve afstanden vermeld tot de woonfunctie ('rustige woonwijk'). In de onderstaande tabel staan deze indicatieve afstanden vermeld.

Categorie bedrijvigheid	Indicatieve afstand tot de 'rustige woonwijk' in meters
1	10
2	30

Bron: Bedrijven en milieuzonering (2009)

Daarbij moet overigens steeds afgewogen worden of zo'n plek misschien nog wel meer geschikt is voor woningen.

Het karakter en de kwaliteit van de kern mogen niet worden aangetast door de vestiging van bedrijvigheid.

Voor zover bestaande bedrijven qua aard en schaal niet passen binnen de woonomgeving zullen zij moeten kunnen uitwijken naar zones met een iets ruimere vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheid voor bedrijven of naar de bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kunnen eventueel worden hergebruikt.

Detailhandel en consumentgerichte voorzieningen

Nieuwvestiging van detailhandel buiten het centrumgebied en het gemengd gebied van Hapert wordt niet nagestreefd.

Bestaande winkels buiten het centrumgebied en gemengd gebied van Hapert wordt beperkte uitbreidingsmogelijkheid geboden.

In geval van vestiging of verplaatsing van detailhandel, wordt vestiging voorgestaan op een plek die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- centraal gelegen;
- goed bereikbaar;
- gelegen in een zone waar sprake is van functiemenging/bewinkeling.

Ruimte voor de meeste van deze voorzieningen, met een sterk consument op publieksgericht karakter, zoals bankkantoren, dienen primair in het centrumgebied gezocht te worden.

Hier kan het een bijdrage leveren aan de bestaande functies en het centrumklimaat. Bij (her)vestiging gelden de uitgangspunten als bij detailhandel genoemd.

Voor enkele andere diensten is wellicht een plek rondom het centrum een mogelijkheid.

Aan huis gebonden voorzieningen, wegens beroep, kunnen als ondergeschikte functie in woongebieden worden toegelaten.

Horeca

Behoud van bestaande horecavestigingen

Als mocht blijken dat er behoefte is aan vestiging van nieuwe horecagelegenheden of verplaatsing, dan wordt vestiging voorgestaan op een plek die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- in het gebied is reeds sprake van functiemenging;
- er ontstaat geen overmatige hinder voor de omgeving (geluid, verkeer/parkeren);

Als zodanig lijkt aansluiting op bestaande concentraties voor de hand te liggen.

Maatschappelijke voorzieningen

Behoud van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen dienen bij voorkeur centraal gesitueerd te worden als deze een algemeen kernverzorgend karakter hebben en een bijdrage leveren aan het functioneren van het centrum.

Specifiek op bepaalde doelgroepen gerichte voorzieningen worden, afhankelijk van het soort voorziening, daar gesitueerd waar zij ruimtelijk het best inpasbaar zijn en zoveel mogelijk aansluiten op de doelgroep.

4.2.4 Milieuaspecten

Bij (bouw)projecten wordt steeds getoetst aan de milieuaspecten ruimtegebruik, verkeer en vervoer, duurzaamheid, lucht, bodem- en waterkwaliteit, waterkwantiteit, bedrijven, externe veiligheid, geluid en leefbaarheid en natuur, landschap en groen.

Milieuhinderlijke bedrijven worden bij voorkeur geweerd uit de bebouwde kom.

5 ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

5.1 Woningbouwmogelijkheden

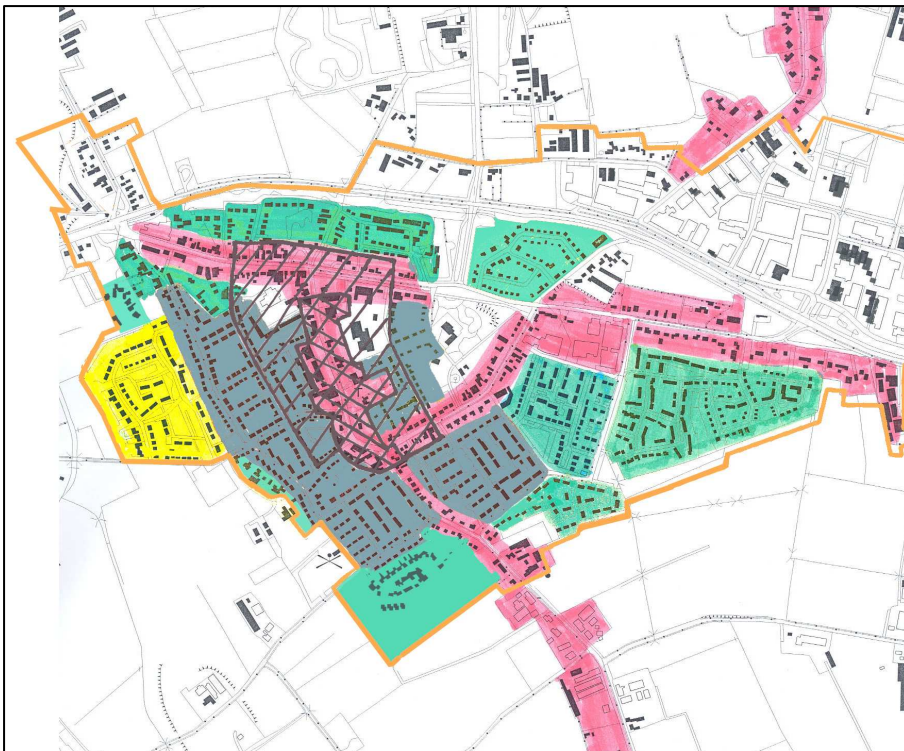
Individuele bouwaanvragen

In de afgelopen jaren zijn door de inwoners van de gemeente Bladel diverse bouwverzoeken ingediend. Om deze bouwverzoeken te kunnen beoordelen zijn randvoorwaarden opgesteld waaraan een bebouwingsvoorstel voor de betreffende kavels dient te voldoen.

