

Bestemmingsplan

Ganzeakker, Hapert

Gemeente Bladel

Datum: 1 juni 2011

Projectnummer: 100238

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Vigerend bestemmingsplan	5
3	Planbeschrijving	7
4	Beschrijving planologisch relevante aspecten	15
4.1	Beleidskader	15
4.2	Water	28
4.3	Archeologie	33
4.4	Geluid	34
4.5	Flora en fauna	35
4.6	Bodem	37
4.7	Luchtkwaliteit	37
4.8	Bedrijven en milieuzonering	38
4.9	Externe veiligheid	40
4.10	Economische uitvoerbaarheid	40
5	Wijze van bestemmen	41
5.1	Plansystematiek	41
5.2	Bestemmingen	42
5.3	Aanduidingen	43
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

Bijlage 1 - Gespreksverslag Gemeente Bladel, Provincie Noord-Brabant

Bijlage 2 - Bio calculatie

Bijlage 3 – Nota van zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan “Ganzeakker” betreft de ontwikkeling van 10 BIO-woningen en 1 Ruimte-voor-Ruimte woning op het perceel Ganzestraat 40-42. De twee bestaande woningen binnen het plangebied blijven in de nieuwe situatie behouden.

Het perceel is gelegen op de hoek De Rotten - Ganzestraat in de gemeente Bladel. Ter plaatse is een (intensief) veehouderijbedrijf gevestigd. Als gevolg van onderhavige ontwikkeling wordt het agrarisch bedrijf verplaatst. Een en ander is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst die de gemeente Bladel met initiatiefnemer heeft afgesloten. In totaal wordt circa 7.200 m² aan agrarische bebouwing gesloopt.

Voorliggend initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Bladel 2010’. Met het opstellen van onderhavig bestemmingsplan wordt de planologisch juridische basis voor onderhavig initiatief gelegd.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Bladel. Het plangebied ligt aan het bebouwingslint Ganzestraat op de hoek met De Rotten, direct ten zuiden van de kern Hapert. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door De Rotten en het daaraan grenzende agrarische bedrijf. Aan de oost- en zuidzijde door de bebouwingslint Ganzestraat. Direct aangrenzend aan de percelen zijn aan de westzijde agrarische gronden gelegen.

De navolgende figuur geeft de situering van het plangebied weer.



Figuur 1: Situering plangebied

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en deze toelichting. Verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de relatie met het vigerende bestemmingsplan aangegeven. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beleidskaders. Daarnaast bevat het de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. Hoofdstuk 5 vormt een toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels. Hoofdstuk 6 tenslotte is gereserveerd voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2010” vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeente Bladel gewijzigd vastgesteld op 22 februari 2010.

Het plangebied is binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bladel 2010’ voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’. De percelen van het intensieve veehouderijbedrijf Ganzestraat 40-42 zijn voorzien van de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Voor het plangebied gelden ook de gebiedsaanduidingen “Bebouwingsconcentratie” en “Reconstructiewetzone-verwevingsgebied” (zie figuur 2).



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied Bladel 2010’

Bestemming ‘Agrarisch’

De voor ‘agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de grondgebonden agrarische bedrijfsuitoefening. De bestemming is toegekend aan alle gronden waar het feitelijke ruimtegebruik agrarisch is en waar geen bijzondere waarden vanuit oogpunt van landschap, cultuurhistorie of natuur voorkomen.

Functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’

De agrarische bedrijven met een andere bedrijfstak dan een grondgebonden bedrijfsvoering zijn voorzien van een functieaanduiding. Het intensieve veehouderijbedrijf Ganzestraat 40-42 is derhalve voorzien van de functieaanduiding intensieve veehouderij.

Gebiedsaanduiding ‘Bebouwingsconcentratie’

In het bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2010” zijn de bebouwingsconcentraties overgenomen uit de “Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Bladel”. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Dalem/Ganzestraat. Binnen bebouwingsconcentratie worden mogelijkheden geboden voor ruimtelijke (economische) initiatieven, die elders in het buitengebied niet zijn toegestaan.

Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone-verwevingsgebied'

In een verwevingsgebied is het beleid gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. In een verwevingsgebied is hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daartegen niet verzetten.

Onderhavig plan beoogt de realisatie van 10 BIO-woningen en 1 Ruimte-voor-Ruimte woning. Dit initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2010'. Het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2010" maakt geen woningbouw op agrarische bedrijfslocaties mogelijk. Niet rechtstreeks danwel middels een wijzigingsbevoegdheid. De gemeente Bladel is voornemens medewerking te verlenen aan het beoogde initiatief middels het opstellen van onderhavig bestemmingsplan.

3 Planbeschrijving

Door verplaatsing van het bestaande agrarisch bedrijf van de familie Hermans aan de Ganzestraat ontstaat bij de kruising van De Rotten met de Ganzestraat ruimte voor een hoogwaardige inpassing van een nieuwe buurtschap: Ganzeakker. Het doel is om Ganzeakker zodanig landschappelijk in te passen dat het naadloos aansluit op de omgeving en een woonomgeving ontstaat waarin het landschap optimaal te ervaren is. Het stedenbouwkundig plan zorgt voor een gebiedseigen inpassing van een nieuw buurtschap met bebouwing, maar vooral door te toevoeging van landschappelijke elementen.



Figuur 3: een oude 'plaetse' als referentie voor een nieuw bomenplein aan de Ganzestraat

In de oksel van de aansluiting van De Rotten op de Ganzestraat ontstaat een groen plein die refereert naar de in de Kempen veel voorkomende 'plaetse'. Het groene plein bestaat uit een gazon met inheemse bomen. Deze nieuwe 'plaetse' ligt in het verlengde van de aansluiting van de Kapelweg op de Ganzestraat. Hierdoor ontstaat een landschappelijke accentuering van deze kruisingen. Het groene plein is omzoomd met bestaande boerderijbebouwing en nieuwe woningen. Door variatie in de richting van de voorgevelrooilijnen rondom het bomenplein ontstaat een ongedwongen lommerijke plek aan de Ganzestraat.

Naast de 2 nieuwe woningen aan het groene plein, worden nog 4 nieuwe woningen toegevoegd aan De Rotten en de Ganzestraat. Vooral aan de Ganzestraat betekent dat een aanvulling op de bestaande agrarische lintbebouwing. Ook hier geldt dat door de draaiingen en verspringen in de voorgevelrooilijnen een gevarieerd beeld ontstaat, passend in de landschappelijke setting.

Tussen de nieuwe woningen door is het nieuwe buurtschap bereikbaar vanaf de Ganzestraat en De Rotten. De nieuwe paden met brede groene bermen krijgen een smal profiel met klinkerverharding. De paden zijn in gemeenschappelijk gebruik door auto's, fietsers en voetgangers. Het is in de toekomst mogelijk om een 'ommetje' te maken door het buurtschap via deze paden. Daarmee zorgt Ganzeakker voor een verbeterde beleving van het landschap. Vanaf de Ganzestraat biedt een pad doorzicht op de akkers en het beekdal van het Dalemstroompje aan de westzijde. De toegang vanaf de Ganzestraat is relatief nauw tussen de bestaande woning nummer 42 en de nieuwe woning ten noorden daarvan. Door de haakse ligging op de Ganzestraat, begeleidt de

nieuwe woning de toegang tot het buurtschap vanaf de Ganzestraat. Deze toegang komt uit op een open ruimte centraal in Ganzeakker, waarop een kleine boomgroep staat. Hierdoor ontstaat een wisselend beeld van geslotenheid en openheid. De boomgroep in de open ruimte biedt een schaduwplek en vormt samen met een zitgelegenheid een rustplek. Het toegangspad vanaf De Rotten is georiënteerd op deze boomgroep.

Het toegangspad vanaf de Ganzestraat eindigt bij een poel aan de westzijde van het plangebied. Hier is de toekomstige waterberging zichtbaar. Samen met nieuwe houtsingels zorgt de poel voor een landschappelijke overgang van het woongebied naar de agrarische akkergronden. De houtsingels zijn oude elementen die met de ruilverkaveling zijn verdwenen. Herontwikkeling van het perceel van familie Hermans biedt kansen om deze elementen terug te brengen in het landschap. Door het buurschap te omkaderen met houtsingels, krijgen de toekomstige bewoners voldoende privacy in de zij- en achtertuinen. Anderzijds zorgen de houtsingels ervoor dat de woningen niet prominent in het zicht liggen gezien vanaf De Steenakkers. In de huidige situatie zijn de stallen zeer goed zichtbaar. In de toekomst kijkt men vanuit het westen uit op houtsingels, waar gefilterd tussen door de woningen beperkt zichtbaar zijn. Door kleine openingen in de houtsingels kunnen toekomstige bewoners het omliggende landschap ervaren vanuit de woning.



