

Bestemmingsplan

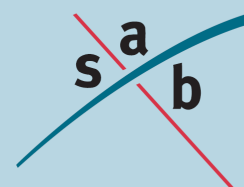
De Wijer - De Kuil te Hapert

Gemeente Bladel

Datum: 22 maart 2012

Projectnummer: 110494

ID: NL.IMRO.1728.BPA5015DeWijDeKui-VAST



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beleid	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Regionaal beleid	11
2.4	Gemeentelijk beleid	13
3	Analyse en waardering	18
3.1	Historische ontwikkeling	18
3.2	Ruimtelijke opbouw	19
3.3	Cultuurhistorische en archeologische waarden	21
3.4	Bebouwd gebied	24
3.5	Onbebouwd gebied	24
4	Planuitgangspunten	25
4.1	Het plan	25
4.2	Beeldkwaliteit	26
5	Milieuhygiënische aspecten	33
5.1	Geluid	33
5.2	Luchtkwaliteit	34
5.3	Bedrijvigheid en milieuzonering	35
5.4	Externe veiligheid	36
5.5	Bodemonderzoek	39
5.6	Flora en Fauna	40
5.7	Waterparagraaf	42
5.8	Leidingen	50
5.9	Verkeer en vervoer	50
6	Financiële haalbaarheid	53
6.1	Inleiding	53
6.2	Economische uitvoerbaarheid 'De Wijer - de Kuil te Hapert'	53
6.3	Planschade	54

7	De bestemmingen	55
7.1	Het juridische plan	55
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	55
8	Procedures	57
8.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	57
8.2	Inspraak	57
8.3	Overlegprocedure (ex artikel 10 Bro)	57
8.4	Procedure	57

Bijlage 2: Archeologisch vooronderzoek

Bijlage 3: Selectiebesluit

Bijlage 5 Memo luchtkwaliteit

Bijlage 6: Milieuhinderinventarisatie

Bijlage 7: Quick scans flora en fauna

Bijlage 8: Waterhuishoudkundig onderzoek

Bijlage 9: Advies Waterschap De Dommel

Bijlage 10: Vooroverlegreacties

Bijlage 11: Inspraakverslag

Bijlage 12: Behandelingsnotitie zienswijzen

Separate bijlage: verkennend bodemonderzoek

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan betreft een inbreidingslocatie in het noordoostelijke deel van de bebouwde kom van het dorp Hapert. Het betreft een weiland omsloten door de Provincialeweg N284, De Wijer en De Kuil dat door de gemeenteraad, in het kader van de pilot “Bouwen binnen strakke contouren” (zie paragraaf 2.4), is aangemerkt als inbreidingslocatie voor woningbouw. De grondeigenaren hebben hiervoor, in overleg met elkaar, een plan laten ontwikkelen. Het plan omvat een gevarieerd woningaanbod voor onder andere starters en doorstromers en bevat levensloopbestendige woningen.

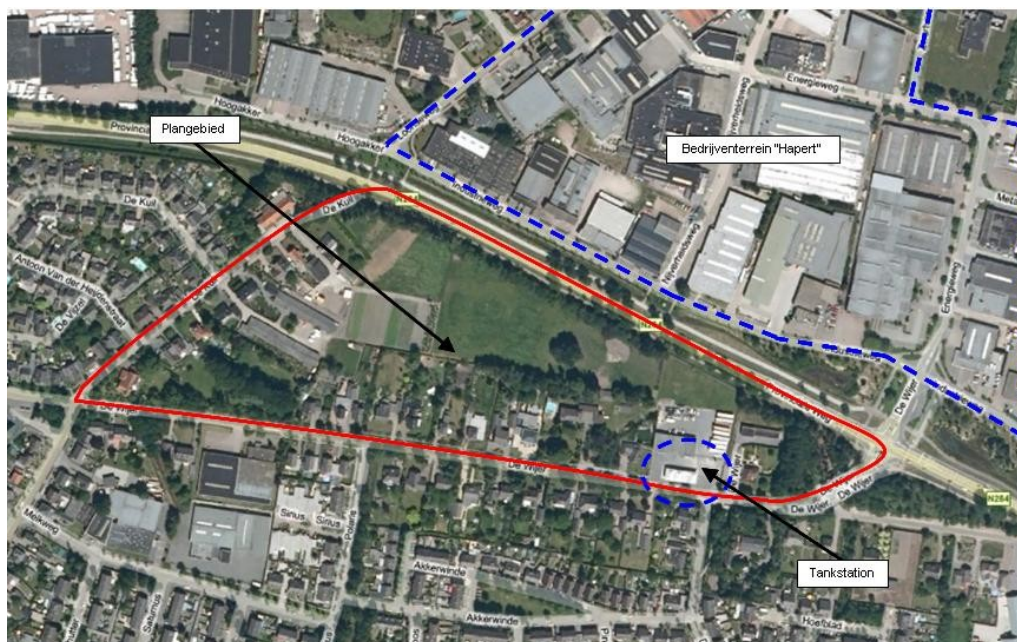
Onderhavige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van maximaal 113 woningen. De gemeente heeft dit plan aangemerkt als een project dat valt onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Immers het voldoet aan het Chw criterium van minimaal 20 woningen. Dit criterium wordt genoemd in bijlage I, 3.1 van de Chw. De gevolgen van deze aanwijzing zijn procedureel van aard, en heeft metname een versnelling van de procedure tot doel.



Figuur 1: Ligging plangebied ten opzichte van Bladel-Hapert

1.2 Begrenzing plangebied

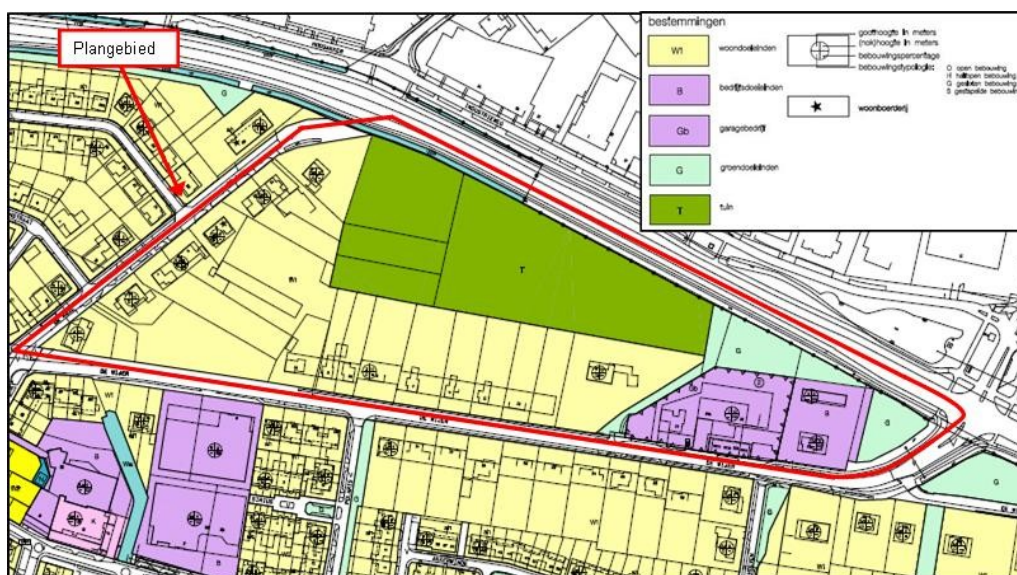
Het plangebied is gelegen in het noordoosten van Hapert, gemeente Bladel. Het terrein wordt aan het noorden begrensd door de provinciale weg N284. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de weg De Kuil en de zuidelijke grens wordt gevormd door de weg De Wijer. Rond het plangebied zijn een aantal woningen gelegen. Ten noorden van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen. In de navolgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het onderhavig plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan “Hapert”. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 juni 2006 en is op 6 februari 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

De betreffende locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen “Woondoeleinden”, “Tuin”, “Bedrijfsdoeleinden” en “Groendoeleinden”. Zie onderstaande figuur voor een globale ligging van het plangebied.



Het stedenbouwkundig plan “De Wijer - De Kuil” is in strijd met de bepalingen zoals opgenomen in het voorgenoemde bestemmingsplan omdat, binnen de bestemmingen “Tuin”, “Bedrijfsdoeleinden” en “Groendoeleinden” geen woningen gerealiseerd mogen

worden. Binnen de bestemming “Woondoeleinden” is de bouw van nieuwe woningen enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding “Nieuwbouw woningen toegestaan”. Aangezien deze aanduiding in het onderhavig plangebied niet voorkomt, is ook binnen de bestemming “Woondoeleinden” geen mogelijkheid tot de realisatie van de voorgestelde woningen.

Om de voorgenomen ontwikkeling toch planologisch mogelijk te maken is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Tot het moment waarop het onderhavig bestemmingsplan inwerking treedt, blijft het bestemmingsplan “Hapert” vigerend.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit plan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit 9 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de relevante beleidskaders van de verschillende overheden. Daarna komt de (Historische) analyse en waardering en het aspect archeologie aan de orde (hoofdstuk 3). Deze worden gevolgd door de Planuitgangspunten van het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 4). Vervolgens zullen de milieuhygiënische aspecten worden behandeld (hoofdstuk 5). Nadat vervolgens de financiële haalbaarheid is aangetoond (hoofdstuk 6) en het juridische plan is toegelicht (hoofdstuk 7) volgen tenslotte de resultaten van de inspraak (hoofdstuk 8). Tot slot volgt de eindconclusie (hoofdstuk 9).