In het Dorpenplan zijn voor de verschillende deelgebieden randvoorwaarden opgesteld voor ontwikkelingen binnen de bestaande wijken. Ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan is het Dorpenplan onderdeel geworden van de StructuurvisiePlus 2004. De randvoorwaarden van het Dorpenplan zijn daarin onveranderd overgenomen, inclusief de extra voorwaarden die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het Dorpenplan op 3 juli 2003 zijn geformuleerd.

Het geheel aan randvoorwaarden is richtinggevend voor beleidsmakers en vormgevers van bouw- en inrichtingsplannen van de betrokken kavels. Een gedeelte van de randvoorwaarden heeft een ruimtelijke vertaling gekregen in voorliggend bestemmingsplan. De randvoorwaarden waarvan inpassing in het bestemmingsplan niet mogelijk is uit oogpunt van de wet- en regelgeving en jurisprudentie zullen anderszins een vertaling moeten krijgen, bijvoorbeeld privaatrechterlijk of via andere beleidsinstrumenten (volkshuisvestingsnota, welstandsnota etc.).

Hapert kent een zestal deelgebieden waarbinnen dezelfde randvoorwaarden gelden, de historische bebouwingslinten en de woongebieden buiten de historische bebouwingslinten. Per deelgebied gelden de volgende randvoorwaarden.



Deelgebieden Hapert

Centrumgebied

- Functiemenging mogelijk, commerciële doeleinden op begane grond.
- Transformatie van niet-woonfuncties naar wonen mag geen belemmeringen opleveren voor bestaande functies en kan alleen als de te transformeren niet-woonfunctie overbodig is geworden.
- Hoge bebouwingsdichtheid mogelijk.
- Bebouwing maximaal 4 lagen met kap.
- Stenige en stedelijk uitstraling architectuur en straatbeeld.
- Formeel groen in openbare ruimte.
- Zowel projectmatige als individuele bouwplannen mogelijk.

Centrumperiferie

- Verwevenheid met centrumfuncties en structuur centrum.
- Functiemenging mogelijk.
- Transformatie van niet-woonfuncties naar wonen mag geen belemmeringen opleveren voor bestaande functies en kan alleen als de te transformeren niet-woonfunctie overbodig is geworden.
- Hoge bebouwingsdichtheid is mogelijk.
- Bebouwing in principe maximaal 3 lagen met kap, afhankelijk van de situatie terugliggende 4^e bouwlaag.
- Zowel projectmatige als individuele bouwplannen mogelijk.

Historische linten

- Doorzichten naar buitengebied handhaven.
- In principe alleen vervangende nieuwbouw. Geen verdere verdichting tenzij dit tot een ruimtelijke verbetering leidt.
- Samenhang in het beeld zal tot stand worden gebracht door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.
- Landelijk en dorps karakter.

- Variatie in bebouwing handhaven en/of verbeteren. Hierbij aandacht voor harmonie: geen elementen die het rustige dorpsbeeld verstoren (elementen die in typologie, situering en verschijning sterk afwijken van de omgeving, zonder dat daarvoor een afleesbare aanleiding bestaat).
- Nieuwbouw moet historisch karakter respecteren.
- In principe alleen laagbouw mogelijk, één of twee lagen met kap. Alleen bij vervanging van hoge bebouwing, die kenmerkend is voor het dorpsbeeld kan gestapelde bebouwing in maximaal 2 bouwlagen met terugliggende 3^e bouwlaag overwogen worden.
- Geen projectmatige inbreidingen mogelijk, alleen individuele projecten.
- Ook andere functies dan wonen.
- Transformatie van niet-woonfuncties naar wonen mag geen belemmeringen opleveren voor bestaande functies en kan alleen als de te transformeren niet-woonfunctie overbodig is geworden.

Oudere dorpsuitbreidingen

- De duidelijke stedenbouwkundige structuur van de wijken moet worden behouden en versterkt; lange straten met eenvoudige strooksgewijze continue profielopbouw; formele groenstructuur; initiatieven moeten zich oriënteren op openbare ruimte; openbaar groen met functionele en ruimtelijke betekenis moet worden behouden of uitgebreid; continuïteit van doorlopende straatprofielen optimaliseren; visuele contacten met het buitengebied vanuit de dorpsrand handhaven tenzij bebouwing resulteert in een aantoonbare ruimtelijke verbetering etc.
- Alleen laagbouw mogelijk, twee lagen met kap. Alleen bij vervanging van hoge bebouwing, die kenmerkend is voor het dorpsbeeld kan gestapelde bebouwing in maximaal 3 bouwlagen, afhankelijk van de situatie eventueel met terugliggende 4^e bouwlaag overwogen worden.
- Samenhang in het beeld zal tot stand worden gebracht door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.
- Variatie in bebouwing handhaven en/of verbeteren. Hierbij aandacht voor harmonie: geen elementen die het rustige dorpsbeeld verstoren (elementen die in typologie, situering en verschijning sterk afwijken van de omgeving, zonder dat daarvoor een afleesbare aanleiding bestaat).
- In gebieden met bestaande projectmatige woningbouw in principe alleen projectmatige inbreidingen mogelijk. In gebieden met bestaande individuele woningbouw zowel nieuwe individuele woningbouw als kleine projectmatige inbreidingen.