Figuur 4: een houtsingel vormt de overgang van Ganzeakker naar de akkergronden



Figuur 5: het stedenbouwkundig plan voor Ganzeakker

Ten behoeve van een optimale aansluiting op de landelijke omgeving, zijn langgerekte lage bouwmassa's met kap, het uitgangspunt voor de nieuwe woningen. Hiermee refereren de woningen naar de lokaal veel voorkomende langgevelboerderijen. De inrichting van de percelen, en dan met name de overgangen van de percelen naar de openbare ruimte, kunnen bijdragen aan een landelijk beeld door de toepassing van hagen als erfafscheidingen en leilindes voor de voorgevels waar deze gericht zijn op het zuiden. De langgerekte woningen, samen met de groene erfafscheidingen, de brede grasbermen met bomen en smalle weggetjes, uitgevoerd in klinkerverharding, zorgen voor een optimaal dorps beeld.



Figuur 6: brede groene bermen en een haag moeten zorgen voor een landelijke inpassing van de woningen

De 2 bestaande woningen aan de Ganzestraat (nummers 40 en 42) blijven behouden. Door de toevoeging van 11 nieuwe woningen zal het buurtschap in de toekomst bestaan uit in totaal 13 woningen. Uitgaande van een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning, is de toekomstige behoefte 27,3 parkeerplaatsen. Door de aanleg van 6 lange opritten (2 opstelplaatsen achter elkaar), 7 brede opritten (2 opstelplaatsen naast elkaar) en 10 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, is er in het plangebied voldoende parkeergelegenheid.



Figuur 7: situering parkeerplaatsen

Uiteindelijk ontstaat een hoogwaardig woongebied in de vorm van een nieuw buurtschap. Door de toepassing van diverse gebiedseigen landschappelijke elementen en ingetogen bouwvolumes, past het woongebied naadloos in de landelijke omgeving. Ganzeakker vormt de afronding van het agrarisch bouwlint van de Ganzestraat. De houtsingels en de poel zorgen voor een landschappelijke inpassing en groen-blauwe overgang naar de landbouwgronden. Vanuit het buurtschap zorgen wisselende doorzichten voor een gevarieerd beeld. Dit wordt nog eens versterkt doordat geslotenheid en openheid elkaar afwisselen. Ganzeakker vormt geen eilandje, maar hecht zich optimaal aan het landelijke weefsel in de omgeving. Het is in de toekomst immers mogelijk een 'ommetje' te maken door Ganzeakker en het omliggende landschap te ervaren. Het volume aan bebouwing neemt af door dit plan en landschappelijke elementen zijn toegevoegd. Er treedt een aanzienlijke verdunning van de bebouwing op. De nieuwe bebouwing blijft daarbij binnen de huidige contouren van de stallen. Derhalve is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling.



Figuur 7: het oppervlakte aan bebouwing neemt aanzienlijk af en de nieuwe woningen blijven binnen de huidige bebouwingscontour

Beeldkwaliteit

Deze beeldkwaliteitsparagraaf moet een bron van inspiratie zijn om een zo hoog mogelijk ambitieniveau te bereiken. Hoofddoel is om toekomstige architecten in te lichten over de ruimtelijke bedoelingen van het plan en datgene dat moet worden gedaan op collectief en individueel niveau om een hoogwaardige omgevingskwaliteit te garanderen. Daarbij gaat het niet alleen om de kwaliteit van de gebouwde omgeving, maar ook om de kwaliteit van de percelen en de openbare ruimte. En dan met name om een samenhangend integraal beeld van die 3 niveaus.

Stedenbouwkundige thematiek

Voor Ganzeakker staat een landelijke uitstraling centraal. Die landelijke uitstraling komt tot uiting in de vrijstaande woningen als langgerekte volumes, refererend aan de langgevelboerderijen in de omgeving. Andere kenmerken zijn een lage dichtheid en een open bebouwing. De woningen hebben grote tuinen om zo het groene landelijke karakter te versterken.



Figuur 8: een eigentijdse interpretatie van een langgevelboerderij

Langgevelboerderijen zijn doorgaans 1 laag met kap. De nieuwe woningen binnen het plangebied mogen maximaal 1,5 laag met kap krijgen. Hierdoor ontstaat een variabele kaphoogte en differentiatie in bouwvolumes. Tevens is het zo mogelijk om goede leefruimtes te creëren op de verdieping. De woningen hebben een zadeldak, waarbij de nokrichting de hoofdrichting van de hoofdbouwmassa volgt. De toepassing van ruime dakoverstekken zorgt voor lage goten conform de oude langgevelboerderijen in de omgeving.

De woningen zijn eenvoudige langgerekte volumes. Woningen opgebouwd uit samengestelde volumes zijn niet gepast. De bebouwing is op de openbare ruimte gericht. Hoekwoningen zijn zowel met de voorkant als zijkant georiënteerd op de straat.

Architectonische thematiek

De architectuur refereert aan de lokale en regionale architectuurkenmerken. Tegelijk is er ook de ambitie verder te willen gaan dan regionale en historische verwijzingen. De plastic en volumeopbouw dient aan te sluiten bij de typische regionale bebouwing. Terughoudendheid ten aanzien van de toepassing van historische detaillering is het uitgangspunt. Het moet een ingetogen eigentijdse invulling krijgen. Sterk historiserende architectuur is niet gewenst.

Robuuste en sobere hoofdmassa's zijn het uitgangspunt voor de woningen. Zorgvuldig en ingetogen ontworpen details versterken de robuustheid van de hoofdmassa. Bij deze sobere architectuur is ingetogen gebruik van siermetselwerk toegestaan waar daarvoor een constructieve aanleiding is.

Uitgangspunt is dat er enige mate van eenheid ontstaat ten aanzien van bouwkundige toevoegingen aan de woningen. Hierbij valt te denken aan eenheid in materialisatie, kleurgebruik en detaillering. Het heeft de voorkeur dat de architect in de ontwikkelingsfase dakkapellen, serres, luifels en dergelijke 'meeontwerpt'.

Bij dorpse bebouwing is de situering van ramen en deuren in de gevel vaak het directe gevolg van het achterliggende programma. De oorspronkelijke lokale woningen kennen geen gecomponeerde gevels met symmetrieassen. Variatie in de grootte van de gevelopeningen en in de situering in de gevel versterken het ongedwongen dorpse beeld. Samengestelde ramen zijn niet passend.

Oude langgevelboerderijen zijn overwegend opgebouwd uit metselwerk. Robuuste baksteenarchitectuur is ook het uitgangspunt voor Ganzeakker. Een roodbruine baksteen en antraciete dakpan hebben de voorkeur.

Inrichting percelen en openbare ruimte

Het gewenste landelijke woonmilieu is te bereiken door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte en de percelen. Ruime tuinen, voldoende groengebiedjes en brede bermen geven Ganzeakker een warme sfeer. Alle beplanting in de openbare ruimte en grenzend aan de openbare ruimte, bestaat uit inlands en passend materiaal.

Waar woonkavels grenzen aan de openbare ruimte bestaan de erfafscheidingen uit hagen, mogelijk in combinatie met bomen. Aan de straatkant en aan de zijkanten (tot begin achtertuin) is het gebruikelijk een lage erfafscheiding te realiseren. Zo voorkomt de anonimiteit en ontstaat er een open uitstraling vanuit de woningen richting de openbare ruimte. De achtertuinen zijn begrensd door hoge hagen ter bevordering van het gewenste groene woonmilieu. Waar de percelen grenzen aan het buitengebied vormen houtsingels de overgang naar de agrarische gronden.

In de openbare ruimte zijn verschillende plekken voorzien die een groen woonmilieu tot stand moeten brengen. Het grootste element is het groene plein nabij de aansluiting van De Rotten op de Ganzestraat. Een inrichting als bomenplein op een gazon verwijst naar de Kempische 'plaetse'. Centraal in de buurtschap ligt een open groene ruimte met een boomgroep

In het gehele plan krijgt de ontsluiting een landelijk profiel met een rijloper van gebakken klinkers. Aan weerszijde ligt een brede groene berm met eventueel bomen. Ten behoeve van het groene aanzicht en minimalisatie van de verharding worden de inritten en langspaarkeerplaatsen uitgevoerd in grasstenen.