2 Beleid

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. Dit hoofdstuk geeft een weergave van het relevante ruimtelijke beleid en de inpasbaarheid van de plannen hierbinnen.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Tezamen met de realisatieparagraaf is deze nota in juni 2008 vastgesteld als structuurvisie. Bovendien bevat het een doorkijk naar de langere termijn, namelijk de periode 2020 - 2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijke relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Steden en dorpen kunnen door bundeling van verstedelijking of economische activiteiten eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Tevens maakt bundeling het mogelijk om functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bij bundeling dient te worden aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (2008)

Op grond van artikel 2.3, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten structuurvisies niet alleen beleid bevatten maar tevens laten zien hoe men zich voorstelt dat deze voornemens zullen worden gerealiseerd. Hiertoe heeft het kabinet in juni 2008 de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. De paragraaf geeft inzicht welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de nota Ruimte en overige PKB's. In de realisatieparagraaf zijn o.a. de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen die van belang zijn:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;
- Ecologische Hoofdstructuur: basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en ‘nee, tenzij’-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie terreinen groter dan 5 hectare;
- Nationale landschappen: begrenzing, ‘Ja, mits’-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie, Stelling van Amsterdam en Beemster.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de realisatie van maximaal 113 woningen binnen de contour van de kern Hapert (zie ook paragraaf 2.4, pilot “Bouwen binnen de strakke contour”). Hiermee wordt er voldaan aan “Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten”. Gezien de ontwikkeling van woningen binnen de contour vormt dit geen belemmering voor de overige twee belangen. De realisatie van het stedenbouwkundig plan De Wijer - De Kuil is in overeenstemming met de Nota Ruimte en de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Ontwerp-AMvB Ruimte (2009)

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) heeft tot doel de rijksbelangen directer door te laten werken in gemeentelijke bestemmingsplannen. De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte is voorzien voor medio 2011. 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 nieuwe 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 komt in 2 rondes tot stand. De eerste tranche bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. Deze kaders zijn afkomstig uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte 1^e tranche is voorzien voor medio 2010. De tweede tranche zal nieuw beleid bevatten.

In dit bestemmingsplan is het Rijksbeleid uit de verschillende nota's doorvertaald. Met dit bestemmingsplan wordt derhalve aangesloten bij de Ontwerp-AMvB Ruimte 1^e tranche.

2.2 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.

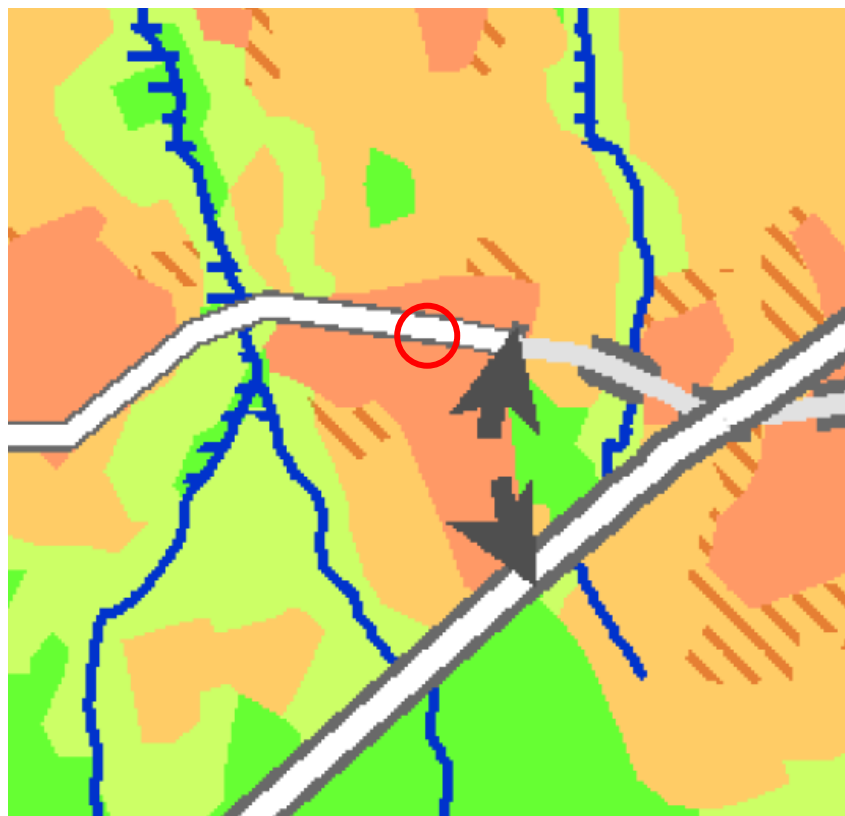
Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op 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 4: uitsnede Structuurvisie Ruimte met globale aanduiding plangebied

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig besluitgebied gelegen in de 'stedelijke structuur', in de 'kernen in het landelijk gebied'. In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- concentratie van verstedelijking;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe. In overleg met de gemeenten worden de regionale verbanden voor wonen en werken bepaald. Die passen in ieder geval binnen de vier regio's die de provincie in hoofdstuk vier onderscheidt en kunnen verschillend van omvang zijn voor de thema's wonen, werken en voorzieningen. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik (toepassing SER-ladder) een voorwaarde.

Bij onderhavig plan is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied wordt opnieuw bebouwd met woningen. Daarnaast blijkt uit paragraaf 2.3 van deze toelichting dat het woningbouwprogramma van de gemeente Bladel is samengesteld in overleg andere gemeenten uit de Kempenregio. Daarmee vormt het beleid uit de Structuurvisie geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

Verordening Ruimte

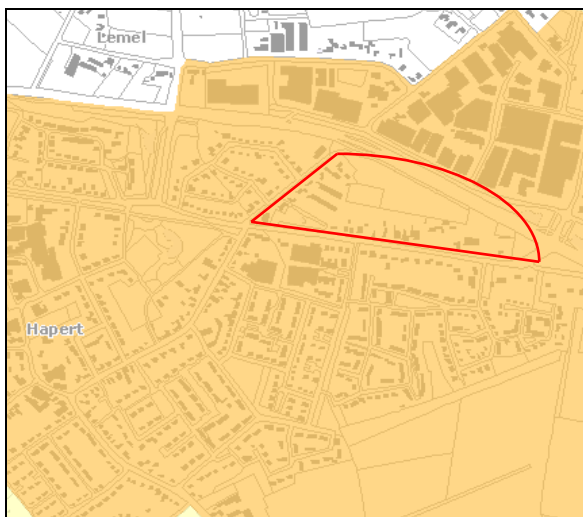
De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

De Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. In de Verordening zijn regels opgenomen voor verschillende onderwerpen. Per onderwerp zijn vervolgens de gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Op de verbeelding behorende bij de Verordening Ruimte is aangegeven dat onderhavig besluitgebied gelegen is in het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 5: uitsnede kaart Verordening Ruimte met globale aanduiding plangebied

Conclusie

Onderhavig plan realiseert woningbouw op een inbreidingslocatie in het bestaand stedelijk gebied en sluit daarmee aan op de Verordening Ruimte. Immers in de Verordening Ruimte is opgenomen dat het bestaand stedelijk gebied beter benut moet worden middels inbreiding, herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik.

2.3 Regionaal beleid

Pilot “Bouwen binnen strakke contouren”.

Formeel is de Pilot “Bouwen binnen strakke contouren” per mei 2009 beëindigd. Op grond van het gesloten convenant moeten voor deze datum de projecten in procedure zijn gebracht. De 7 pilot gemeenten hebben met de provincie afspraken gemaakt dat projecten die voldoen aan de criteria van “inbreiding” en om verklaarbare redenen nog niet in procedure zijn gebracht alsnog onder de werking van de Pilot vallen.

In overleg met de provincie is voor een aantal lopende en nog te starten projecten overeenstemming bereikt over de verlengde werking van de Pilot. De belangrijkste projecten die zijn veilig gesteld zijn: Posthof Bladel, Wijer-de Kuil Hapert, Kerkeneind Casteren en Akkerstraat 10 Hoogeloon. Een aantal van die projecten worden in 2010 voorbereid en uitgewerkt.

In bijlage 1 zijn de brief van de provincie, 23-06-2009, over de verlengende werking van de pilot en de veilige lijst opgenomen.

Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

De 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant hebben samen het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 (RWP 2010-2020) opgesteld. Een realistisch en flexibel programma dat bottom-up tot stand is gekomen, binnen de door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen gestelde kaders. Een programma dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit beschrijft en dat goed is voor de burger, de gemeente én voor de regio.

Met een regionaal woningbouwprogramma spreken de 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant uit rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een

evenwichtige woningmarkt.

Uit de overleggen die zijn gevoerd met de vijf gemeenten in De Kempen, blijkt dat elke gemeente wil voorzien in haar eigen woningbehoefte. In het woningbouwprogramma zijn daarom voor de gemeenten de cijfers uit de provinciale prognose overgenomen. De gemeenten hebben aangegeven gezamenlijk zorg te dragen dat 40% van de nieuwbouw als sociale sectorwoning zal worden gerealiseerd.

Voor Bladel geldt dat die gemeente meedeed aan de provinciale pilot “Bouwen binnen strakke contouren”. Dat betekende dat Bladel meer mocht bouwen dan volgens de provinciale prognose nodig zou zijn. Afgesproken is dat de extra woningen die Bladel mag bouwen, niet ten koste gaan van de woningen die de andere Kempengemeenten mogen bouwen.

Het Regionaal Woningbouwprogramma geeft voor de gemeente Bladel een opgave 480 woningen in de periode 2010-2020. 288 hiervan moeten in de vrije sector gerealiseerd worden. De overige 192 woningen vallen in de sociale sector.

Voor de gemeenten in De Kempen en De Peel worden nog enkele specifieke aandachtspunten voor het RWP 2010-2020 beschreven. Voor de gemeente Bladel luiden deze als volgt:

Bladel heeft de afgelopen jaren veel gebouwd voor starters en senioren. De gemeente wil zich nu meer gaan richten op doorstroming en kwaliteit. Meer (en een hoge kwaliteit) bouwen in de sociale sector is daar een onderdeel van. Woningen die door corporaties worden verkocht dienen gecompenseerd te worden, zodat de sociale woningvoorraad minimaal op peil blijft.

Onderhavig plan wordt gerealiseerd in het kader van de provinciale pilot “Bouwen binnen strakke contouren” (zie paragraaf 2.4 van deze toelichting). Derhalve staat dit plan los van het regionale woningbouwprogramma. Dit beleid vormt daarom geen belemmering voor doorgang van dit plan.

Regionale Woonvisie, Samen Wonen in 7 ambities. Samenwerking Regio Eindhoven (2004)

De woningmarktpartijen willen de woonkwaliteit in Zuidoost-Brabant behouden en verbeteren en de woningmarkt meer op de vraag van de burgers aan laten sluiten. In het verleden kreeg de woningkwantiteit vooral de aandacht: hoe meer woningen, hoe beter. De laatste jaren streeft de regio naar het maken van een kwaliteitsslag in het wonen. Dit wordt verwoord in de Regionale Woonvisie, die richtinggevend is voor kwalitatieve ontwikkelingen op woningbouw in het SRE-gebied.