Jongere dorpsuitbreidingen

- Voor zover van toepassing: streven naar meer overzicht in de structuur van deze gebieden: minder doodlopende straten, heldere routing voor alle verkeerssoorten.
- Verder streven naar behoud en zo nodig versterking van de bestaande structuur: initiatieven moeten zich oriënteren op openbare ruimte; openbaar groen met functionele en ruimtelijke betekenis moet worden behouden of uitgebreid; continuïteit van doorlopende straatprofielen optimaliseren; visuele contacten met het buitengebied vanuit de dorpsrand handhaven, zowel via particuliere eigendommen als via het openbaar groen dat vanuit het buitengebied naar binnen leidt, tenzij bebouwing resulteert in een aantoonbare ruimtelijke verbetering etc.
- Samenhang in het beeld zal tot stand worden gebracht door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.
- Variatie in bebouwing handhaven en/of verbeteren. Hierbij aandacht voor harmonie: geen elementen die het rustige dorpsbeeld verstoren (elementen die in typologie, situering en verschijning sterk afwijken van de omgeving, zonder dat daarvoor een afleesbare aanleiding bestaat).
- Alleen laagbouw mogelijk, maximaal 2 lagen met kap.

- Zowel individuele woningbouw als projectmatige inbreidingen mogelijk.

Wonen in het bos

- De karakteristieke stedenbouwkundige structuur moet worden behouden en versterkt; informele inrichting openbare ruimte; behoud van de groenopstanden (aanlegvergunning); initiatieven moeten zich oriënteren op openbare ruimte; visuele contacten met het buitengebied vanuit de dorpsrand handhaven tenzij bebouwing resulteert in een aantoonbare ruimtelijke verbetering etc.
- Alleen laagbouw mogelijk, maximaal twee lagen al dan niet met kap.
- De verwevenheid met het omliggende landschap en stedelijk weefsel dient te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt.

Percelen waarvoor individuele bouwaanvragen zijn ingediend, zijn beoordeeld aan de hand van de randvoorwaarden. In voorgaand bestemmingsplan waren de binnen de randvoorwaarden passende bouwverzoeken direct dan wel indirect mogelijk gemaakt. Direct via een positieve bestemming, indirect, wanneer sprake was van een agrarische hindercirkel, via een wijzigingsbevoegdheid.

Voorliggend bestemmingsplan heeft deze bouwmogelijkheden overgenomen, voor zover ze niet in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd. De gerealiseerde ontwikkelingen zijn positief bestemd.

Ook zijn er verschillende aanvragen binnengekomen voor de splitsing van woonboerderijen in meerdere woningen of wooneenheden. Voor het splitsen van woonboerderijen is in voorliggend bestemmingsplan een ontheffingsbevoegdheid opgenomen.

Hieraan zijn wel enkele voorwaarden verbonden. Belangrijkste voorwaarden zijn dat de uitstraling van de woonboerderij gehandhaafd blijft en dat de cultuurhistorische waarde van de boerderij gehandhaafd blijft.

Grotere inbreidingslocaties

Uit het Dorpenplan is naar voren gekomen dat een aantal locaties in aanmerking komen als mogelijke inbreidingslocatie voor woningbouw. Binnen de bestemmingsplantermijn (in beginsel 10 jaar) kan alleen de ontwikkeling van de locatie van het oude gemeentehuis worden verwacht.

Het oude gemeentehuis aan de Julianalaan staat al enige tijd nagenoeg leeg. Binnen voorliggend bestemmingsplan wordt hier woningbouw mogelijk gemaakt.

5.2 Programmatistische aspecten

Bladel heeft van de provincie Noord-Brabant tot 2009 alle ruimte gekregen voor woningbouw. Zie hiervoor ook het hoofdstuk Beleid. Er kan binnen de gestelde randvoorwaarden uit het Dorpenplan vrij worden gezocht naar woningbouwlocaties.

In Hapert zal in het algemeen vraag zijn naar en ook acceptatie van niet-grondgebonden woningen. Dit geldt zowel voor de starters als voor de senioren/ouderen.

Desalniettemin ligt er daar zeer waarschijnlijk ook een, vrij nieuwe, behoefte aan het beschreven ontbrekende type grondgebonden seniorenwoning, alsmede een behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen voor starters.

Voor starters moeten, zoals eerder opgemerkt, met name mogelijkheden worden geboden in de huursector en de goedkope koopsector.

Toch moet hierbij ook nog aangegeven worden dat er, als aanloop tot het zelfstandige wonen (=eigen voordeur), wellicht kansen liggen in tussenvormen, zoals kamerbewonersprojecten (analoog aan studentenhuisvesting). In de grotere kernen Bladel en Hapert is hiervoor wellicht belangstelling en dan kan dit tot een vermindering van de druk op starterswoningen leiden.

Op een aantal plekken zal in deze kernen ruimte kunnen zijn voor appartementen, onder meer voor starters, waarbij het accent op de huursector zal liggen. Daarbij zijn gestapelde vormen, waarbij de volumes afhankelijk zijn van de locatie, zeker mogelijk.

Gezien de mobiliteit van deze groep is een locatie dichtbij de voorzieningen niet noodzakelijk, en hoeven er ook geen specifieke eisen gesteld te worden aan comfort en toegankelijkheid. Startersappartementen hoeven niet perse benutbaar te zijn door ouderen, maar ouderenappartementen zijn wel benutbaar als (luxere) startersappartementen. Het kan strategisch wel handig zijn aan alle appartementen minimeisen te stellen (breedte deuren, geen drempels, lift) waardoor die de woning eenvoudig geschikt te maken is voor bewoning door mensen met een handicap.

Vanwege de hoge koopprijzen zijn eengezinswoningen uit de bestaande voorraad voor starters meestal onbereikbaar. In de kernen Bladel en Hapert zullen eengezinswoningen in het huursegment en lagere koopsegment doorgaans projectmatig als aaneengebouwde woningen worden gebouwd.

Bij koopwoningen is het denkbaar de drempel verder te verlagen door aanpasbaar bouwen als uitgangspunt te nemen. Op deze wijze kunnen starters met een sobere en eenvoudige basiswoning beginnen en deze eventueel gaandeweg groter en/of luxer maken. Het perceel moet daarvoor wel voldoende mogelijkheden bieden.