Figuur 9: gebakken klinkers voor de rijloper passen bij de landelijke context

4 Beschrijving planologisch relevante aspecten

4.1 Beleidskader

4.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De Nota Ruimte is door het Rijk op dit moment vastgesteld als structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies. Het kabinet richt zich op:

- 1 Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- 2 Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland
- 3 Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
- 4 Borging van veiligheid

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal benut. Het Rijk voert het bundelingbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het Rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Een van de hoofddoelen van het Rijk is bevordering van een vitaal platteland. In het buitengebied moet optimale benutting van bestaande bebouwing worden gewaarborgd. Ook is er ruimte voor nieuwbouw. Onderscheidt wordt gemaakt in hergebruik van bestaande bebouwing, Ruimte-voor-Ruimte en nieuwbouw in het buitengebied.

Onderhavig plan beoogt de bouw van 10 BIO-woningen en 1 Ruimte-voor-Ruimte woning. De twee bestaande woningen in het plangebied blijven in de nieuwe situatie behouden.

Op basis van de Nota Ruimte komt naar voren dat het bouwen van woningen in het buitengebied van belang kan zijn om langdurige leegstand van gebouwen en verpaupering te voorkomen. Onderhavig plan past dan ook binnen de kaders van de Nota Ruimte.

Ontwerp AMvB Ruimte (2009)

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) heeft tot doel de Rijksbelangen directer door te laten werken in het provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte is voorzien voor medio 2010. De AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking trad.

De kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal, respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

De AMvB Ruimte geeft aan dat provincies beleid op moeten stellen dat de kaders aangeeft van de bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied. Zo moet stedelijke bebouwing zoveel mogelijk worden gebundeld. Wanneer sprake is van niet gebundelde bebouwing kan gebruik gemaakt worden van specifieke regelingen zoals 'rood voor groen' en 'Ruime-voor-Ruimte'. De doelstelling 'Sterke steden en vitaal platteland' staat hierbij centraal en moet de kwaliteit van het stedelijk- en buitengebied stimuleren.

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van 10 BIO-woningen en 1 Ruimte-voor-Ruimte woning.

In de Ontwerp AMvB Ruimte (2009) wordt aangegeven dat bundeling van bebouwing en een zorgvuldig gebruik van ruimte wordt voorgestaan. Daarbij wordt aangegeven dat alleen nieuwe bebouwing kan worden toegestaan binnen of aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. Gezien de ligging van het plangebied binnen een bebouwingsconcentratie (zie paragraaf 4.1.3) en de omvang van het initiatief waar bundeling van enkele woningen plaatsvindt, sluit onderhavig plan aan op de Ontwerp AMvB Ruimte

4.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie Ruimte

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat de provincie nog een stap verder. De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn:

- de natuurlijke basis;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

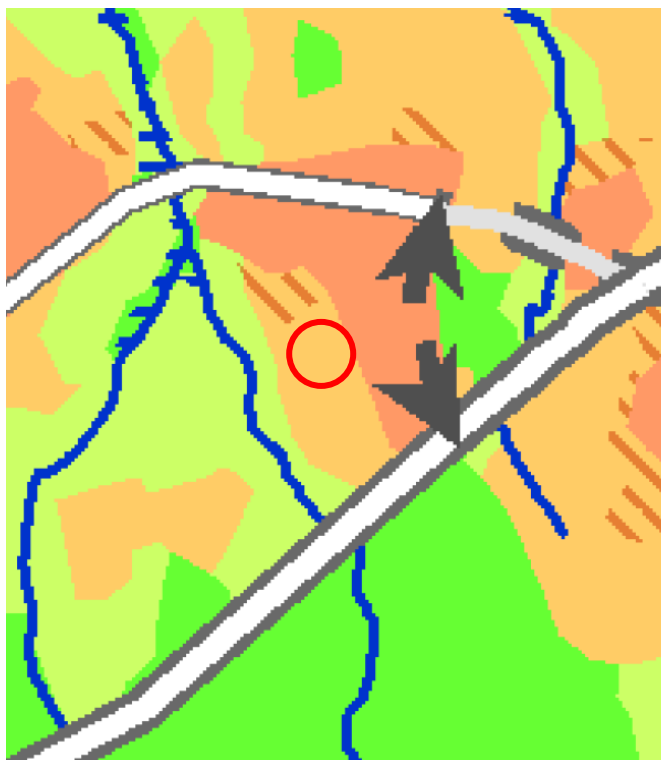
Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn:

- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;

– de infrastructuur.



Figuur 10: Uitsnede Ontwerp-provinciale Structuurvisie Ruimte

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. Het plangebied grenst aan de stedelijke structuur, het overig stedelijk gebied.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn aangeduid.

Buiten de primair agrarische gebieden, waarin onderhavig plangebied is gelegen, ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Door het beëindigen van agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties op deze voormalige bedrijfslocaties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties.

Onderhavig plan betreft de realisatie van 10 BIO-woningen en 1 Ruimte-voor-Ruimte woning. Deze ontwikkeling vindt plaats op een locatie waar agrarische bebouwing wordt gesloopt en is derhalve een voormalige (agrarische) bedrijfslocatie. In het kader van onderhavige ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld waarbij reke-

ning is gehouden met de omgevingskwaliteiten. Derhalve past onderhavige ontwikkeling bij het beleid uit de Structuurvisie.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Het ontwikkelen van de Verordening Ruimte is in twee fasen gebeurd. Fase 1 betreft de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt (onder andere de ecologische hoofdstructuur) of waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie (onder andere de integrale zoneringsintensieve veehouderij). Daarna zijn de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. De onderwerpen die zijn uitgewerkt in fase 1 en fase 2 zijn samengevoegd in de Verordening Ruimte.

De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt naar verwachting omstreeks 1 februari 2011 in werking.

Middels voorliggend plan wordt de realisatie van 10 BIO-woningen en 1 Ruimte-voor-Ruimte woning mogelijk gemaakt.

Voor wat betreft Ruimte-voor-Ruimte woningen geeft de Verordening Ruimte een aantal regels aan. Deze luiden:

- Het bestemmingsplan bevat de nodige voorwaarden om een goede landelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren.
- Er is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.
- Gedeputeerde kunnen nadere regels stellen ten aanzien van bestemmingsplannen welke Ruimte-voor-Ruimte woningen mogelijk maken. Zolang deze nadere regels nog niet zijn vastgesteld en in werking zijn getreden wordt de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte aangemerkt als nadere regels. Deze beleidsregel komt verderop in deze paragraaf aan de orde.

Daarnaast geeft de Verordening Ruimte aan dat Ruimte-voor-Ruimte woningen in het gemengd landelijk gebied gerealiseerd mogen worden. Voorwaarde hierbij is wel dat het plangebied is gelegen in een zogenaamde bebouwingsconcentratie.

Onderhavig plangebied kan op basis van het vigerend bestemmingsplan aangemerkt worden als bebouwingsconcentratie.

Aan voorliggend bestemmingsplan ligt een stedenbouwkundig ontwerp ten grondslag. In dit stedenbouwkundig ontwerp is een goede landschappelijke inpassing van onderhavige ontwikkeling zeker gesteld. De regels en verbeelding van dit bestemmingsplan sluiten aan bij het stedenbouwkundig ontwerp.

Omdat de nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt binnen de contouren van de bestaande bebouwing, is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Het bovenstaande in ogenschouw genomen past onderhavige ontwikkeling ten aanzien van de Ruimte-voor-Ruimte woning binnen het beleid van de Verordening Ruimte.

Voor wat betreft de realisatie van 10 BIO-woningen vormt de Verordening Ruimte geen toetsingskader. In de Verordening Ruimte is overgangsrecht opgenomen. Hierin is opgenomen dat het gemeentelijk beleid nog mag worden aangehouden in een bestemmingsplan dat vóór 1 juli 2011 wordt vastgesteld. Dit bestemmingsplan zal vóór 1 juli 2011 worden vastgesteld. De Verordening Ruimte vormt daarmee geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

De agrarische sector van Noord-Brabant is in ontwikkeling. Door economische omstandigheden stoppen veel agrariërs met hun bedrijf of zoeken naar een aanvulling op het inkomen via een nevenfunctie. Vanuit het project Revitalisering Landelijk Gebied moeten nieuwe alternatieve economische mogelijkheden en versterking van de leefbaarheid van het platteland gerealiseerd worden. De provinciale nota Buitengebied in Ontwikkeling schetst ruimtelijke kaders voor (voormalige) agrarische bedrijven en nieuwe activiteiten in het buitengebied.

De nota is opgesteld om ruimere mogelijkheden te bieden ten opzichte van de mogelijkheden die het voormalig streekplan bood.