De Regionale Woonvisie onderscheidt een zevental ambities, die in concrete acties worden vertaald. Deze ambities zijn:

- Meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in kansen op de woningmarkt;
- Meer evenwicht in de koop-huur-verhouding, tussen steden en dorpen;
- Meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, welzijn en Zorg;
- Meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen;
- Meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen;
- Meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving;

- Monitoring van wat er gebeurt.

De Regionale Woonvisie streeft er naar zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de woonwensen van de burgers.

Het onderhavig plan “De Wijer - De Kuil” voorziet in woningbouw voor diverse doelgroepen, hetgeen aansluit op de wensen van de inwoners van de gemeente Bladel.

De huidige Regionale Woonvisie is in 2004 vastgesteld. Enkele van de destijds geformuleerde ambities en onderliggende thema's zijn ook op dit moment nog actueel, maar op bepaalde vlakken is de woningmarkt toch substantieel veranderd. Daarom is momenteel een nieuwe woonvisie in voorbereiding. Totdat de nieuwe woonvisie in werking treedt is de huidige woonvisie van toepassing.

2.4 Gemeentelijk beleid

Gemeente Bladel, op weg naar een betere leefomgeving. Leefomgevingsplan 2005 - 2030

Het Leefomgevingsplan van de gemeente Bladel heeft als doel de kwaliteit van de leefomgeving van de gemeente Bladel te verbeteren, zodat de inwoners, de ondernemers en de gebruikers er graag willen wonen, werken en/of verblijven, nu en in de toekomst. Het plan geeft de kaders aan waarbinnen zich het toekomstige gemeentelijke beleid dient te ontwikkelen. Er is beschreven wat de huidige situatie is en wat de gemeente op korte en lange termijn wil bereiken op die gebieden.

Leefomgeving is een breed begrip en eigenlijk een ander woord voor milieu. Bij milieu denken we meestal aan zaken als geluid, lucht en bodem. Maar het is meer. Ook de woningbouw, de economie, voorzieningen en veiligheid hebben invloed op de kwaliteit van de leefomgeving. Wanneer we die kwaliteit op peil willen houden, moeten daarbij dus al deze zaken worden betrokken. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn met name de doelstellingen voor wonen van belang.

Wonen

De bevolkingssamenstelling van gemeente Bladel verandert door de vergrijzing, het feit dat per vrouw minder kinderen worden geboren en de ontgroening; jongeren die wegtrekken uit de dorpen. Het woningaanbod zal zich moeten richten op de daarmee samenhangende behoeften. Vanwege de behoefte aan woningen voor jongeren en ouderen dient nieuwbouw zich vooralsnog voornamelijk te richten op deze doelgroepen. Deze nieuwbouw wordt de komende jaren gerealiseerd binnen de bestaande kernen (inbreiding).

De kernen Bladel en Hapert kennen een meer verstedelijkt karakter (veel woningbouw, voorzieningen en bedrijven) terwijl de overige kernen: Hoogeloon, Casteren en Netersel zich kenmerken door kleinschaligheid. Het aanbod van woningen door toevoeging aan de voorraad is door de gemeente te beïnvloeden. In 2010 ligt de woningbehoefte in de gemeente bij middeldure huurwoningen.

Doelstellingen 2008: De gemiddelde wachttijden voor huurwoningen terugbrengen en het aanbod van de diverse categorieën koopwoningen komt ten minste tegemoet aan 70% van de geregistreerde vraag.

Een van de belangrijkste uitgangspunten is dat gebouwd moet worden naar de behoefte en dat (per bouwplan) een behoefteondersteek plaatsvindt. Daarnaast is het van belang dat er duurzaam en levensloopbestendig wordt gebouwd. Deze uitgangspunten staan ook in de Nota Volkshuisvesting, gemeente Bladel 2001 "Meer dan alleen een dak boven je hoofd". Deze nota geeft aan dat er een verschuiving plaats moet vinden van kwantiteit naar kwaliteit in de woningbouw.

Het voorliggende bestemmingsplan en het onderliggend stedenbouwkundige plan sluit aan bij de gestelde doelstellingen. Het te realiseren woningaanbod sluit aan op de vraag en daarnaast wordt duurzaam en levensloopbestendig gebouwd.

Convenant 'Wonen in Bladel'

De gemeente Bladel was in het verleden gebonden aan de "richtgetallen" voor woningbouw. Dat betekende gemiddeld 50 nieuwe woningen per jaar. Dat was lang niet genoeg om in de behoefte van de eigen inwoners te voorzien. De vele pogingen die de gemeente ondernam om bij de provincie de richtgetallen verhoogd te krijgen, hadden weinig succes.

Om toch mogelijkheden te creëren voor met name starters en ouderen, heeft de gemeente de oplossing in een andere richting gezocht. In plaats van uitbreiding in de vorm van nieuwe wijken aan de rand van de dorpen, wordt er nu gekeken of er binnen de dorpskernen gebouwd kan worden. Dat is de zogenoemde "inbreiding". Bovendien wordt gezocht naar mogelijkheden binnen bestaande gebouwen, zoals het vergroten van woningen voor inwoning, woningsplitsing, appartementen binnen bestaande gebouwen, sloop/vervangende nieuwbouw en dergelijke.

De provincie Noord-Brabant wil aan die nieuwe aanpak van de woningbouwproblematiek meewerken en heeft de gemeente Bladel aangewezen als pilotgemeente. In februari 2002 is daarvoor een convenant ondertekend. Dit houdt in dat Bladel voor de periode 2003 t/m 2007 geen beperkingen krijgt opgelegd voor het aantal te bouwen woningen. Deze woningen moeten uiteraard wel passen binnen het idee zoals dat hiervoor is beschreven. Deze aanpak heeft belangrijke gevolgen voor de leefbaarheid in de kleine kernen.

Door de pilotfunctie heeft de gemeente de mogelijkheid om het tot dusver gevoerde stringente woningbouwbeleid te doorbreken. Om op een verantwoorde wijze te kunnen omgaan met deze nieuwe mogelijkheden is het gewenst daarvoor kaders vast te stellen. In de vergadering van 29 januari 2004 stelt de gemeenteraad een allesomvattend beslissingskader vast. Initiatieven kunnen daaraan worden getoetst.

De gemeente heeft onder andere de volgende algemene randvoorwaarden vastgesteld:

- De volkshuisvestingsnota "Meer dan een dak boven je hoofd" en het met de provincie Noord-Brabant gesloten convenant "Wonen in Bladel" vormen de kaders waarbinnen ontwikkelingen zich moeten afspelen.
- De toevoeging aan de woningvoorraad moet ten goede komen aan starters of senioren.
- De kandidaat-kopers krijgen maximaal mogelijke inspraak in de plannen.

- De koopwoningen worden uitgegeven volgens het uitgiftesysteem van de gemeente Bladel.
- Toepassen Convenant Duurzaam Bouwen.
- Grondprijsbepaling door middel van residuele grondwaardemethodiek.
- De woning moet uitgebreid kunnen worden, zodat bij gezinsuitbreiding verhuizing niet (direct) noodzakelijk is.
- Initiatiefnemer(s) overleggen vooraf risicoanalyse planschade.
- De verkoop-/verhuurbaarheid moet van te voren blijken uit een geregistreerde belangstelling van 70% per project.
- Omwonenden worden door middel van een gezamenlijke actie van planontwikkelaar en gemeente geïnformeerd.

Onderhavig plan wordt gerealiseerd in het kader van de pilot “Bouwen binnen strakke contouren” en voldoet aan de gestelde algemene randvoorwaarden.

Woonvisie gemeente 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 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 zonder kwantitatieve woningbouwbeperkingen vooraf. Hier stond tegenover dat de gemeente geen grootschalige uitleglocaties zou realiseren.

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

Het project de Wijer de Kuil is opgenomen in dit Einddocument.

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 voor gezinsverdunning en eigen behoefte. Het merendeel van deze woningen is ten goede gekomen aan burgers uit Bladel.

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 woonwagengebouwen 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.

Aangezien het project de Wijer de Kuil in het al eerder genoemde Einddocument is opgenomen, is de uitvoering is veiliggesteld bij de provincie.

Wel is er bij het woningbouwprogramma rekening gehouden met de uitkomsten van de Woonvisie voor de kern Hapert. Zo is er nadrukkelijk ingezet op starters, zowel in de koop- als de huursector, en zijn er mogelijkheden geschapen voor Particulier Opdrachtgeverschap en wordt een groot deel in het middeldure segment (€ 190.000 - € 320.000) gebouwd.

Structuurvisie Bladel deel A: Ruimtelijk casco

Vastgesteld door de gemeenteraad op 22 mei 2008

De nieuwe Structuurvisie is opgesteld vanwege 2 redenen:

- behoefte aan nieuw gemeentelijk beleid op het gebied van ruimtelijke ordening;
De 'oude' Structuurvisie plus dateert van 2004 en ook de pilot Bouwen binnen strakke contouren liep in 2008 af. Hierdoor was een nieuwe visie nodig op structuurniveau op antwoorden te geven op nieuwe beleidsvragen.

- het instrument Structuurvisie heeft een versterkte status gekregen door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De Wro verplicht de gemeente een gemeentedeekkende Structuurvisie op te stellen.

De Structuurvisie Bladel is opgeknipt in twee delen. In deel A is het bestaande ruimtelijk kader geactualiseerd, het programma wonen geformuleerd en een basis gelegd voor het stellen van locatie-eisen en het verhalen van bovenplanse kosten.

Deel B is het vervolg, waarbij een inhoudelijke verbreding plaatsvindt en een uitgebreid proces wordt gevoerd. Deel B heeft als naam Projectenplan gekregen wordt in 2010 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Deel A van de Structuurvisie formuleert het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en het droombeeld voor de lange termijn. Ook wordt er in de visie een casco geboden voor concrete projecten en plannen.

De visie bestaat uit de analyse, het ruimtelijk beleidskader, de visie op hoofdlijnen en het ruimtelijk casco.

Het plangebied de Wijer – de Kuil is opgenomen in het overig bebouwd gebied, omdat het plan reeds in het Dorpenplan was opgenomen en ook op het Einddocument (voor de uitvoering van de pilot) vermeld is.