Opgemerkt moet worden dat daaraan het gevaar kleeft dat de potentiële doorstroming naar andere woningen verminderd wordt, waardoor latere starters minder kansen krijgen.

Ook niet-traditionele verkavelingsvormen kunnen bijdragen aan een goedkopere woning.

Een bepaalde spreiding binnen de kernen is aan te bevelen vanwege de gewenste differentiatie in woonomgeving, maar ook in verband met 'bouwen voor de buurt'.

Voor senioren en ouderen liggen er in deze beide kernen zeker kansen voor appartementen.

Daarbij moet toch een onderscheid gemaakt worden naar de (wat jongere) groep van senioren en de overigen.

Voor de senioren lijken er maar in beperkte mate en alleen op heel goede locaties mogelijkheden voor ruimere appartementen te zijn. Wellicht dat de vraag naar dit soort woningen vergroot kan worden door het aanbieden van eigen parkeerplaatsen en extra faciliteiten (zoals gemeenschappelijke atelierruimte, werkplaats of zelfs logeerruimte), die het gemis van de ruimte in en om de (huidige) woning kunnen verminderen of compenseren. Goede locaties liggen in de centrumgebieden en mogelijk ook op nabijgelegen rustige plekken dicht daarbij.

Voor de oudere bevolking is het vaak meer een noodzaak dan een wens om kleiner en gelijkvloers te gaan wonen.

Appartementen voor deze groep zullen daarom zeker ook aan bepaalde kwaliteiten moeten voldoen om langer zelfstandig te kunnen worden bewoond. Ook de beschikbaarheid en soms nabijheid van voorzieningen en zorg speelt dan een rol.

Dit leidt tot een wenselijke situering in de nabijheid van de centrumgebieden, waarbij koppeling met zorg gerealiseerd kan worden.

Hoewel projecten met huur- én koopwoningen niet zo vaak voorkomen, kan de combinatie betekenen dat bij een eventuele vermindering van de fysieke mogelijkheden van de bewoners de mogelijkheid om binnen het gebouw te kunnen verhuizen een aantrekkelijke optie wordt.

Met name voor senioren lijkt er een gat in de markt te kunnen liggen voor de reeds eerder omschreven speciale ééngezinswoning, met relatief veel woonruimte op de begane grond op een beperkte perceelsmaat.

Omdat dit type in staat is wat doorstroming op gang te brengen heeft realisatie ervan ook een zeker strategisch belang.

In kernen als Bladel en Hapert zal zo'n woning als een geschakelde patiowoning vorm kunnen krijgen, waarbij verschillende 'dichtheden' denkbaar zijn. Een dergelijke projectmatige benutting van inbreidingslocaties kan in principe verspreid binnen het dorp plaatsvinden, hoewel de nabijheid van voorzieningen een meerwaarde geeft. Analoog aan hetgeen hiervoor, bij de appartementen, is opgemerkt, kan ook bij dit soort projecten gedacht worden aan gemeenschappelijke extra's, die de overstap naar wat minder ruimte verzachten.

6 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

6.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Voor het voorgaande bestemmingsplan 'Hapert' is akoestisch onderzoek verricht voor de verschillende woningbouwontwikkellocaties binnen de bebouwde kom. Vanwege diverse wegen wordt op de gevels van een nog niet precies bekend aantal te projecteren woningen de voorkeursgrenswaarde overschreden.

Om de ontwikkeling van 34 appartementen binnen project 't Pleintje mogelijk te maken, hebben burgemeester en wethouders bij besluit van 12 december 2008 ontheffing verleend tot maximaal 61 dB.

6.2 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. 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'. Voor kantoren geldt een grens van 100.000 m² bvo (één ontsluitingsweg) en 200.000 m² bvo (twee ontsluitingswegen).

Het voorliggende plan bevat op een aantal inbreidingslocaties bouw mogelijkheden, hetzij rechtstreeks, hetzij via een wijzigingsbevoegdheid. Het gaat daarbij om 13 verspreide locaties, met in totaal circa 23 woningen. Op slechts één locatie komen 4 woningen voor, de andere locatie zijn nog kleiner.

Het aantal nieuwe woningen ligt ver beneden het aantal van 1.500 woningen. Specifiek luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er zijn geen belemmeringen voor het opnemen van de bouwmogelijkheden.

6.3 Bedrijvigheid

Agrarische bedrijven

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderij in werking getreden. Deze wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen om een milieuvergunning van veehouderijen. De intensieve veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. Niet-intensieve bedrijven moeten voldoen aan wettelijke vaste afstanden.

De wet biedt de gemeenten de mogelijkheid een eigen geurbeleid te gaan voeren en daarmee af te wijken van de wettelijke normen en vaste afstanden (binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte). Daarvoor moet op gebiedsniveau worden gezocht naar normen en/of afstanden die passen bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De gevonden normen en/of afstanden moeten in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. De verordening wordt onderbouwd met een gebiedsvisie.

In 2008 is in dit kader een gebiedsvisie en verordening opgesteld voor de gemeente Bladel. De verordening geurhinder en veehouderij stelt voor een aantal kerndelen van de gemeente Bladel een andere norm voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten dan wettelijk vereist. Door het stellen van een aangescherpte norm worden de intensieve veehouderijen rondom de betreffende kerndelen beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarmee worden plangebieden voor woningbouw beschermd tegen een te hoge achtergrondbelasting.

De andere norm, $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$, geldt voor het westelijke deel van de woonkern Hapert, zie afbeelding. Deze norm is onderbouwd in de gebiedsvisie. Voor de overige delen van woonkern Hapert geldt de wettelijke standaardnorm van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Individuele intensieve bedrijven mogen deze normen niet overschrijden.