Dit geldt voor hergebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bebouwing (vab's) in bebouwingsconcentraties, met name voor niet-agrarische functies. De gemeente heeft een visie opgesteld waarin onder meer wordt aangegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden toegestaan worden in de bebouwingsconcentraties. In de gemeente Bladel is dit de Visie Buitengebied in Ontwikkeling. Deze visie komt in paragraaf 4.1.3 nader aan de orde. Voorliggend bestemmingsplan maakt onder andere de realisatie van 10 BiO woningen mogelijk. Op basis van de gemeentelijke Visie past dit initiatief binnen de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. In bijlage 2 van dit bestemmingsplan is de Bio calculatie voor onderhavige ontwikkeling opgenomen.

Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte

De provincie Noord-Brabant heeft een regeling Ruimte-voor-Ruimte opgesteld. Op basis van deze regeling wordt de mogelijkheid geboden om de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw, of indien nodig in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Totdat de Verordening Ruimte nadere regels ten aanzien van Ruimte-voor-Ruimte woningen beschrijft, hanteert de provincie deze Beleidsregels als geldend beleid.

In het kader van onderhavige ontwikkeling koopt de initiatiefnemer een bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Onderhavig plan wordt onderstaand aan de kaderstellende punten van de 'Ruimte-voor-Ruimte' regeling getoetst:

1. In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m², mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw.
De initiatiefnemer is in het bezit van een bouwtitel voor vaststelling van dit bestemmingsplan. Daardoor wordt gewaarborgd dat er voldoende agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, ter compensatie van de bouw van een woning op het perceel Berg ongenummerd.
2. Voorwaarde voor sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen is dat dit plaatsvindt in midden en/of oost Brabant.
Onderhavig plangebied ligt in oost Brabant.
3. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen (in Noord-Brabant) omvatten, of zoveel meer als voortvloeit

uit de nadere invulling van het zogeheten 'Pact van Brakkenstein' (maart 2000).

Onderhavige ontwikkeling past binnen dit aantal.

4. De bouw van de woning mag alleen plaatsvinden binnen de bebouwde kom, dan wel binnen een kernrandzone of bebouwingscluster.
Op basis van het vigerend bestemmingsplan ligt het plangebied binnen een bebouwingscluster
5. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
Onderhavige ontwikkeling past binnen de Visie Buitengebied in Ontwikkeling en daarmee binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente Bladel.
6. De bouw van een woning is niet toegestaan in de groene hoofdstructuur.
Onderhavig plan is gelegen in gemengd landelijk gebied waardoor de groene hoofdstructuur niet wordt aangetast.
7. De cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. Milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten dienen zoveel mogelijk binnen het plangebied verbeterd te worden.
-PM-
Onderzoek moet dit nog uitwijzen
8. Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.
Op basis van het geuronderzoek dat in het kader van onderhavige ontwikkeling is uitgevoerd blijkt dat agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen niet worden beknot.
9. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van het plan in de omgeving dient te worden gewaarborgd.
In het kader van onderhavige ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld waarmee een goede landschappelijke en architectonische inpassing is gewaarborgd.
10. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.
Bij onderhavig plan wordt een bouwtitel gekocht. Op een andere locatie worden gebouwen gesloopt waarbij wordt voldaan aan de bovengenoemde eis. Dit is immers voorwaarde voor het verkrijgen van een bouwtitel.
11. De realisatie van de woning dient samen te hangen met de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen. Toonbaar moet worden gemaakt dat er sprake is van milieuwinst door beëindiging van het agrarisch bedrijf en inlevering van de milieurechten. Ook moet aangetoond worden dat minimaal 1000m² aan agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt.

Bij onderhavig plan wordt een bouwtitel gekocht. Op een andere locatie worden gebouwen gesloopt waarbij wordt voldaan aan de bovengenoemde eis. Dit is immers voorwaarde voor het verkrijgen van een bouwtitel.

12. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen worden vervangen voor nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een andere, passende bestemming wordt toegekend.
Ook dit punt wordt evenals het voorgaande punt (punt 11) veilig gesteld door het aankopen van een bouwtitel. Het uitgangspunt dat de bouwtitel enkel kan worden verkregen door het slopen van bedrijfsgebouwen en het toekennen van een passende bestemming is daarmee gewaarborgd.
13. De planologische medewerking wordt niet verleend indien het mogelijk is om op een andere manier de sanering van de bedrijfsgebouwen veilig te stellen.
Dit punt wordt gewaarborgd bij het verkrijgen van een bouwtitel.
14. Gedeputeerde Staten kunnen de hierboven vermelde regels in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken.
Er is geen sprake van een aanvulling van de regels door Gedeputeerde Staten.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bladel

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. In 2008 is deze StructuurvisiePlus geactualiseerd. Er was namelijk enerzijds behoefte aan vernieuwd beleid op het vlak van ruimtelijke ordening. Anderzijds krijgt het instrument Structuurvisie in de Wet ruimtelijke ordening een versterkte status. De Wro verplicht gemeenten om te beschikken over een gemeentedeekkende Structuurvisie, waarin zij de hoofdlijnen van beleid uiteenzet.

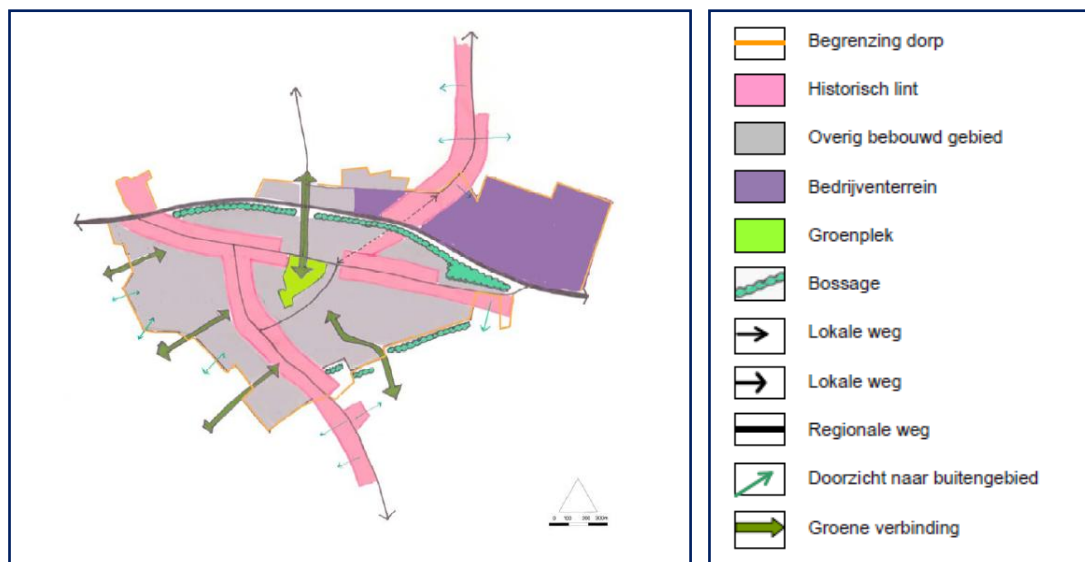
Voor de kern Hapert is, net als voor de andere kernen binnen gemeente Bladel, een aparte visie opgesteld.

Binnen de kern wordt over de bebouwingslinten opgemerkt dat deze de dragers zijn van de dorpsstructuur. Hun karakteristiek dient behouden of verstrekt te worden. Bij inbreidingen moet hiermee rekening worden gehouden.

Over de zuidrand van Hapert, ten oosten van de Ganzestraat, wordt opgemerkt dat hier een duidelijke afronding van de kern zichtbaar is. Echter dat deze situatie rigoureus veranderd is door ontwikkeling van het Kempisch Bedrijvenpark. Dorpsuitbreiding biedt hier een kans voor een kwalitatieve goede overgang van bedrijvigheid naar dorpskern.

Over het gebied ten westen van de Ganzenstraat (Stokekkers Zuid), gelegen tussen het beekdal van het Dalemstroompje, de dorpskern en De Rotten wordt opgemerkt dat dit ook beschouwd kan worden als afweegbaar gebied omdat ter plaatse geen landschapswaarden gesitueerd zijn. Een concentrische groei van het dorp kan zo worden verkregen. Hierbij is het vormgeven van een geleidelijke overgang naar het beekdal-landschap, in de vorm van rood groen combinaties gewenst.

Onderhavig plangebied is gelegen aan het bebouwingslint Ganzestraat, echter buiten de dorpskern van Hapert. Het plangebied grenst aan Stokekkers Zuid waar rood-groen-combinaties mogelijk zijn. In samenhang met de ontwikkeling van het Kempisch Bedrijvenpark, de mogelijkheden voor versterking van het bebouwingslint Ganzestraat en voor de concentrische afronding van de kern Hapert aan de zuidzijde kan voor onderhavig initiatief aansluiting worden gezocht bij het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.