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 deelvisies opgesteld of geactualiseerd. Tevens is een grootschalige communicatieronde met gemeenteraad en inwoners van de kernen georganiseerd. Een enquête in het najaar van 2008 maakte ook onderdeel uit van het proces.

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

De visie zelf:

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

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.

3 Analyse en waardering

3.1 Historische ontwikkeling

Stedenbouwkundig-Ruimtelijke Analyse

Het plangebied lag in de eerste helft van de negentiende eeuw op de zuidelijke rand van een akkergebied, dat in het westen begrensd werd door de graslanden in het beekdal van het Wagenbroeksloopje en in het oosten door de graslanden in het beekdal van de Kleine Beerze. Ten noorden en ten zuiden van het akkergebied lagen de woeste onontgonnen gebieden van respectievelijk Grijzensteen en De Hoeven. Het akkergebied werd doorsneden door een aantal wegen waarlangs nederzettingen zoals Casteren, Hoogeloon en Neerheiden, waren ontstaan.



Figuur 6: Uitsnede "Tonneel des Aerdrycks, 1657"

Het westelijke deel van het plangebied maakte in het begin van de negentiende eeuw deel uit van een kleine ontginning die bekend stond als Hemel en deels in gebruik was als grasland en deels als bouwland. Direct ten zuiden van het plangebied bevond zich de bovenloop van het Wagenbroeksloopje. Het zuidoostelijke deel van het plangebied behoorde tot de onontgonnen gronden van De Hoeven. Het gebied werd in het noordwesten begrensd door de Weg van Hoogeloon naar Hapert (de huidige De Kuil) waarlangs zich ter hoogte van het plangebied een boerderij bevond. Ten zuiden van het plangebied liep de Weg van Hapert naar Duizel (de huidige De Wijer).

In de loop van de negentiende eeuw is het oostelijke deel van het plangebied vrijwel geheel bebost (naaldbos), waarbij enkele noord-zuid georiënteerde wegen zijn aangelegd. Het westelijke deel was in deze periode vrijwel geheel in gebruik als bouwland met langs de weg naar Hapert nog steeds de solitaire boerderij. In de loop van de twintigste eeuw is het gehele plangebied in gebruik genomen als grasland en bouwland en zijn zowel langs De Kuil als langs De Wijer (zowel ten zuiden van alsmede in het plangebied) gebouwen verrezen. Langs de noordgrens van het plangebied is de N284 aangelegd. In het zuidelijke deel van het plangebied is de bebouwing langs de Wijer in de jaren zeventig en tachtig nog uitgebreid, maar sindsdien is de situatie in het plangebied vrijwel ongewijzigd gebleven.

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, loopt de Kerkstraat die overgaat in de Ganzestraat. Naar het noorden, in de richting van Hoogeloon loopt de Lemel en de Burgemeester van Woenseldreef. Richting Casteren loopt hier de Castersedijk.

Hapert is ontstaan op de smalle dekzandrug tussen de dalen van de Groote 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/Ganzenstraat. Na de aanleg van de Provinciale weg is deze als een begrenzing van het dorp gaan fungeren. De groei van Hapert heeft hierdoor voornamelijk in zuidelijke richting plaatsgevonden.

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

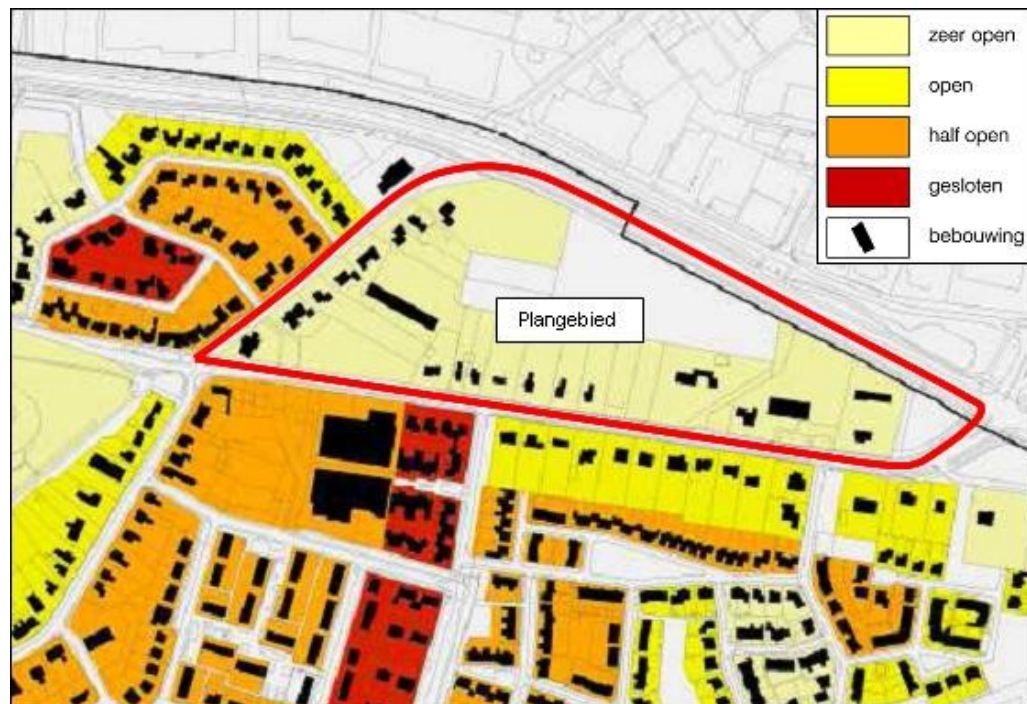
Gevolg van de aanleg van de Provinciale Weg is, dat Hapert aan de noordzijde abrupt begrensd wordt. De weg vormt een barrière naar het buitengebied en het bedrijventerrein aan de noordzijde van Hapert. Op een drietal plaatsen is het mogelijk de Provinciale weg over te steken. Deze oversteken sluiten aan op de entrees 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 Provinciale Weg - De Wijer en de Provincialeweg. Na aanleg van de Provinciale Weg is dit gebied in etappes volgebouwd. Hierdoor zijn een aantal intern gerichte buurten ontstaan, gelegen tussen de oude verbindingswegen naar Casteren en Hoogeloon.

3.2.2 Bebouwingsstructuur

Op de onderstaande kaart 'Bebouwingstypologie' zijn duidelijk de verschillen te zien tussen de bebouwingsdichtheid 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. Rond de oude linten en langs de randen is er sprake van een meer open bebouwingstypologie. De woonbebouwing langs de oudere wegen bestaat uit de 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.



Figuur 7: Uitsnede Bebouwingstypologie Hapert

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 rijwoningen, 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 onderscheidden zich van de rest van de kern door een stenige uitstraling.

De latere uitbreidingswijken kennen een half open, open en zeer open bebouwingstypologie. De bebouwing bestaat voornamelijk uit een of twee lagen met kap. Vooral de Vliegert en de Hoeven hebben hierdoor een ruime opzet en uitstraling. In het aangezicht 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 staat. Aan de oude straten is dit niet het geval, hier zijn slechts enkele woningen op een lijn gebouwd.

3.2.3 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.



Figuur 8: Groenvoorzieningen

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. Op verschillende plaatsen draagt het groen bij aan de landschappelijke inpassing van de dorpsranden.

3.2.4 Situatie plangebied

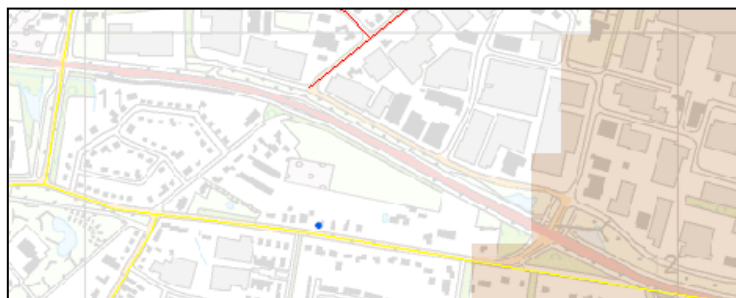
Het plangebied is gelegen in een gedeelte van Hapert waar een open bebouwingsstructuur geldt. Door de realisatie van woningen in dit gebied wordt de bebouwingsstructuur enigszins verdicht. Op centrale plekken in het plan blijft echter de open ruimte gewaarborgd, doordat hier in groen voorzien wordt. Dit betreft tevens de gebieden die op de groenstructuurkaart expliciet als groen aangegeven zijn. In het stedenbouwkundig plan, dat als grondlegger voor dit bestemmingsplan gebruikt is, is aangesloten bij de ruimtelijke en fysieke kwaliteiten van de omgeving.

3.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden

3.3.1 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart, zie onderstaande afbeelding, van de provincie Noord-Brabant heeft het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarde. De Wijer, ten zuiden van het plangebied, heeft als historisch-geografische lijn een redelijk hoge waarde. Langs deze weg bevindt zich, direct ten zuiden van het plangebied

bied aan De Wijer 7 een woning uit 1935, die in Monumenten Inventarisatie (MIP) is opgenomen.



Figuur 9: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) provincie Noord-Brabant

3.3.2 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.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is het plangebied vanwege de ligging in de bebouwde kom niet gekarteerd, met uitzondering van een klein gedeelte in het zuidoosten van het plangebied, wat een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde heeft. Op basis van een extrapolatie van de beschikbare gegevens blijkt dat het plangebied ligt op de overgang tussen een gebied met een hoge archeologische verwachting in het noorden en een gebied met een middelhoge archeologische verwachting in het zuiden.

Archeologisch Vooronderzoek

Gezien de indicatieve archeologische verwachtingswaarde heeft Bilan een Inventariserend archeologisch onderzoek³ uitgevoerd. De graafwerkzaamheden die gepaard zullen gaan met de uitvoering van de voorgenomen plannen vormen een bedreiging voor eventueel aanwezige archeologische resten in het plangebied waardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk was. Doel van het onderzoek was het vaststellen van de archeologische verwachting van het plangebied. Dit onderzoek bestond uit een bureauonderzoek aangevuld met een karterend booronderzoek. Voorafgaand aan de veldfase waren de eisen waaraan het booronderzoek moest voldoen (vraagstelling, methode en werkwijze) vastgelegd in een Plan van Aanpak. Het veldonderzoek is uitgevoerd op 22 november 2007.