Maximale geurbelasting $2 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Geurbelasting woonkern Hapert

Niet-agrarische bedrijven

Onder niet-agrarische bedrijven worden zowel grootschalige bedrijven als kleine ambachtelijke bedrijven gerekend. Het merendeel van de ondernemingen ligt op het bedrijventerrein ten noorden van het plangebied. Aan de Oude Provincialeweg en de Wijer is er sprake van een menging van bedrijvigheid en wonen.

Op het bedrijventerrein aan de Melkweg is een aantal hinderlijke bedrijven gevestigd. De aan te houden afstand tot een rustige woonwijk wordt doorgaans bepaald door geluid en varieert van 30 tot 100 meter.

Voor de bedrijven binnen het plangebied betreft het categorie 1 en 2 bedrijven. Categorie 1-bedrijven kunnen zich vrij/rechtstreeks vestigen binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' en 'Gemengde doeleinden'. Categorie 2 bedrijven zijn positief bestemd (bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'). De twee garagebedrijven zijn opgenomen in een aparte bestemming.

Bedrijven dienen qua uitstraling andere functies niet te hinderen of te beperken. Uitbreidingsmogelijkheden moeten per situatie bezien worden.

6.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als lpg-tankstations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevaarbron aangemerkt.

De gemeente Bladel heeft een beleidsvisie 'externe veiligheid' ontwikkeld waarin de kaders worden gegeven met betrekking tot externe veiligheid. Het doel hiervan is:

- de risico's waaraan burgers in de gemeente Bladel worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken;
- het beleid vast te leggen hoe om te gaan met de verschillende risicobronnen in de gemeente;
- als verwijzing te kunnen fungeren bij besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en Woningwet.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In 2003 is, in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, Adviesdienst Verkeer en Vervoer, een herziene versie van de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' uitgebracht. Deze risicoatlas biedt onder meer gemeenten de mogelijkheid na te gaan of er binnen hun grondgebied aandachtspunten zijn met betrekking tot externe veiligheid. Dit aspect wordt voor wat betreft het wegtransport bepaald door het vervoer van gevaarlijke (brandbare of toxische) gassen of vloeistoffen.

Bij het onderzoek zijn tabellen gevoegd waarin 'aandachtspunten' en 'bijna-aandachtspunten' voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn aangegeven. In geen van deze lijsten komen wegen voor die in of rond het plangebied liggen.

Op de wegen in en rond het plangebied zijn geen routeplichtige voertuigen toegestaan.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat opgenomen ontwikkelingslocaties niet strijdig zijn met de geldende risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Ten aanzien van het lpg-tankstation aan de Provinciale weg geldt een aantal veiligheidsafstanden.

De contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) ligt op 110 m vanaf het vulpunt wanneer de doorzet minder dan 1.500 m^3 bedraagt.

Binnen deze 10^{-6} -contour mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gesitueerd worden.

Het groepsrisico moet in het invloedsgebied, een gebied met een straal van 150 m van het vulpunt, verantwoord worden.

Aangezien er geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied geprojecteerd zijn, hoeft er geen toetsing plaats te vinden, noch voor het plaatsgebonden risico, noch voor het groepsrisico.

In en in de omgeving van het plangebied zijn er voorts geen inrichtingen zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) aanwezig.



Binnen de hindercirkel van het tankstation zijn geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan.

6.5 Veiligheid

Veiligheid kent een aantal facetten, te weten sociale veiligheid, fysieke en externe veiligheid. Voor de hulpdiensten zijn dit belangrijke aandachtspunten die mede uitgangspunt dienen te zijn bij de ontwikkeling van een nieuw woongebied in de gemeente.

Fysieke veiligheid

Onder fysieke veiligheid wordt de kans op daadwerkelijk ongelukken verstaan. Deze dienen zoveel als mogelijk voorkomen te worden. Echter, indien deze toch plaatsvinden dan is het van groot belang dat de hulpdiensten zo goed als mogelijk op kunnen treden. Hiertoe is een aantal veiligheidsmaatregelen noodzakelijk. Voor wat betreft de verankering in het bestemmingsplan gaat het hierbij om de volgende zaken:

Verkeer

Bereikbaarheid en ontsluiting van het gebied, zoals bedoeld in het bestemmingsplan, dient te allen tijde tweezijdig te zijn. Dat wil zeggen dat er twee onafhankelijke toegangswegen tot het gebied dienen te zijn, hetzelfde geldt ten aanzien van ontsluiting van het terrein. Voor bereikbaarheid en ontsluiting kan dezelfde weg worden gebruikt.

Verder wordt bereikbaarheid van het gebied door de hulpdiensten gerealiseerd door middel van het handhaven van de uitrukroutes voor de hulpdiensten zoals afgesproken in het kader van het project Duurzaam Veilig, dan wel wordt er voor zorg gedragen dat er een gelijkwaardige regeling getroffen wordt.

Brandweertzorg

Om ervan verzekerd te zijn dat de brandweer op tijd en met voldoende materieel ter plaatse is ten tijde van een calamiteit dient het gebied te voldoen aan de brandweertzorg norm. Deze norm geeft aan met hoeveel eenheden, binnen hoeveel tijd, de brandweer ter plaatse moet zijn. Dat de eisen hierbij kunnen verschillen naar gelang de bebouwing spreekt voor zich. Veelal geldt echter voor de eerste voertuigen een opkomsttijd van 8 à 10 minuten.

Alarmering bevolking

Om de bevolking tijdig te kunnen waarschuwen ten tijde van een calamiteit is er in Nederland het Waarschuwing- en Alarmeringssysteem (WAS). Dit alarmsysteem functioneert door middel van alarmmasten die in de gemeente verspreid zijn geplaatst, op een wijze dat de gehele bevolking kan worden gewaarschuwd bij grootschalige calamiteiten. In het gebied dient voorzien te zijn in de dekking door middel van het WAS.