Figuur 11: Streefbeeld Hapert

Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030

Deze visie is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009.

Het doel van de visie om de gemeente concrete handvaten te bieden voor toekomstige beleidskeuzes.

Met de uitwerking van de toekomstvisie worden ook een aantal beleidsnota's geactualiseerd, waaronder het Leefomgevingsplan, de structuurvisie, de economische visie, de woonvisie, de groenvisie en de grondnota.

Het proces is 'bottom-up' tot stand gekomen. Vanuit verschillende geledingen in de gemeentelijke organisatie en samenleving zijn deelvisie opgesteld of geactualiseerd. Tevens is een grootschalige communicatieronde met gemeenteraad en inwoners van de kernen georganiseerd. Een enquête in het najaar van 2008 maakte ook onderdeel uit van het proces.

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

De visie zelf:

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

- is een gedragen en herkenbare visie voor bewoners, ondernemers en instellingen, ambtenaren en bestuurders van de gemeente Bladel.

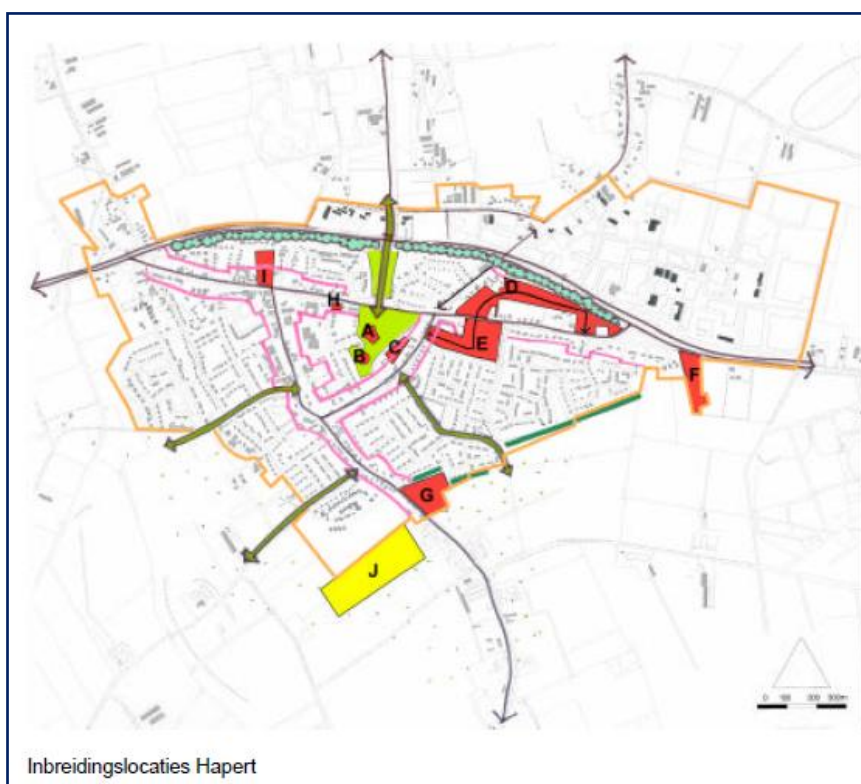
Voor Hapert geeft de Toekomstvisie aan dat deze kern samen met Bladel het zwaartepunt van grootschalige bedrijvigheid zal vormen, er een aantrekkelijk centrum met geclusterde horeca en detailhandel gerealiseerd wordt, er een combinatie van functies wordt nagestreefd, er een volwaardig 24-uurs zorgpunt wordt gerealiseerd en dat de woningbouw afgestemd wordt op de behoefte.

Verderop in deze paragraaf komt het woningbouwbeleid van de gemeente Bladel aan de orde. Hier wordt aangetoond dat onderhavige ontwikkeling aansluit bij de woningbehoefte in Hapert. Derhalve vormt de Toekomstvisie 'Leven in Bladel' geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

Dorpenplan

In een dorpenplan geeft de gemeente een visie op de kernen welke richting geeft aan de toekomstige ontwikkelingen.

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.



Figuur 12: Dorpenplan Hapert

Voor de kern Hapert zijn een aantal inbreidingslocaties voorzien. Inbreidingslocaties G (oostzijde Ganzestraat) en J (Stokekkers Zuid) zijn voor onderhavig plangebied van belang. Ter plaatse van inbreidingslocatie G wordt op de overgang tussen kern en landelijk gebied (de entree van het dorp) in het bebouwingslint Ganzestraat de sane-

ring van een agrarisch bedrijf en de ontwikkeling van woningbouw voorgestaan. Inbreidingslocatie J (Stokekkers Zuid) is een door de provincie Noord-Brabant geaccordeerde locatie voor Ruimte voor Ruimte woningen geprojecteerd. Ter plaatse kan ruimte worden geboden aan vrijstaande woningen op ruime percelen in een groene omgeving.

Voor de onderbouwing van onderhavig initiatief kan aansluiting worden gezocht bij inbreidingslocatie J.

Volkshuisvestingsnota 'Meer dan een dak boven je hoofd'

De volkshuisvestingsnota van de gemeente Bladel bevat een aantal beleidsuitgangspunten. De belangrijkste hiervan zijn:

- 1 De basis van het uitgiftesysteem blijft de huisvesting van de doelgroep starters en senioren. Verder moet de daadwerkelijke invoering van de Huisvestingswet afgewacht worden vooraleer het uitgiftebeleid aangepast dient te worden.
- 2 De leefbaarheid van de (woon)omgeving, zowel in nieuwbouwwijken als in bestaande wijken, dient blijvende aandacht te hebben. De leefbaarheid in de kleine kernen verdient extra aandacht. De verbetering van de leefbaarheid dient opgepakt te worden samen met andere betrokkenen zoals bewoners, eigenaren en beheerders.
- 3 De gemeente dient binnen de juridische kaders inventief en flexibel om te gaan met het stimuleren van initiatieven op het gebied van verbouw, splitsing, sloop/vervangende nieuwbouw, verkoopbeleid, woningverbetering, renovatie, opplussen van woningen, inwoonmogelijkheden, pensionideeën en dergelijke. Bij de herziening van de komplannen zal hiermee rekening worden gehouden. Bij het opplussen van woningen zal in eerste instantie aangesloten worden bij landelijke/provinciale (subsidie)regelingen.
- 4 Het beschikbare bouwvolume zal zodanig worden ingezet dat enerzijds voldoende woonzorgfaciliteiten kunnen worden gerealiseerd en anderzijds de nieuwbouwmogelijkheden vooral ten goede blijven komen aan de doelgroepen ouderen en starters. Dit uitgangspunt zal, zoveel als mogelijk, de basis vormen bij de (wijziging) van bestemmingsplannen en bij onderhandelingen met corporaties, aannemers, projectontwikkelaars en/of initiatiefnemers voor bepaalde projecten.
- 5 Knelpunten op het terrein van de volkshuisvesting dienen in eerste instantie opgelost te worden binnen de bestaande woningvoorraad en de bouw op inbreidingslocaties. Hiervoor zal het instrument van het richtgetal worden ingezet. Teneinde de leefbaarheid van de kleine kernen te stimuleren zullen de drie inbreidingslocaties ingezet worden voor de bouw van de woningen voor starters, senioren en initiatieven op het gebied van wonen en zorg. Hiertoe zullen een aantal woningen per kern per jaar aan het woningbouwprogramma worden toegevoegd. Bij de provincie zal aangedrongen worden op compensatie middels de richtgetallen voor de inzet van de (al toegekende) richtgetallen voor initiatieven in de bestaande woningvoorraad en inbreidingslocaties.

Visie Buitengebied in ontwikkeling, Dalem - Ganzestraat - De Pan

In 2008 heeft de gemeente een gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties laten opstellen in het kader van de provinciale nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BIO). Ondertussen hebben er ontwikkelingen plaatsgevonden en gaan er ontwikkelingen plaatsvinden in en rondom de bouwingsconcentratie Dalem – Ganzestraat – De Pan. Met name de komst van het Kempisch BedrijvenPark (KBP) heeft er voor gezorgd

dat de eerder opgenomen visie voor deze bebouwingsconcentratie niet meer voldoet. Daarom heeft de gemeente Bladel in 2010 een nieuwe Visie Buitengebied in ontwikkeling opgesteld. De gemeente Bladel heeft in deze visie een wensbeeld neergelegd met betrekking tot het buitengebied rondom de bebouwingsconcentratie Dalem – Ganzestraat – De Pan. Om dit wensbeeld te realiseren is er een kans voor niet aan het buitengebied gerelateerde functies. Onder voorwaarden dat deze functies een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en daarmee een bijdrage leveren aan het wensbeeld van de gemeente kunnen deze functies plaatsvinden/gerealiseerd worden.