¹ in situ = in de bodem [bewaren]

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

³ Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, rapport 2007 Bladel (N-B) -Hapert, De Wijer, Fontys Bilan, 20 december 2007.

Onderzoeksmethode bureauonderzoek

Tijdens het bureauonderzoek is aan de hand van bestaande bronnen informatie verzameld en geanalyseerd omtrent bekende archeologische (cultuur-)historische en landschappelijke waarden. Als bronnen zijn hierbij gebruikt:

- Het Archeologisch Informatie Systeem (ARCHIS II);
- De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW);
- De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (CHW);
- Topografische en historische kaarten;
- Geologische, geomorfologische en bodemkundige kaarten.

Op grond van het uitgevoerde bureauonderzoek is de bij aanvang van het onderzoek gestelde middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor het plangebied bijgesteld naar een middelhoge tot lage verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden.

Onderzoeksmethode veldonderzoek

Het veldonderzoek bestond uit een booronderzoek met in totaal 28 boringen. Dit houdt in dat het terrein systematisch wordt beboord waarbij gelet op de bodemopbouw en de aanwezigheid van archeologische indicatoren zoals houtskool, vuursteen, aardewerk, baksteen en verbrande leem. Hieruit kan blijken of de bodem al dan niet verstoord is, welke ontstaansgeschiedenis de bodem heeft en of eventuele archeologische lagen bewaard zijn gebleven.

De aanwezigheid van archeologische indicatoren in de boorkernen kan inzicht geven in de aard en ouderdom van het bodemarchief. Indicatoren kunnen wijzen op (oudere) archeologische lagen onder de bouwvoor of op de aanwezigheid, ter plaatse of in de nabijheid, van een archeologische vindplaats. De spreiding van vondsten kan een indicatie geven van de omvang van de vindplaats.

In het plangebied werden geen archeologische indicatoren aangetroffen. Ook was er nauwelijks sprake van bijmenging van antropogene objecten in de humeuze A-horizont. De aard van bijmenging, zijnde enkele kleine fragmenten van baksteen en/of grind, vormen geen indicatie voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

Onderzoeksconclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt aan het plangebied een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden toegekend. Gezien deze lage archeologische verwachting wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Dit selectieadvies moet, voordat bodemversturende activiteiten plaatsvinden, door het bevoegd gezag, gemeente Bladel, worden beoordeeld en onderschreven in een selectiebesluit. Bovendien kan de aanwezigheid van archeologische resten of sporen op basis van het uitgevoerde onderzoek nooit geheel worden uitgesloten. Bij het aantreffen van archeologische vondsten of structuren, dient men, conform de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), hiervan zo spoedig mogelijk melding te maken bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).

De gemeente Bladel heeft een selectiebesluit genomen. De gemeente stemt in met het archeologische rapport en het advies om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. In de bijlage is het Selectieadvies opgenomen.

3.4 Bebouwd gebied

Functioneel Ruimtelijke Analyse

Wonen

Wonen is in Hapert de belangrijkste functie. Het komt hoofdzakelijk als een zelfstandige functie voor en beperkt als mengvorm (met winkels, bedrijven etc.) Ook in het plangebied wordt de belangrijkste functie gevormd door 'wonen'.

(Agrarische) bedrijven en kantoren

Ten aanzien van bedrijvigheid wordt een onderscheid gemaakt in kantoren, bedrijven en agrarische bedrijven. Binnen het plangebied komen geen agrarische bedrijven voor. In het plangebied is aan De Wijer een tankstation met autopoetsbedrijf gelegen.

Detailhandel en consumentgerichte voorzieningen

De detailhandelsvestigingen zijn geconcentreerd aan de Kerkstraat en de Oude Provinciale Weg. Ook aan de Nieuwstraat is op een aantal plaatsen detailhandel aanwezig. In het plangebied zijn geen detailhandelsvestigingen of consumentengerichte voorzieningen gevestigd.

Horeca

In Hapert zijn twee restaurants, een paar cafetaria's en enkele cafés gevestigd. De horecavestigingen liggen verspreid over de kern. In het plangebied zijn geen horecavoorzieningen gevestigd.

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen de kern Hapert ligt een behoorlijk aantal maatschappelijke voorzieningen. Het gaat hierbij om een grote variatie aan voorzieningen, onder andere een basisschool, kinderdagverblijf, huisarts en een homeopatische arts, dierenarts, de kerk en het gemeenschapshuis 'Den Tref'. Binnen het plangebied zijn geen maatschappelijke voorzieningen gevestigd.

3.5 Onbebouwd gebied

Verkeers- en verblijfsruimten

Ten noorden van het plangebied loopt de Provinciale weg. Deze vormt de regionale verbindingsweg tussen onder andere Eersel, Hapert en Bladel met een maximum snelheid van 80 km/uur. Hier takt een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Hapert op aan, namelijk De Wijer. Deze weg loopt ten zuiden van het plangebied en is naast een ontsluitingsweg voor Hapert ook de belangrijkste ontsluitingsweg voor het plangebied. Voor alle ontsluitingswegen geldt een maximum snelheid van 50 km/u. De Kuil valt onder het 30-km/u regime. Deze weg behoort tot de verharde wegen. Voor een overzicht zie de figuur "Verkeersstructuur rondom plangebied".

4 Planuitgangspunten

4.1 Het plan

Het voorliggend plan betreft de realisatie van maximaal 113 woningen, bestaande uit vrijstaande, twee-aan-eengebouwde, en aan-een-gebouwde woningen. Dit aantal is inclusief de woningen die middels de wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden.

De aaneengebouwde woningen langs de Provincialeweg worden uitgevoerd in de vorm van geluidswalwoningen. In het plangebied worden, overeenkomstig de verschillende type woningen, woningen voor diverse doelgroepen gerealiseerd.

De vorm en de begrenzing van het plangebied is bepaald door directe omgeving. Aan de zuidzijde is dit de weg De Wijer, aan de oostzijde is dit de weg De Kuil en aan de noordzijde de Provincialeweg N284. Met name deze laatste is een belangrijke drager voor het ontwerp van het plan. De diagonale en hierdoor afwijkende richting van de weg, ten opzichte van De Wijer en De Kuil geeft richting aan de geluidswalwoningen (parallel aan N284) en de openbare ruimte in het middengebied.

De geluidswalwoningen worden in het plan specifiek ingezet om naar de Provincialeweg het nieuwe gezicht van Hapert te realiseren. Door een drietal openingen wordt voorkomen dat een te groot ruimtelijk element wordt gevormd dat niet past bij de schaal van Hapert. De groene ruimten in het gebied liggen op centrale punten. Een grote ruimte bij de entree van het gebied en een kleinere op de hoek van de straat in het zuidwesten van het gebied. Aan de noordzijde tussen de geluidswalwoningen en de Provincialeweg is een groene strook gepland. Deze strook is voor wandelaars bedoeld. Deze groene strook voert langs het gehele plangebied en heeft hierdoor een grote ruimtelijke betekenis voor het plan.



Figuur 10: Stedenbouwkundige schets De Wijer / De Kuil

Het plan zal worden ontsloten door de wegen De Kuil en De Wijer. Op deze manier wordt voorzien in een goede dooradering van het gebied. Motorvoertuigen kunnen vlot het gebied verlaten. Bovendien wordt de verkeersstructuur op een goede manier aangevuld vanaf het huidige eindpunt van De Kuil. Vanaf de hoek in het zuidwesten naar De Wijer, is een pad voor voetgangers en fietsers gepland. Dit pad zal ook gebruikt kunnen worden voor de ontsluiting van de woningen aan de achterzijde van de bestaande woningen aan De Kuil. Een directe verbinding voor motorvoertuigen op De Wijer is echter niet mogelijk.

De woningbouw van het gebied zal gefaseerd worden ontwikkeld, afhankelijk van de vraag.

4.2 Beeldkwaliteit

Voor het plan zal geen afzonderlijk beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. De gemeente acht een zekere mate van vrijheid in de architectuur van belang voor een gevarieerd straatbeeld. De bestemmingsplanbepalingen waarborgen in hoofdlijnen de massa van de bebouwing. Daarnaast is, ten behoeve van een gewenste mate van samenhang, een lijst opgesteld met materialen en kleuren die dienen te worden toegepast. Op deze wijze zal een gevarieerd, en tevens samenhangend straatbeeld ontstaan, passend voor deze locatie.

Materiaal- en kleurengebruik	Materiaal	Kleur
Hoofdgevels	baksteen	oranje - rood – mangaan beige, grijs en geel zijn niet toegestaan Incidenteel mag een woning wit geschilderd ('gekeimd') worden
Gevelaccent	diverse materialen	gebroken wit
Schuine daken	dakpannen	antraciet, rood
Platte daken	kunststof / bitumineus	grijs
Kozijnen	Hout / aluminium/kunststof	lichte kleur
Draaiende delen	Hout / aluminium	Vrije keus
Betimmeringen	Hout / aluminium	lichte kleur

Tabel 1: Materiaal- en kleurgebruik

Aan de noordzijde van het plangebied, langs de N284, zijn twee-aan-een gebouwde woningen gelegen. Deze woningen zijn met elkaar verbonden middels aanbouwen die gesitueerd zijn in de achterste perceelsgrens. Deze aanbouwen hebben in de perceelsgrens een muur met een hoogte van 5,5 meter, waarvoor de in bovenstaande tabel genoemde materialen toegepast worden. De woningen vormen door de aaneenschakeling van de aanbouwen een scheiding met deze N284, waardoor er een rustige woonwijk ontstaat.

De Wijer

De Wijer als geheel maakt deel uit van deelttype b van categorie W6 'Individuele woonbebouwing' uit de Welstandsnota. De karakterisering van dit type is 'Wonen in samenhang'. Dit wil zeggen dat er in dit deelttype sprake is van enige samenhang in

de architectuur, die wordt bereikt door diverse aspecten zoals dakrichting, dakvorm, materiaal – en kleurgebruik in de gevel.

De welstandscriteria voor dit deelttype schrijven voor dat nieuwe bebouwing dient te reageren op de kwaliteiten van de belendende bebouwing. Scherpe contrasten met de bestaande bebouwing in de omgeving moeten worden vermeden. Samenhang in het bestaande straatbeeld (situering, dakvorm, dakrichting, kleur- en materiaalgebruik) is uitgangspunt voor veranderingen.