Bluswater

In het gebied dienen bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn voor de hulpdiensten. Deze bluswatervoorzieningen dienen te voldoen aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in de CCRB-richtlijnen.

Externe veiligheid

De primaire verantwoordelijkheid voor de externe veiligheid in Bladel ligt bij de afdeling milieu. Deze bezien met name de kans dat zich een calamiteit voordoet. De brandweer beziet risicovolle activiteiten op hun effecten. Indien zich problemen voor dreigen te doen, wordt het gemeentebestuur gevraagd een beslissing te nemen omtrent de aanvaardbaarheid van risico's.

6.6 Bodemonderzoek

Voor de locaties waar woningbouwmogelijkheden zijn opgenomen, zal een bodemonderzoek worden verricht naar eventuele bodem- en/of grondwater-verontreiniging. Gelet op het huidige gebruik en het gebruik in het verleden, wordt er geen verontreiniging verwacht.

De initiatiefnemers van woningbouwplannen zullen in het kader van de bouwvergunningprocedure een onderzoek moeten verrichten naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Er kan niet worden gebouwd alvorens vaststaat dat de grond in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de bouw van een woning.

Voor woningbouwmogelijkheden via een wijzigingsbevoegdheid is deze milieuhygiënische toets als voorwaarde opgenomen zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt nadat de resultaten van het bodem- en grondwateronderzoek bekend zijn.

6.7 Flora en fauna

Algemeen

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn intussen volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Derhalve is een globale beoordeling van dit aspect opgenomen in deze toelichting.

Voor beheergerichte bestemmingsplannen, zoals dit plan, met slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd.

Consequenties voor het bestemmingsplan 'Hapert 2010'

Een eerste globale beschouwing van het natuurloket (www.natuurloket.nl) laat zien dat in de bebouwde kom van Hapert in beperkte mate onderzoek heeft plaatsgevonden naar voorkomende soorten.

Soortgroepen die vaak in of nabij de bebouwde kom zijn aangetroffen, zijn planten, broedvogels, amfibieën en zoogdieren. Van deze soorten zijn vooral vleermuizen ook in de bebouwde kom te verwachten. De overige soorten zijn vooral beperkt tot het landelijk gebied.

De CD-rom van de provincie Noord-Brabant met de titel 'Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant' geeft voor de gemeente Bladel in zijn algemeenheid aan dat er met name amfibieën en reptielen zijn te verwachten. Het gaat om de Kamsalamander, Heikikker, Poelkikker, Rugstreeppad en Gladde slang. Daarnaast worden Vleermuizen en Drijvende waterweegbree als voorkomende habitatrichtlijnsoorten genoemd.

Op basis van deze eerste zeer globale inventarisatie kan worden geconstateerd dat het met name voor ontwikkelingsgerichte (onderdelen van) nieuwe bestemmingsplannen van belang is om nader te onderzoeken of er belemmeringen zijn vanuit de Flora- en faunawet. Het bestemmingsplan voor de kom van Hapert is beheergericht.

Binnen het plan worden in beperkte mate directe bouwmogelijkheden geboden. Het gaat vooral om individuele bouwmogelijkheden/uitbreidingen binnen de kern zonder relevante effecten op beschermde flora en fauna. Derhalve worden geen belemmeringen voor dit plan voorzien vanuit de Flora- en faunawet.

6.8 Waterhuishoudkundige aspecten

In het kader van waterbeleid is door de gemeente Bladel het **Stedelijk waterplan Bladel** opgesteld. Het waterplan bevat een streefbeeld dat zich richt op het watersysteem (de soorten water) en de waterketen (het gebruik van dat water) in 2015. Het waterplan is beschreven in paragraaf 2.9.3.

Voor de hele gemeente is een Waterkansenkaart opgesteld waarop de mogelijkheden voor afkoppeling van het hemelwater binnen het stedelijk gebied worden aangegeven. Bij grote ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied dienen deze kansen als uitgangspunt. In Hapert is een gedeelte van de kom aangegeven als gebied waar afvoer van het hemelwater naar het oppervlaktewater goed mogelijk is. Het betreft hier voornamelijk gebieden met een ruime stedenbouwkundige opzet en een lage bebouwingsdichtheid. Een groot gedeelte van de Wijer en het gebied ten noorden van deze straat valt onder dit gebied. In de rest van het stedelijk gebied, met uitzondering van het centrum, is afkoppeling van hemelwater door middel van infiltratie goed mogelijk. Hierbij wordt een verschil gemaakt tussen een bovengronds infiltratiegebied en een ondergronds infiltratiegebied. In dicht bebouwd gebied, bijvoorbeeld de zone rond het centrum, is infiltratie op maaiveldniveau niet mogelijk en dienen ondergrondse oplossingen te worden gezocht. Een infiltratierool is hier een voorbeeld van. Minder dicht bebouwd gebied, zoals de Vliegert, komt in aanmerking voor infiltratie op maaiveld, bijvoorbeeld door middel van een wadi.

Het centrumgebied wordt gezien als slecht afkoppelbaar gebied. Hier moet worden gezocht naar andere maatregelen voor het afkoppelen van regenwater omschreven.

De gemeente zal per situatie in overleg met het Waterschap De Dommel de kansen voor duurzaam waterbeheer nader bekijken en afspraken maken over de aanpassingen aan het rioolstelsel. Ook zal worden toegezien op het gebruik van niet-uitloogbare materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater worden voorkomen en heeft het terugdringen van de vuilemissie van riooloverstorten de aandacht. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de waterkwaliteit.