Onderhavig plan wordt in de Visie Buitengebied in ontwikkeling concreet genoemd als initiatief.

Daarnaast geeft de Visie richtlijnen waaraan nieuwe initiatieven getoetst kunnen worden. Het stedenbouwkundig plan dat is opgesteld in het kader van onderhavige ontwikkeling sluit aan bij deze richtlijnen.

Onderhavige ontwikkeling past binnen het beleid van de Visie Buitengebied in ontwikkeling, Dalem - Ganzestraat - De Pan.



Figuur 13: Visieschets Buitengebied in ontwikkeling, Dalem - Ganzestraat - De Pan met globale aanduiding plangebied

Woonvisie gemeente Bladel

De volkshuisvestingsnota (2001) en het Dorpenplan (2003) hebben aan de basis gestaan van afspraken tussen de gemeente en de provincie Noord-Brabant, wat heeft geresulteerd in deelname aan de provinciale pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'. Kern hierbij is dat transformatie en herstructurering van binnenstedelijke locaties (binnen de contouren) de vrije ruimte krijgen zonder kwantitatieve woningbouwbeperkingen vooraf. Hier stond tegenover dat de gemeente geen grootschalige uitleglocaties zou realiseren.

De pilot-periode eindigde in 2009, maar de woningbouw aantallen die zijn opgenomen in het Einddocument (behorend bij de pilot) zijn veiliggesteld en mogen nog gerealiseerd worden.

In totaliteit zijn er 850 woningen gebouwd in de periode 2003 tot en met 2009, maar ook bijna 90 woningen onttrokken door sloop.

Het inwonertal is licht gestegen (van 19.090 naar 19.130 in 2009), waaruit te concluderen valt dat er met name gebouwd is voor gezinsverdunding en eigen behoefte. Het merendeel van deze woningen is ten goede gekomen aan burgers uit Bladel.

De gemeentelijke woonvisie is door de gemeenteraad van Bladel op 17 december 2009 vastgesteld.

De visie geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling in de gemeente. De planningshorizon is tot ca. 2030, waarbij de concrete maatregelen uitgewerkt zijn voor de komende vijf jaar (2009 tot en met 2013) en woningbouwkader voor de periode 2009 – 2019.

De visie voor Bladel geeft invulling aan:

- Investeren in vitale en leefbare kernen;
- Wooncarrière mogelijkheden, in alle kernen;
- Meer keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- Uitbouwen woonserviceconcepten;
- Duurzaam en kwalitatief bouwen;
- Gemeente Bladel en haar partners maken afspraken.

In de Woonvisie wordt verder aandacht besteed aan de verschillende doelgroepen, zoals starters, doorstromers tot 55 jaar, ouderen, terugkeerders en andere vestigers. Ook andere doelgroepen op de woningmarkt, zoals statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners komen aan de orde.

De kwantitatieve behoefte van de gemeente Bladel tot en met 2019 is bijna 900 woningen.

De plancapaciteit van de aanwezige projecten is hoger, namelijk 1435 woningen. Hierbij zijn per kern verschillen zichtbaar.

In onderhavig plan worden in totaal 11 vrijstaande woningen gerealiseerd, 10 zogenaamd Bio-woningen (op basis van de provinciale Nota Buitengebied in Ontwikkeling) en 1 zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte woning.

Aangezien woningen in het kader van Bio gezien worden als reguliere gemeentelijke woningbouwcontingenten, dienen deze volkshuisvestelijk onderbouwd te worden in het bestemmingsplan.

De Ruimte voor Ruimte woning is wel vrijgesteld van de reguliere contingenten.

Alhoewel er vanuit het gemeentelijk woningbouwprogramma geen directe noodzaak voor deze woningen aanwezig is, is er toch voor gekozen om deze woningen te realiseren. Dit omdat de milieubelemmeringen door dit bedrijf in het omliggende gebied (kern Hapert, Kempisch Bedrijvenpark) aanzienlijk waren en deze woningen beter in te passen zijn in de kernrand.

De 10 Bio-woningen zijn in het oorspronkelijke pilot-document niet opgenomen. Hiervoor is ruimte gemaakt in het woningbouwprogramma in de periode tot 2014.

Concreet wordt ruimte gevonden door kleine verschuivingen door te voeren in het Einddocument Pilot BBSC (o.a. Victor de Bucklaan, Latestraat en Dorpsstraat Casteren). In de bijlage is een concrete lijst van het woningbouwprogramma bijgevoegd.

4.2 Water

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

4.2.1 Europees en nationaal beleid

4.2.1.1 Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de *waterkwaliteit*, al speelt de *waterkwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritair stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair *gevaarlijke* stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Water-

plan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

4.2.1.2 Waterwet

De Waterwet (22 december 2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

4.2.1.3 Het Nationaal Waterplan ‘Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst’

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

4.2.1.4 Nota Ruimte “Ruimte voor Ontwikkeling”

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van de ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en –kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

4.2.1.5 Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding schept kaders voor de functies die in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan verder worden uitgewerkt.

4.2.2 **Provinciaal beleid**

4.2.2.1 Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Het Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden.

4.2.3 Waterschapsbeleid (Waterschap De Dommel)

4.2.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig Water'

Het waterbeheerplan (22 december 2009) beschrijft hoe waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van De Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het Waterschap en hoe de doelen gerealiseerd worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in thema's:

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

Binnen de kerntaken van het Waterschap is daarnaast gekozen voor 2 prioriteiten:

1. Waterberging: in 2015 dient het bebouwd gebied, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water voldoende beschermd zijn

2. Natura 2000: De Natura 2000-gebieden hebben zeer hoge natuurwaarden en veel potenties voor het vergroten hiervan. Deze gebieden maken deel uit van de 'beschermde gebieden' van de KRW, waarvoor herstel en bescherming urgent is.

Om de doelen te behalen zal worden samengewerkt met andere organisaties. Samenhangende projecten worden uitgewerkt in concrete gebiedsplannen.

4.2.3.2 Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie “Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Voor de toetsing zijn drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallen methode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modellering.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft.

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 landgebruiksfuncties;
- 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.

4.2.3.3 Waterbergingsvisie

In de waterbergingsvisie geeft Waterschap De Dommel aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd. Naast het benoemen van voorkeurslocaties voor gestuurde waterberging wordt beekherstel als bijdrage aan meestromende waterberging beschouwd. Vanuit de vrachtenbenadering volgt dat de totale hoeveelheid afgezet sediment/slib binnen een watersysteem (op termijn) niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

4.2.3.4 Keur oppervlaktewateren

In het plangebied is Waterschap De Dommel de waterbeheerder. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied.

Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur (zie ook bijlage 3). De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen (binnen 5 meter uit de insteek) of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij Waterschap De Dommel moet worden aangevraagd.

4.2.3.5 Beleidsnota en Kadernota Stedelijk Water

In de beleidsnota Stedelijk Water 2000 geeft het waterschap aan welke rol zij willen spelen en op welke wijze zij omgaan met planvorming in het stedelijk gebied. Belangrijke thema's hierin zijn:

- Doelmatig gebruik van de riolering en beperking van de vuilemissie van rioleringsstelsels.
- Het hydrologisch neutraal bouwen voor nieuwbouwlocaties.

De Kadernota Stedelijk Water vormt voor het waterschap de koepel waaronder de jaren 2006 en 2007 een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden. De ambitie is om stedelijk water, zoveel als realistisch haalbaar is, integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem.

4.2.4 *Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten*

4.2.4.1 Huidige situatie

Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap de Dommel. In het plangebied is momenteel een agrarisch bedrijf gelegen. Het plangebied is 27.548 m² groot. In de bestaande situatie is sprake van een oppervlakte van 7.563 m² aan bebouwing. Daarnaast is een groot gedeelte van het terrein verhard. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) voor het plangebied is 40-60 centimeter beneden maaiveld.

4.2.4.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt het plangebied bebouwd met 11 nieuwe woningen. Met uitzondering van de bestaande woningen wordt de bestaande bebouwing gesloopt. In de nieuwe situatie bedraagt het bebouwde oppervlak 3.385 m² (inclusief de bestaande woningen). Daarnaast wordt in het plangebied een erfontsluitingsweg gerealiseerd. Deze heeft een oppervlakte van 1.140 m². In totaal is het verharde oppervlakte van het plangebied in de nieuwe situatie 4.525 m².