Ondanks dat er sprake is van enige samenhang wordt het beeld in belangrijke mate bepaald door een vrij gevarieerde, lintvormige bebouwing. Geen twee woningen zijn gelijk. Naast de samenhang in de straat als geheel is er om die reden variatie gewenst in de korte reeks van (maximaal drie) geplande woningen in het stedenbouwkundig plan. Voor de ontwikkeling als geheel geldt dat deze in harmonie dient te zijn met de belendende en tegenoverliggende bebouwing. Binnen de nieuwe ontwikkeling is het echter wenselijk dat er wordt gezocht naar variatie. Dit betekent dat de woningen wel 'in harmonie' met elkaar zijn, maar dat er desondanks verschillen mogelijk zijn in kaprichting, kapvorm en kleurgebruik. Wat het materiaalgebruik aangaat dient met name bij de keuze van de basismaterialen (baksteen, pannen) zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de bestaande bebouwing.

Erfscheidingsen

Aangaande de overgangen van privé naar openbaar zijn hieronder een aantal criteria/uitgangspunten opgenomen.

Deze criteria zijn op te vatten als voorbeelden, immers ze zijn grotendeels vergunningvrij (m.u.v. van de achterzijde).

Het volgen van deze voorbeelden draagt wel bij aan een versterkte overgang van privé naar openbaar.

De erfafscheidingen aan de achterzijde zijn niet openbaar en zullen onderdeel gaan uitmaken van de bouwplannen.

Noordrand

Achterzijde

De achterste perceelsgrens wordt hier gevormd door de geluidswerende voorziening. Deze vormt een onlosmakelijk geheel met het gebouwde volume en hiervoor gelden dan ook dezelfde eisen als voor de woning.

Voorzijde

Voor de voorzijde gelden de volgende criteria:

- Hekwerk (ca. 1.50 meter hoog);
- Materiaal: metaal;
- Kleur: zwart, poedercoating;
- Overig: liefst begroeid.

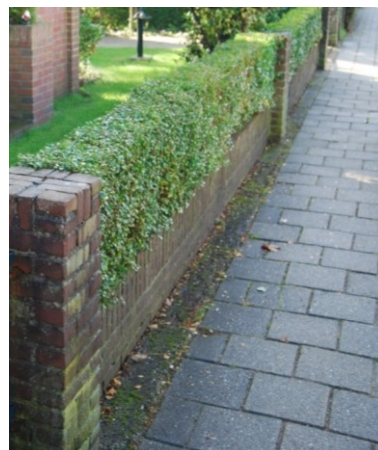


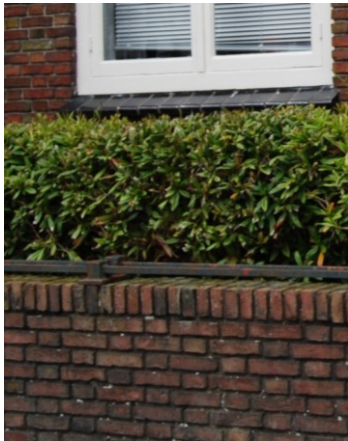
Referentiebeelden erfscheiding voorzijde 'Noordrand'

Middengebied:

Voorzijde

- minimaal een laag (begroeid) hekwerk, metaal,
- kleur: zwart, gepoedercoat of
- een laag (30 - 40 cm) gemetseld tuinmuurtje of
- een combinatie van beiden
- hekwerk liefst in combinatie met klimmende planten of haag
- muurtje liefst in combinatie met lage, geschoren haag.





Referentiebeelden erfscheiding voorzijde middengebied

Zijkanten

Deze grenzen aan de openbare weg en zijn derhalve zeer kritisch. Hier minimaal toepassen:

- een begroeid hekwerk, metaal;
- voorzien van een poedercoating in de kleur zwart;
- liever echter een lage tuinmuur (bijv. een voortzetting van de voorzijde) in combinatie met (begroeid) hekwerk.

Achterzijde

Hier is sprake van een situatie waar bergingen, opstelplaats voor één auto (in combinatie met een carport) en achterste perceelsgrens samenkomen. Dit biedt mogelijkheden om deze zaken te combineren. Hier dient een (begroeid) hekwerk te worden geplaatst op de grens van de opstelplaats voor de auto en de 'functionele' tuin. Voor het overige gelden de volgende criteria:

- De wanden zijn van metselwerk;
- het hekwerk is van metaal;
- Kleur en behandeling zijn vrij.



Referentiebeelden erscheiding zijkanten rijwoningen middengebiet



Referentiebeeld begroeid hekwerk, hier in combinatie met bergingen

Overige randen

De randen van het plan hebben het meest informele en 'dorpse' karakter. Hier is ook de erfscheiding informeel en draagt het groene karakter hiervan bij aan de groene beleving van de straten. Hier gelden de volgende criteria:

- groene, geschoren hagen;
- inheemse, liefst streekeigen soortkeuze;
- bijv. beuk, liguster e.d.
- een laag tuinmuurtje in combinatie met een groene haag behoort hier echter ook tot de mogelijkheden;
- voor de zij- en achterzijde gelden hier geen criteria;
- een groene scheiding verdient hier, in verband met het informele, dorpse karakter, echter de voorkeur.



Referentiebeelden erfscheiding voorste perceelsgrens woningen aan de randen

De Wijer

De Wijer als geheel maakt deel uit van deelttype b van categorie W6 'Individuele woonbebouwing' uit de Welstandsnota. De karakterisering van dit type is 'Wonen in samenhang'. Dit wil zeggen dat er in dit deelttype sprake is van enige samenhang in de architectuur, die wordt bereikt door diverse aspecten zoals dakrichting, dakvorm, materiaal- en kleurgebruik in de gevel.

De welstandscriteria voor dit deelttype schrijven voor dat nieuwe bebouwing dient te reageren op de kwaliteiten van de belendende bebouwing. Scherpe contrasten met de bestaande bebouwing in de omgeving moeten worden vermeden. Samenhang in het bestaande straatbeeld (situering, dakvorm, dakrichting, kleur- en materiaalgebruik) is uitgangspunt voor veranderingen.

Ondanks dat er sprake is van enige samenhang wordt het beeld in belangrijke mate bepaald door een vrij gevarieerde, lintvormige bebouwing. Geen twee woningen zijn gelijk. Naast de samenhang in de straat als geheel is er om die reden variatie gewenst in de korte reeks van (maximaal drie) geplande woningen in het stedenbouwkundig plan. Voor de ontwikkeling als geheel geldt dat deze in harmonie dient te zijn met de belendende en tegenoverliggende bebouwing. Binnen de nieuwe ontwikkeling is het echter wenselijk dat er wordt gezocht naar variatie. Dit betekent dat de woningen wel 'in harmonie' met elkaar zijn, maar dat er desondanks verschillen mogelijk zijn in kaprichting, kapvorm en kleurgebruik. Wat het materiaalgebruik aangaat, dient met na-

me bij de keuze van de basismaterialen (baksteen, pannen) zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de bestaande bebouwing.

5 Milieuhygiënische aspecten

5.1 Geluid

SAB heeft voor onderhavig bestemmingsplan een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Binnen het bestaande bestemmingsplan is de realisatie van de woningen niet mogelijk. Om dit planologisch mogelijk te maken wordt het bestaande bestemmingsplan herzien.

Volgens artikelen 76a en 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) en artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (BGH) moet bij het nieuwe planologisch regime, waarin woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, binnen de zones van (spoor)wegen, akoestisch onderzoek worden verricht. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

In de directe omgeving van het plangebied liggen alleen wegen. Spoorwegen zijn niet aanwezig.

Het plangebied grenst aan de provincialeweg N284 en De Wijer. Deze wegen liggen in buitenstedelijk respectievelijk stedelijk gebied en hebben twee rijstroken. Volgens de Wgh hebben deze wegen hiermee een zone van 250 respectievelijk 200 meter. Het plangebied ligt in de zone van deze twee wegen.

De overige wegen rondom het plangebied en de ontsluitingswegen in het plangebied hebben een 30 km/uur-regime. Volgens de Wgh geldt voor deze wegen geen onderzoeksplicht omdat de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. Deze wegen zijn ontsluitingswegen voor de aanliggende woningen. Deze wegen hebben een lage verkeersintensiteit en hebben daarom geen invloed op het akoestisch klimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.1 Toetsing aan de Wet geluidhinder

Provincialeweg N284

Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat bij 86 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de provincialeweg N284 bedraagt 63 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee gelijk of lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

De Wijer

Uit dit onderzoek blijkt dat bij tien woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van De Wijer bedraagt 57 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De

⁴ Akoestisch onderzoek, De Wijer- De Kuil te Hapert, 60427, 23 december september 2011.

optredende geluidsbelastingen zijn hiermee gelijk of lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

5.1.2 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 provincialeweg N284 en De Wijer, 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.

Voor deze 90 woningen kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Bij zes woningen is zowel een hogere waarde noodzakelijk ten opzichte van de Provincialeweg als De Wijer. 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: "door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezig bebouwing opvullen". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing. Aangezien het plangebied is ingesloten tussen de aanwezige bebouwing en de Provincialeweg N284.

De situatie past in het gemeentelijk beleid. Hierdoor wordt voor deze woningen een hogere waarde verleend door de gemeente. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplan-procedure. De aan te vragen hogere waarden zijn weergegeven in bijlage E van het akoestisch onderzoek.

5.1.3 Toetsing aan 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 hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt daardoor 65 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(65-33=)$ 32 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 bouwoekoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter

bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de praktijk betekend de grenswaarde voor stikstofdioxide tot 2015 is verhoogd van 40 µg/m³ naar 60 µg/m³.

Het NSL is een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden. Aangezien in het plan alleen nieuwe woningen worden gerealiseerd is er geen sprake van nieuwe gevoelige bestemmingen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door SAB de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. De resultaten hiervan zijn in een separate memo opgenomen⁵. In de memo wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

5.3 Bedrijvigheid en milieuzonering

Ten behoeve van de herziening van het geldende bestemmingsplan is door SAB bv de bedrijvigheid en bijbehorende milieuzonering geïnventariseerd⁶ ten opzichte van de planlocatie De Wijer - De Kuil. Een van de onderzochte aspecten is bedrijven en milieuzonering.