Bij grotere ontwikkelingen is het van belang dat de toename aan verharding op een juiste wijze gecompenseerd wordt om de waterhuishoudkundige situatie van de locatie niet te verslechteren. Daarom geldt dat bij uitbreidingen met een toename aan verhard oppervlak van meer dan 250 m² een water-toetsprocedure zal worden gevolgd.

Verder is van belang te melden dat bestaande regelgeving van provincie en waterschap, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur(en), de legger en eventuele peilbesluit(en) een separaat toetsingskader vormen.

De Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel bevat onder andere bepalingen ten behoeve van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater. Verboden zijn handelingen die het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kunnen belemmeren zonder een ontheffing van Waterschap De Dommel.

Een ontheffing is nodig voor het plaatsen van een obstakel activiteiten binnen 4 meter uit de insteek van watergangen welke in beheer en onderhoud zijn van Waterschap De Dommel en 1 meter voor overige watergangen.

6.9 Leidingen

In het noorden van Hapert loopt een hoofdtransportleiding voor afvalwater. Voor een klein gedeelte valt deze hoofdtransportleiding binnen de grenzen van voorliggend bestemmingsplan. Het betreft hier onbebouwde achtertuinen aan de Castersedijk.

Ten westen van het plangebied loopt een hoofdtransportleiding voor water. Deze leiding ligt buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

In het plangebied liggen geen leidingen die van belang (kunnen) zijn voor de ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan.

6.10 Archeologie

Op 17 maart 2009 heeft de Stuurgroep Kempengemeenten (wethouders van de vijf Kempengemeenten) besloten, dat er gezamenlijk een archeologische beleidskaart en een archeologische beleidsplan wordt opgesteld.

Voor de gemeente Bladel is het de bedoeling, dat eind 2009 een archeologische beleidskaart beschikbaar is met daarop aangegeven de aanwezige archeologische waarden en verwachtingswaarden. Op basis van deze kaart zal vervolgens in 2010 aan de gemeenteraad worden voorgesteld beleidskeuzes te maken, op welke locaties wat moet worden beschermd en op welke locaties in welke mate bij ruimtelijke ontwikkelingen archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Op basis van die keuzes zullen er gebieden bekend worden waar geen archeologisch onderzoek meer nodig zal zijn en waar mogelijk intensief onderzoek nodig zal zijn.

Tot die tijd worden de regels uit de Monumentenwet aangehouden. Voor alle bouwlocaties die groter zijn dan 100 m² dient door de initiatiefnemer een archeologisch onderzoek te worden overlegd.

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 binnen de kom Hapert.

Tevens dient het bestemmingsplan ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen, zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

Bij het opstellen van het onderhavige 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.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

7.2.1 Woondoeleinden 1 (W1)

De tot 'Woondoeleinden 1' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van open, halfopen, gesloten en gestapelde bebouwing. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'nieuwbouw woningen toegestaan' is aangegeven. Onder voorwaarden en uitsluitend met ontheffing zijn bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A, toegestaan.

Binnen de bestemming zijn ontheffingmogelijkheden opgenomen ten behoeve van vergroten van de diepte van een woning tot 15 meter, oprichten van een carport voor de voorgevelrooilijn, bewonen van een aangebouwd bijgebouw, verbouw van een woonboerderij tot meerdere woningen en nog een aantal ontheffingen voor de situering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Op de verbeelding zijn bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Op een klein gebied aan de achterzijde van de bebouwing aan de Oude Provinciale weg is in verband met de waarschijnlijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem de aanduiding 'archeologisch waardevol gebied' opgenomen. Met het oog op de bescherming van de eventueel aanwezige waarden is in de regels een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

7.2.2 Woondoeleinden 2 (W2)

De tot 'Woondoeleinden 2' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van open, halfopen, gesloten en gestapelde bebouwing. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'nieuwbouw woningen toegestaan' is aangegeven.

Onder voorwaarden en uitsluitend met ontheffing zijn bedrijf-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën A, B en C toegestaan. Detailhandel en horeca zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding toegestaan.

Binnen de bestemming zijn ontheffingmogelijkheden opgenomen ten behoeve van vergroten van de diepte van een woning tot 15 meter, oprichten van een carport voor de voorgevelrooilijn, bewonen van een aangebouwd bijgebouw, verbouw van een woonboerderij tot meerdere woningen en nog een aantal ontheffingen voor de situering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Op de verbeelding zijn bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

7.2.3 Woondoeleinden 3 (W3)

De tot 'Woondoeleinden 3' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van gestapelde bebouwing. Het betreft hier een specifieke regeling voor een nieuw te bouwen appartementencomplex met een ondergrondse parkeergarage.

Onder voorwaarden en uitsluitend met ontheffing zijn bedrijf-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A toegestaan. Op de verbeelding zijn bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

7.2.4 Centrumdoeleinden (C)

De op de verbeelding voor 'Centrumdoeleinden' (C) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden: wonen, onder voorwaarden toegelaten bedrijf-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën A, B en C, detailhandel, horeca, lichte bedrijvigheid, kantoor en praktijkruimte, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijvigheid.

Binnen deze functie is wonen alleen toegestaan op de verdiepingen. De overige voorkomende functie zijn enkel toegestaan op de begane grond.

Op de verbeelding zijn bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

7.2.5 Gemengde doeleinden (GD)

De op de verbeelding voor 'Gemengde doeleinden' (GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor dezelfde doeleinden als genoemd in de bestemming 'Centrumdoeleinden'.

Het verschil tussen beide bestemmingen is dat de functie wonen zowel is toegestaan op de begane grond als op de verdiepingen en dat onder voorwaarden toegelaten bedrijf-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën A, B en C uitsluitend met ontheffing zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

7.2.6 Maatschappelijke doeleinden (M)

De tot 'Maatschappelijke doeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, sportvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Ter plaatse van de aanduiding 'woonzorgcomplex toegestaan' op de verbeelding is een woonzorgcomplex mogelijk. Zolderwonen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen op de bovenste verdieping toegestaan'.