Binnen het plangebied wordt een poel met een oppervlakte van 670 m² gerealiseerd.

4.2.4.3 Hemelwater

De projectlocatie valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Voor de toetsing van ruimtelijke plannen hanteert het waterschap als beleidsuitgangspunt "hydrologisch neutraal ontwikkelen".

In vergelijking met de huidige situatie zal sprake zijn van een afname van afvloeiend hemelwater. Omdat het verharde oppervlak binnen het plangebied afneemt met 3.038 m².

Het stedenbouwkundig plan van onderhavige ontwikkeling voorziet in de aanleg van een watervijver met een oppervlakte van 670 m². Hierin kan overtollig regenwater water worden opgevangen. Om te voorkomen dat de watervijver in extreme situaties overloopt, wordt een noodoverlaat naar de schouwsloot langs de Rotten gerealiseerd.

4.2.4.4 Afvalwater

Voor de afvoer van het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel.

4.2.4.5 Materiaalgebruik

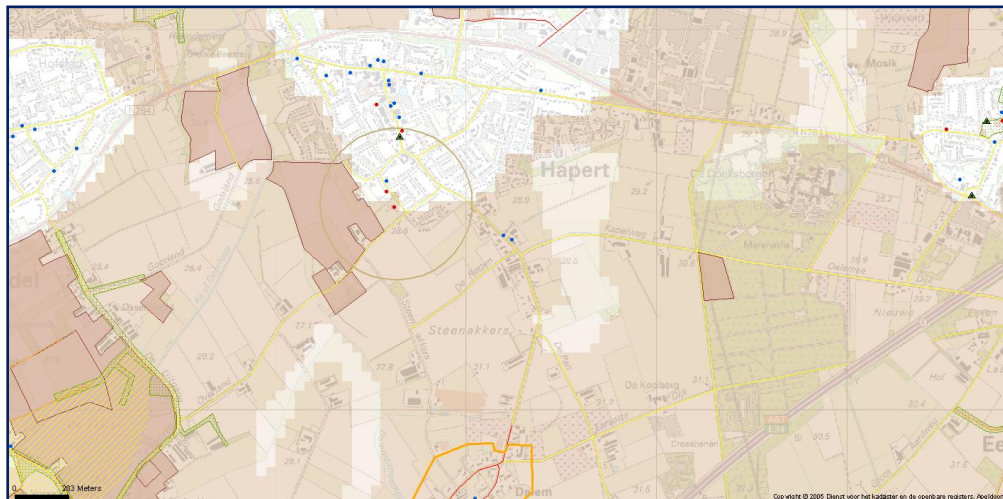
Ten aanzien van het materiaalgebruik wordt gebouwd conform de bouwverordening.

4.2.5 Overleg met waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Op het moment dat het waterschap een advies heeft uitgebracht over het onderhavige project, zal dit in deze paragraaf worden opgenomen.

4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ¹ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ² worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.



Figuur 13: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Om voor deze locatie een gespecificeerde archeologische verwachting vast te stellen is een archeologisch bureauonderzoek verricht door Synthegra BV³.

¹ in situ = in de bodem [bewaren]

² ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]

³ Synthegra, Bureauonderzoek Ganzestraat te Hapert gemeente Bladel, projectnummer S100153, 24 juni 2010

Op basis van het bureauonderzoek kan een breed scala aan archeologische resten binnen het plangebied verwacht worden, zoals bewoningssporen en tijdelijke kampementen van jagers en verzamelaars vanaf het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum. Deze vondsten worden verwacht onder het plaggendeek en in de bovenste laag van de podzolgrond. Vanaf het neolithicum tot en met de nieuwe tijd worden nederzittingsresten verwacht die aangetroffen kunnen worden van het maaiveld tot onder de het plaggendeek en in de top van de podzolgrond. De omvang kan variëren van enkele tientallen m² tot meer dan een hectare.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor het plangebied een nader onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bladel hebben conform dit advies een selectiebesluit genomen.

In de regels van dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Alvorens bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van onderhavige ontwikkeling dient eerst nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Op die manier is zeker gesteld dat eventuele archeologische waarden niet worden geschaad bij realisatie van dit plan.

4.4 Geluid

In Hapert (gemeente Bladel, provincie Noord-Brabant) is op de hoek van de Ganzestraat en De Rotten een varkenshouderij gevestigd. Deze veehouderij gaat stoppen en de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Na de sloop van bedrijfsgebouwen is de bouw van 10 BIO-woningen en een Ruimte-voor-Ruimte woningen beoogd. De bestaande woningen aan de Ganzestraat 40 en 42 blijven behouden.

Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Derhalve is door SAB een akoestisch onderzoek verricht⁴.

4.4.1 Toetsing aan de Wet geluidhinder

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij drie woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van wegverkeer op de Ganzestraat. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 52 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

4.4.2 Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Ganzestraat, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

⁴ SAB, Akoestisch onderzoek Ganzeakker, projectnummer 100238, 11 januari 2010

Voor deze drie woningen kan door de gemeente Bladel een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De gemeente Bladel volgt voorlopig de ontheffingscriteria uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Hierin stond het ontheffingscriterium: "ter plaatse gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing. Op de locatie stonden eerst agrarische bedrijfsgebouwen. De situatie past naar verwachting in het gemeentelijk beleid. Hierdoor kan naar verwachting voor deze woningen een hogere waarde worden verleend door de gemeente Bladel. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. De te verlenen hogere waarden zijn weergegeven in tabel 1.

Woning	Te verlenen hogere waarden in dB
Ganzestraat 40	52
W01	49
W02	49

Tabel 1. Te verlenen hogere waarden

4.4.3 Bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de drie woningen gebeurt alleen door de Ganzestraat. Hierdoor hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 52 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De hoogste geluidsbelasting bedraagt daardoor 57 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(57-33=)$ 24 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwaakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Na verlening van hogere grenswaarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor doorgang van onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Flora en fauna

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

en faunawet. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is door SAB een quick scan flora en fauna uitgevoerd⁵. Op basis daarvan worden een aantal conclusies getrokken.

4.5.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Gezien de ligging van het plangebied buiten de EHS en beschermde natuurgebieden (1.750 meter) zijn negatieve effecten op beschermde gebieden niet te verwachten.

Voor dit plan is geen sprake van een vergunningsaanvraag in het kader van de NB-wet.

4.5.2 Soortenbescherming

De meeste van de in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

De Houtduif en Kauw broeden in het plangebied. Alle vogelsoorten zijn beschermd tijdens het broedseizoen. Het betreft dan met name de actieve broedplaatsen en vaste verblijfplaatsen van deze soorten. Voor de meeste vogels loopt dit broedseizoen globaal van half maart tot half juli. De sloop van de gebouwen dient plaats te vinden buiten het broedseizoen van vogels.

Vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijke onderdelen van het leefgebied van strikt beschermde soorten worden met de plannen niet aangetast. Gericht onderzoek is niet noodzakelijk. Wel dient rekening gehouden te worden met mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen en nestlocaties van de Huismus in het woonhuis. Indien het woonhuis verbouwd (dak) of gesloopt wordt zijn negatieve effecten op bovengenoemde soorten niet uit te sluiten en is gericht onderzoek noodzakelijk.

4.5.3 Zorgplicht

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het

⁵ SAB, Quick scan flora en fauna Hapert, Ganzeakker, projectnummer 100238, 17 juni 2008

kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

4.6 Bodem

Teneinde te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie geschikt is voor de beoogde functie, is door Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁶.

Hierin wordt geconcludeerd dat de bovengrond tussen de twee stallen naast Ganzestraat 40 sterk verontreinigd is met koper, lood en zink. Vanwege de hoogte van de aangetroffen gehalten wordt nader onderzoek hiernaar noodzakelijk geacht.

De overige onderzoeksresultaten leveren geen beperking op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van het plangebied en vormen derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavige ontwikkeling.

Indien grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die over het algemeen een aanzienlijk grotere onderzoeksinspanning vereisen.

4.7 Luchtkwaliteit

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

⁶ Tritium Advies B.V., Verkennend bodemonderzoek Ganzestraat 40 en 42 Hapert, projectnummer 1003/065/RS-01, 11 januari 2011

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van 500 woningen met één ontsluitingsweg.

Met het voorliggend plan worden slechts 11 woningen mogelijk gemaakt. Derhalve kan gesteld worden dat dit plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaats. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de doorgang van het project.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarom is door SAB een geuronderzoek uitgevoerd⁷.