⁵ Memo luchtkwaliteit, SAB BV, d.d. 2 januari 2012

⁶ Milieuhinderinventarisatie De Kuil - De Wijer, SAB BV, d.d. september 2007.

Hinder veroorzakende bedrijven

Op het industrieterrein ten noorden van de planlocatie zijn enkele metaalbewerkingsbedrijven gevestigd. Het industrieterrein wordt gescheiden van de planlocatie door de provinciale weg N284 (incl. fietspaden en berm - groenstrook). De metaalbewerkingsbedrijven voeren voornamelijk constructiewerkzaamheden (smeden, lassen, verspaningsactiviteiten en bankwerken), oppervlaktebehandelingen en assemblagewerkzaamheden (machine en/of apparatenbouw) uit.

De activiteiten binnen de metaalbewerkingsbedrijven kunnen geluidemissie veroorzaken als gevolg van activiteiten in de werkplaats, afzuiginstallaties en laad- en losactiviteiten. Deze geluiden kunnen waargenomen worden in de omgeving en kunnen voor overlast zorgen. In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" wordt als indicatieve afstand tussen woningen en bedrijven geadviseerd 100 meter aan te houden. Omdat deze theoretische cirkels een belemmering zouden kunnen vormen voor het plan, zijn ook de feitelijke geluidscontouren van de bedrijven in kaart gebracht. Dit is gebeurd op basis van de vergunde geluidsnormen.

In de milieuvergunningen van de bedrijven zijn door de gemeente Bladel eisen opgenomen ter beperking van geluidemissie. Voor de meeste bedrijven gelden "standaard" voorschriften. Daarin is bepaald dat het geluidsniveau veroorzaakt door het bedrijf niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) op de gevel van de dichtstbijzijnde woningen in de dagperiode (07.00 - 19.00 uur) en 45 dB(A) in de avondperiode (19.00 - 23.00 uur) en nachtperiode (23.00 - 07.00).

Dit betekent dat de werkelijke geluidcontouren sterk afwijken van de VNG-contouren, immers er liggen woningen op zeer korte afstand van de bedrijven. Aangezien deze woningen de beoordelingspunten vormen voor de milieuvergunningen van de bedrijven, bepalen deze de maatgevende afstand. Het plangebied is op een grotere afstand gelegen dan de in de milieuvergunning genoemde maatgevende afstand, derhalve zijn er vanuit de milieuzonering geen belemmeringen ten aanzien van de realisering van de woningen.

5.4 Externe veiligheid

Ten behoeve van deze herziening van het geldende bestemmingsplan zijn door SAB Arnhem bv de milieuhinder aspecten geïnventariseerd⁷ van de inrichtingen ter hoogte van de planlocatie "De Wijer - De Kuil" te Hapert. Een van de onderzochte aspecten is de Externe Veiligheid.

Wettelijk Kader

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS,

⁷ Milieuhinderinventarisatie De Kuil - De Wijer, SAB BV, d.d. september 2007.

2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

Er wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (oftewel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Situatie plangebied

Wegverkeer

Het plangebied "De Wijer - De Kuil" ligt ten zuiden van de provincialeweg N284, ten oosten van De Kuil en ten noorden van De Wijer in dorpskern "Hapert".

Het plangebied "De Wijer - De Kuil" in Hapert bevindt zich op korte afstand van de provincialeweg N284. Volgens de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (circulaire) dient het plan te worden getoetst aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de provincialeweg. De afstand van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar wordt gehanteerd als minimale afstand die dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten in nieuwe situaties. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico wordt niet overschreden. Het groepsrisico neemt in de nieuwe situatie toe, hierdoor dient het plan te worden voorgelegd aan de Regionale Brandweer. Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde niet in zowel de huidige als de nieuwe situatie. De plannen zijn ter beoordeling voorgelegd aan de Regionale Brandweer.

Het is niet uit te sluiten dat het maatgevend ongevalsscenario zich voor zal doen en de effecten boven de mogelijkheden van de rampbestrijdingsorganisatie uitstijgen. Het is aan het bevoegd gezag dit 'restrisico' op een ongeval met gevaarlijke stoffen op de provincialeweg N284 nabij het plangebied te accepteren.

Inrichtingen

Aan De Wijer 19, op korte afstand van het plangebied, bevindt zich een tankstation met autopoetsbedrijf. Het tankstation verdwijnt mogelijk op termijn. Vooralsnog dient bij de ontwikkeling van de plannen wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van dit tankstation.

– Huidige situatie

Voor het tankstation zijn diverse vergunningen verleend in het kader van de Wet milieubeheer. Tijdens een milieucontrole van januari 2007 is geconstateerd dat het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Besluit tankstations milieubeheer en het Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer. Op 1 januari 2008 zijn de genoemde besluiten vervallen en vervangen door het activiteitenbesluit. In het activiteitenbesluit is geregeld dat een onbemand tankstation een milieuvergunning moet aanvragen wanneer de afleverzuil van brandstoffen (geen LPG) binnen een afstand van 20 meter van kwetsbare objecten is gelegen. Nu binnen 20 meter van de afleverzuilen een bedrijf van derden is gelegen valt het onbemande tankstation aan de Wijer 19 te Hapert niet meer onder de werkingssfeer van het activiteitenbesluit, maar onder de vergunningplicht van de Wet milieubeheer. De eerder verleende vergunning zijn weer van toepassing op het onderhavige bedrijf.

– Nieuwe ruimtelijke ontwikkeling nabij het tankstation

Bij de nieuwe ontwikkeling nabij het tankstation dient binnen de 20 meter van de afleverzuil geen nieuw kwetsbaar object te worden geprojecteerd. Ditzelfde geldt wanneer de bestaande kwetsbare objecten worden gesloopt. De nieuwe kwetsbare objecten dienen dan op een afstand van meer dan 20 meter van de afleverzuilen te worden geplaatst.

Volgens het de VNG uitgave “Bedrijven en milieuzonering” geldt een afstand van 30 meter voor gevaar vanaf de perceelsgrens. Echter kan worden geredeneerd dat de afstand van 30 meter dient te gelden vanaf het vulpunt. De afstanden die zijn genoemd zijn als volgt tot stand gekomen. Het RIVM heeft berekeningen gemaakt met betrekking tot mogelijke gevaren die zo'n tankstation kan veroorzaken. Het betreft de gevaren bij het afleveren van motorbrandstoffen aan personenvervoer en het bijvullen van de ondergrondse tanks met motorbrandstoffen. De afstanden vanaf de afleverzuil zijn klein omdat er diverse veiligheidsvoorzieningen zijn aangebracht. De afstanden vanaf het vulpunt zijn groter. Dit heeft te maken met een mogelijke plasbrand wanneer de vulslang of de tankwagen lekt of scheurt. De plasbrand geeft een gevarenafstand van 25 a 30 meter. De afstanden zijn de zogenaamde 10^{-6} contouren. De 10^{-6} contour is de plaatsgebondenrisico contour. Deze contour geeft het risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoon ongeval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De afstand van de 10^{-6} contour wordt gehanteerd als minimale afstand die dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Dit is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen die geldt voor diverse inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Een tankstation zonder LPG (zoals onderhavige tankstation) valt niet binnen de werkingssfeer van dit besluit, doch is hierbij wel aansluiting gezocht.

– Hindercontouren

Op de navolgende kaart zijn de contouren aangegeven van de afleverzuilen en de vulpunten. Binnen de contouren van de afleverzuil (20 meter) dienen geen kwetsbare objecten (objecten zoals genoemd in artikel 3.17 van het activiteitenbesluit (ook bedrijfsgebouwen)) te worden geplaatst om een onbemand tankstation onder de werkingssfeer van het activiteitenbesluit. Ook dient binnen 30 meter van het vulpunt geen kwetsbaar object te worden geprojecteerd.

In de ondergrond is een lichte verontreiniging van minerale olie aangetroffen. Daarnaast zijn in het grondwater in alle peilbuismonsters lichte verontreinigingen van enkele zware metalen aangetroffen en in enkele monsters een zware verontreiniging van zink en een matige verontreiniging van cadmium. Bij de analyseresultaten boven de tussenwaarden wordt een aanvullend onderzoek nodig geacht voor de betreffende stoffen om vast te stellen of er een verontreiniging aanwezig is, om deze eventuele verontreiniging in te kaderen en om de risico's voor mensen, dieren en planten in te schatten.

5.6 Flora en Fauna

Er moet worden getoetst of sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden. Adviesbureau IJzerman & Van Sprew heeft een quickscan flora en fauna⁹ uitgevoerd. Daarnaast is een aanvullende quick scan uitgevoerd voor de twee percelen in het zuidwesten van het plangebied¹⁰.

De quickscan flora en fauna bestaat uit een veldinspectie, een desktop-studie en een rapportage. De veldinspecties hebben plaats gevonden op 21 augustus 2006 en 22 april 2009. Hierbij is de ecologische potentie van de locatie in relatie met het mogelijke voorkomen van beschermde soorten (ook in de directe omgeving) onderzocht. Er is vlakdekkend gezocht naar sporen van zoogdieren en vogels (uitwerpselen, nesten, krabsporen en pootafdrukken). Daarnaast is er gezocht naar plantenresten of beginnende vegetaties. De desktop-studie richt zich op bekende verspreidingsgegevens (Natuurloket, diverse atlanten) en ruimtelijke plannen (lokaal, provinciaal, nationaal en Europees) die relevant zijn voor deze locatie. Daarnaast is er gebruik gemaakt van de internetsite www.waarneming.nl. Deze is verre van accuraat maar geeft een goede indruk van de losse waarnemingen. In de desktop-studie zijn de gegevens van het Natuurloket en [waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) hierom indicatief gebruikt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur of in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Vanuit het bestaande provinciale of rijksnatuurbeleid rust er geen planologische gebiedsbescherming op de locatie.

Soortenbescherming

Flora

Tijdens de veldinspectie werden geen beschermde of bedreigde plantensoorten of resten hiervan op de planlocatie aangetroffen. De planlocatie bestaat naast goed onderhouden voedselrijke, kortgemaaide grasvelden uit voedselrijke houtsingels met een groot aantal aangeplante heesters en bomen. Gezien de ligging, dichtheid van de be-

⁹ Quickscan Flora en Fauna, onderzoek naar beschermde natuurwaarden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen, IJzerman & Sprew, 18 september 2007.