Op de verbeelding zijn bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen.

7.2.7 Kantoren (K)

De tot 'Kantoordeeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor kantoren.

Op de verbeelding zijn bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen.

7.2.8 Bedrijfsdoeleinden (B)

De tot 'Bedrijfsdoeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor lichte industriële en ambachtelijke bedrijfsdoeleinden, overeenkomend met categorie 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten. Binnen de bestemming zijn bedrijfswoningen toegestaan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in de doeleindenomschrijving toegelaten milieucategorieën en/of bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten.

7.2.9 Garagebedrijf (Gb)

De op de verbeelding als 'Garagebedrijf' (Gb) aangewezen gronden zijn bestemd voor twee garagebedrijven met een verkooppunt voor motorbrandstoffen (met verkoop van lpg) ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen'.

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen' ten behoeve van een luifel met een maximale oppervlaktemaat.

7.2.10 Detailhandelsdoeleinden (D)

De tot 'Detailhandelsdoeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor detailhandel.

Op de verbeelding zijn bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd.

Tevens is de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen.

7.2.11 Woonwagendoeleinden (Ww)

De tot 'Woonwagendoeleinden' bestemde gronden zijn bestemd voor wonen. De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, detailhandel en/of enige andere bedrijvigheid is expliciet niet toegestaan. Binnen deze bestemming mogen vier woonwagens worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

7.2.12 Recreatieve doeleinden (R)

De tot 'Recreatieve doeleinden' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor recreatieve voorzieningen, zoals volkstuinen en een kaarsenmakerij, bestaande bedrijfswoningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen.

Op de verbeelding is een bebouwingsvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de goot- en (nok)hoogte op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse van de bestemming 'Recreatieve doeleinden' aan De Mulder is geen bouwvlak op de verbeelding opgenomen, maar mogen wel kleine gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer van de volkstuinen worden gebouwd binnen de in de regels aangegeven maatvoering. Binnen deze bestemming is geen bijgebouwenregeling opgenomen.

7.2.13 Begraafplaats (BP)

De tot 'Begraafplaats' bestemde gronden zijn bestemd voor een begraafplaats. Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten behoeve van de functie begraafplaats, zoals een afscheidslokaal of een kapel worden gebouwd binnen de in de regels aangegeven maatvoering.

7.2.14 Groendoeleinden (G)

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en geluidwerende voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van kleine nutsgebouwtjes. Ter plaatse van de gelijknamige aanduidingen zijn dierenverblijven, een bergbezinkbassin, een kiosk en een overkluizing toegestaan. Met het oog op de aanwezigheid van ondergrondse verbindingen van watergangen is in de doeleindenomschrijving tevens de mogelijkheid van overkluizingen van watergangen opgenomen. Verboden zijn handelingen die het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kunnen belemmeren zonder een ontheffing van De Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel.

7.2.15 Verkeersdoeleinden (V)

Binnen deze bestemming is ruimte voor straten en erven, fiets- en/of voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden. Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de verbeelding zijn garageboxen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen ook kleine nutsgebouwtjes worden gebouwd. Met het oog op de aanwezigheid van ondergrondse verbindingen van watergangen is in de doeleindenomschrijving tevens de mogelijkheid van overkluizingen van watergangen opgenomen. Verboden zijn handelingen die het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kunnen belemmeren zonder een ontheffing van De Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel.

7.2.16 Waterhuishoudkundige doeleinden (Wa)

Binnen deze bestemming is ruimte voor water en waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen.

Verboden zijn handelingen die het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kunnen belemmeren zonder een ontheffing van De Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel.

7.2.17 Nutsdoeleinden (N)

Binnen deze bestemming zijn voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut waaronder energie- en warmtevoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen toegestaan.

Het gaat hier om de grotere voorzieningen. Op de verbeelding zijn bebouwingsvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd tot een hoogte van maximaal 4,5 meter.

7.2.18 Tuin (T)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter.

7.2.19 Agrarische doeleinden (A)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat intensieve veehouderij niet is toegestaan. De regels geven nadere regels voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.20 Leiding – Riool (dubbelbestemming)

De voor de dubbelbestemming Leiding - Riool aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van een door het plangebied lopende rioolleiding.

De planregels zijn erop gericht de belangen van de rioolleiding te beschermen door een overleg met de leidingbeheerder op te nemen. Via een aanlegvergunningstelsel wordt voorkomen dat er bodemwerkzaamheden plaatsvinden waarmee de rioolleiding mogelijk geraakt kan worden.

7.2.21 Archeologie

De (potentieel) aanwezige archeologische waarden zijn beschermd in de algemene bouwregels. Bij de aanvraag om een bouwvergunning dient, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² een rapport te worden toegevoegd waaruit de mate van verstoring van archeologische waarden dient te zijn vastgelegd. Ten gevolgen hiervan kunnen aanvullende uitvoeringsmaatregelen gevraagd worden. Tevens is een aanlegvergunningstelsel van toepassing op diverse vormen van grondbewerkingen en andersoortige activiteiten die tot verstoring kunnen leiden. Voor regulier onderhoud en dergelijke is geen aanlegvergunning nodig.

8 PROCEDURES

Het bestemmingsplan 'Hapert 2010' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan van 22 december 2009 tot en met 2 februari 2010 ter visie gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid werd gesteld een zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de behandelingsnotitie zienswijzen.

Als gevolg van de zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen is het voorliggende bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd. Het bestemmingsplan is op 27 april 2010 gewijzigd vastgesteld door de raad van gemeente Bladel.