4.8.1 Agrarische activiteiten

In Hapert (gemeente Bladel, provincie Noord-Brabant) is op de hoek van de Ganzestraat en De Rotten een varkenshouderij gevestigd. Deze veehouderij gaat stoppen en de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Na de sloop van bedrijfsgebouwen is de bouw van 10 BIO-woningen en 1 Ruimte-voor-Ruimte woning beoogd.

Woningen zijn geurgevoelige objecten waarvoor onderzoek naar geurhinder moet worden verricht. Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan;

- een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd voor de nieuwe geurgevoelige objecten
- geen van de bestaande veehouderijen wordt onevenredig in zijn belangen geschaad.

Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven op deze twee voorwaarden.

Toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij

Woon- en leefklimaat

Nieuwe geurgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd op een grotere afstand dan 100 meter van een emissiepunt van een diervverblijf waarin dieren worden gehuisvest zonder een vastgestelde emissiefactor. Tevens hebben alle geurgevoelige objecten een grotere afstand dan 50 meter tot de diervverblijven.

Uit de berekening van de voorgrondbelasting blijkt dat bij geen van de geurgevoelige objecten de norm van 3,0 ou_E/m³ wordt overschreden ten gevolge van de twee maat-

⁷ SAB, Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven Ganzeakker, projectnummer 100238, 11 januari 2011

gevende veehouderijen (Ganzestraat 27 en Dalem 2). Tevens blijkt dat de milieukwaliteit wat betreft het aspect geurhinder goed tot zeer goed is.

Daarnaast geldt blijkens een uitspraak van de Raad van State op 30 juni 2010 naar aanleiding van het bestemmingsplan 'KBP 2008' dat voor het agrarisch bedrijf aan de Ganzestraat 38A een vaste afstand geldt van 50 meter. Dit agrarisch bedrijf is namelijk gelegen in een omgeving die door de Raad van State wordt aangemerkt als 'buiten bebouwde kom'. Ook in de nieuwe situatie kan de omgeving van het agrarisch bedrijf aangemerkt blijven worden als 'buiten bebouwde kom'.

De woningen die middels onderhavige ontwikkeling gerealiseerd worden, zijn allen geprojecteerd op een grotere afstand dan 50 meter.

Op basis van de Wgv kan worden gesteld dat bij de nieuwe geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Rechten van bestaande veehouderijen

Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. In de directe nabijheid van het plangebied ligt de veehouderij Ganzestraat 27 en verder weg gelegen de veehouderij Dalem 2. De realisering van onderhavig plan heeft geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van de beide bedrijven. Omdat tussen de veehouderijen en het plangebied één of meerdere geurgevoelige bestemmingen (woningen) liggen zal hierdoor de ontwikkeling van het plan niet zorgen voor een beperking in de bedrijfsvoering van de veehouderijen.

In zoverre staat de aanwezigheid van de veehouderij de voorgenomen wijziging van het planologisch regime niet in de weg.

Overige hinder afkomstig van veehouderijen

De veehouderijen kunnen niet alleen hinder veroorzaken op het gebied van geur, maar ook hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden voor deze vormen van hinder richtafstanden genoemd. Uit deze publicatie blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een (pluim)veehouderij voor stof (50 meter), geluid (50 meter) en gevaar (10 meter) voor veehouderijen 50 meter bedraagt. Deze afstand is de richtafstand tot een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype zoals 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie).

Op basis van overzichtstekening 1, bijlage A mag geconcludeerd worden dat de nieuwe woningen liggen nabij enkele veehouderijen, maar dat de woningen niet zijn geprojecteerd binnen de afstanden die in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden geadviseerd om aan te houden tussen veehouderijen en gevoelige bestemmingen zoals woningen voor de hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar.

4.8.2 Niet-agrarische activiteiten

Naast de agrarische activiteiten welke in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn dient bij de realisatie van woningen ook rekening gehouden te worden met invloeden van niet-agrarische activiteiten. In dat kader wordt verwezen naar paragraaf 4.4

Geluid en paragraaf 4.10 Externe veiligheid. Andere aspecten zijn in de omgeving van het plangebied niet aan de orde.

4.9 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.

Op basis van de risicokaart van provincie Noord-Brabant blijkt dat in de nabijheid van het plangebied zich geen risicovolle activiteiten bevinden die zich met hindercirkels uitstrekken over het plangebied. Uit oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor het ontwikkelen van de locatie.

In de nabijheid van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen getransporteerd, niet over de weg, noch over water of door buisleidingen.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is een plan dat woningbouw mogelijk maakt. Blijkens artikel 6.2.1 Bro dienen in beginsel kosten hiervoor verzekerd te worden middels een exploitatieplan omdat er sprake is van woningbouw.

Op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In het kader van onderhavige ontwikkeling sluiten de gemeente en initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst af. Hiermee zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Plansystematiek

5.1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP2008), het bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2010” en het bestemmingsplan Veilig Oord, Bladel.

5.1.2 Verbeelding (plankaart)

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.1.3 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk materiële regels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels. Het gaat daarbij om materiële regels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in een algemeen hoofdstuk.
- Hoofdstuk 4 bevat de slotregels van het plan. In deze regels is een aantal specifieke regels opgenomen, dit betreft het overgangsrecht ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan en een titelbepaling.

5.1.4 Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allen een zelfde opbouw met de volgende leden:

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | Lid 1 | bestemmingsomschrijving; |
| 2 | Lid 2 | bouwregels; |
| 3 | Lid 3 | nadere eisen; |
| 4 | Lid 4 | specifieke gebruiksregels; |
| 5 | Lid 5 | afwijking van de gebruiksregels. |

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn

gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

5.1.5 Inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en slotbepalingen (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht.

5.2 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen “Groen”, “Verkeer” en “Wonen”.

5.2.1 Bestemming “Groen”

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, inritten, nutsvoorzieningen alsmede voor het behouden en versterken van landschapswaarden. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen gebouwd worden ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarbij geldt dat deze maximaal 20 m² groot mogen zijn en maximaal 4 m hoog. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hoogte van maximaal 10 meter toegestaan.

Ten behoeve van het beheer van de watergangen is opgenomen dat voor het plaatsen van een obstakel binnen 4 meter uit de uitsteek van een watergang in het beheer van Waterschap De Dommel en 1 meter uit de uitsteek van overige watergangen een ontheffing van De Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel nodig is.

5.2.2 Bestemming “Verkeer”

De gronden met de bestemming “Verkeer” zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen waaronder bermen en beplantingen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, kunstwerken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen gebouwd worden ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarbij geldt dat deze maximaal 20 m² groot mogen zijn en maximaal 4 m hoog. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hoogte van maximaal 12 meter toegestaan.

5.2.3 Bestemming “Wonen”

De bestemming “Wonen” is toegekend aan de gronden, waar de te bouwen woningen zijn gepland. De gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande woningen, tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Er mag enkel binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Per bouwvlak is één woning toegestaan. In de bouwregels is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Onderkelding is uitsluitend toegestaan onder de contouren van de woning.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 115 m² bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 3,5 respectievelijk 8,0 meter.

Naast een aan huis gebonden bedrijf en beroep is door middel van een afwijking ook bewoning als afhankelijke woonruimte mogelijk.

5.3 Aanduidingen

De aanduidingen “bebouwingsconcentratie” en “reconstructiewetzone-verwevingsgebied” zijn overgenomen uit het bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2010”. De binnen dit plan Buitengebied voor deze gebieden opgenomen mogelijkheden of beperkingen voor ruimtelijke (economische) initiatieven hebben geen betrekking op dit plan. Derhalve is aan deze aanduidingen geen regeling gekoppeld.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is bij totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan “Ganzeakker, Hapert” vooroverleg op 4 november vooroverleg gepleegd met de provincie Noord-Brabant. In bijlage 1 van dit bestemmingsplan is een gespreksverslag van dit overleg opgenomen.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg verzonden naar diverse instanties, waaronder de inspectie VROM en het Waterschap.

6.1.2 Publicatie ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening

Conform artikel 1.3.1. Bro geeft een bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan voor te bereiden hier kenbaarheid aan. Dit met toepassing van artikel 3.12 eerste en tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en tevens langs elektronische weg.

6.1.3 Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb hebben burgemeester en wethouders kennis geven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan “Ganzeakker, Hapert” ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Ganzeakker, Hapert” heeft vervolgens op basis van artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb vanaf 31 januari 2011 gedurende 6 weken ter visie gelegen

Tijdens de terinzagelegging zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen wel als bijlage bij dit plan is gevoegd.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is voor het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ opgenomen.