¹⁰ Quick scan flora en fauna, onderzoek naar beschermde natuurwaarden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen, IJzerman Advies, 11 mei 2009, rapportnummer 2009175

planting en de abiotiek (vooral droog) worden hier geen strikt beschermde soorten verwacht.

De vijf beschermde soorten (FF) die Natuurloket vermeldt zijn niet aangetroffen in het plangebied en worden hier door het ontbreken van geschikte biotoop niet verwacht. Deze waarnemingen hebben betrekking op een andere locatie binnen het onderzochte kilometerhok. Hoewel deze soorten beschermd zijn, worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld in tabel 1 van de toelichting tabellen soorten Flora- en faunawet.

Fauna

Tijdens de inspectie zijn er geen amfibieën aangetroffen op of rondom de planlocatie. Door het ontbreken van natuurlijke waterstructuren worden deze hier ook niet verwacht. Mogelijk komen er incidenteel op de planlocatie enkele algemene amfibieënsoorten, bruine kikker, kleine watersalamander of gewone pad voor in landfase. Hoewel deze soorten beschermd zijn, worden zij niet bedreigd in hun voorkomen.

De planlocatie is momenteel ongeschikt als voortplantingslocatie voor de strikt beschermde Rugstreeppad. Rugstreeppadden zijn typische pionierssoorten en geven de voorkeur aan een zekere dynamiek in hun leefomgeving. Deze dynamiek is ook te vinden op bouwterreinen met een tijdelijke inrichting. Voor hun voortplanting maken de dieren gebruik van pas gegraven wateren op braakliggende gronden. Hoewel de kans op kolonisatie zeer klein is, kan de Rugstreeppad in theorie in de omgeving voorkomen. Indien kolonisatie van het plangebied door de Rugstreeppad voorkomen moet worden, wordt geadviseerd in de voortplantingsperiode (april tot en met juni) geen open water te laten bestaan (vooral ondiepe plassen).

In de aanwezige houtsingels en bomen zullen zeker vogels tot broeden komen. Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de reikwijdte van artikel 11 van de Flora- en faunawet en zijn beschermd. Bij werkzaamheden zal daarom rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van Flora- en faunawet wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Globaal loopt het broedseizoen meestal van 15 maart tot 15 juli.

De aanwezigheid van permanente verblijfslocaties van streng beschermde vogelsoorten, zoals uilen, spechten of roofvogels wordt uitgesloten door de afwezigheid van oude bomen met holtes.

Tijdens het veldbezoek zijn er geen sporen van eekhoorn aangetroffen (vraatsporen of nesten) en bovendien ontbreken geschikte bomen die als vaste rust- en verblijfsplaats zouden kunnen dienen. Met de aanwezigheid van de eekhoorn, die valt onder beschermingscategorie 2, hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermde soorten. Foeragerende vleermuizen rondom en in het plangebied zijn zeker niet ongewoon. In de omgeving zullen vooral algemene soorten zoals gewone- en ruige dwergvleermuis en Laatvlieger voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting.

De locatie is niet van belang voor gebouwbewonende of boombewonende soorten door het ontbreken van geschikte bomen en/of bebouwing. Er zijn geen ruimtes waarachter vleermuizen (alleen of in kolonievorm) zich kunnen verschuilen of wegkruipen.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscans kan met zekerheid worden uitgesloten dat de planlocatie ten tijde van de inspecties in gebruik was als vaste verblijfslocatie voor beschermde diersoorten. Deze soorten worden hier ook niet verwacht. Hetzelfde geldt voor beschermde flora, derhalve is een ontheffing op de Flora- en faunawet niet vereist.

Het is ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels niet toegestaan eventuele kapwerkzaamheden tussen half maart en half juli (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet en er wordt geen vrijstelling voor verleend.

5.7 Waterparagraaf

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.

Voor dit bestemmingsplan heeft Breijn B.V. een waterhuishoudkundig onderzoek opgesteld¹¹. Bij aanvang van het project heeft overleg met de betrokken partijen waterschap, gemeente en adviesbureaus plaatsgevonden, waarbij enkele afspraken ter afbakening van het traject zijn gemaakt. Deze waterparagraaf is de samenvatting van het waterhuishoudkundig onderzoek.

5.7.1 Europees en nationaal beleid

5.7.1.1 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 prioritaire stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair *gevaarlijke* stoffen;

¹¹ Breijn B.V., Waterparagraaf De Wijer/De Kuil te Hapert, kenmerk 2411039, 2 september 2011

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

5.7.1.2 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.

5.7.1.3 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.

5.7.1.4 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.

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

5.7.2 Provinciaal beleid

- 5.7.2.1 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.

5.7.3 Waterschapsbeleid (Waterschap De Dommel)

- 5.7.3.1 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.

5.7.3.2 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.

5.7.3.3 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.

5.7.3.4 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.

5.7.3.5 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.

5.7.4 *Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten*

5.7.4.1 Huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlak van circa 3,86 ha. en is momenteel in gebruik als tuinen en grasland. Door Coenradie is een hoogtemeting in het plangebied uitgevoerd. De hoogteligging van het plangebied varieert tussen 28,6m+N.A.P. en 30,0m+N.A.P. De weg De Kuil verloopt in hoogte van 28,8m+N.A.P. naar 29,0m+N.A.P. en De Wijer verloopt van 28,9m+N.A.P. naar 29,8m+N.A.P.

Bodemopbouw

Door Heijmans Milieutechniek is in september 2008 een geohydrologisch onderzoek in het plangebied uitgevoerd, met als doel inzicht te krijgen in de hydrologische eigenschappen van de bodem. Hierbij zijn 6 grondboringen geplaatst tot 4 m – maaiveld. Uit het veldonderzoek is de lokale bodemopbouw afgeleid tot ca. 4,0 m beneden maaiveld. De bodem is per halve meter visueel geanalyseerd en bestaat uit siltig zand. Er is fijn, matig en grof zand aangetroffen met licht, matig en sterk siltige kenmerken.

Grondwaterstandsverloop

Met behulp van meetgegevens afkomstig uit het DINOloket van TNO bouw- en ondergrond kan voor een aantal meetpunten op het grondgebied van de Gemeente Bladel een bepaling van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) worden gemaakt. In de kern Hapert neemt de GHG af van zuidoost naar noordwest.

Op basis van het verloop van de isohypsen uit de grondwaterkaart van Nederland en de GHG ter plaatse van peilbuis B51C0333 kan voor de planlocatie de GHG worden vastgesteld tussen 27,4m+N.A.P. aan de zuidzijde en 27,3m+N.A.P. aan de noordzijde van het plangebied.

Doorlatendheid van de bodem

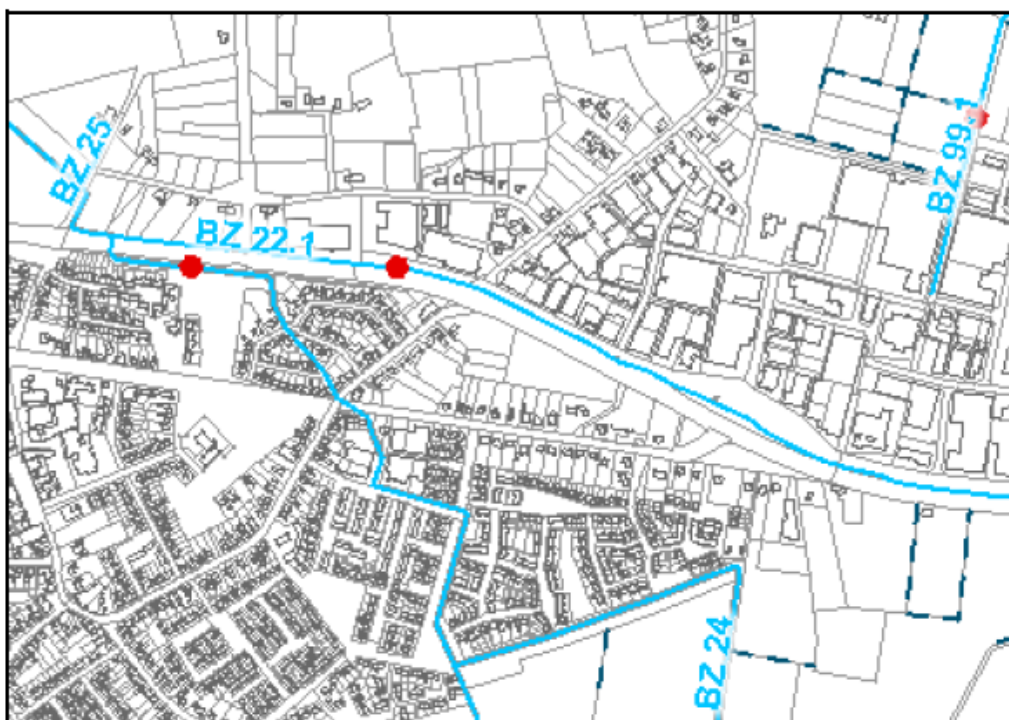
Er is een indicatief infiltratieonderzoek uitgevoerd. Voornaamste doelstelling van het onderzoek was mogelijkheid tot infiltratie van hemelwater in de bodem te bepalen door het doen van doorlatendheidsproeven in de onverzadigde zone. Deze gegevens zijn geanalyseerd en er wordt geconcludeerd dat door de aanwezigheid van leem de doorlatendheid matig is. Aan de oostzijde van het plangebied is in boring 06 de doorlatendheid bepaald op 0,2 m/dag. Ter plaatse van boring 02 is de doorlatendheid iets gunstiger en vastgesteld op 1,0 m/dag.

Riolering

In het plangebied is op dit moment geen riolering aanwezig. In De Kuil en De Wijer ligt een gemengd rioolstelsel. De riolering maakt deel uit van rioleringsgebied HA, dat onder vrijverval afstroomt naar de zuivering.

Waterhuishoudkundige situatie

Waterschap de Dommel is beheerder van het watersysteem, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. In onderstaande figuur is een overzicht van watergangen in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 12: overzicht watergangen

BZ22.1 ligt aan de noordzijde van de Provinciale weg en heeft een belangrijke functie voor de afvoer van het regenwater van het bedrijventerrein Hapert. Hierin is een stuw aanwezig met een niveau van 28,38m+N.A.P. en heeft een knijpconstructie op 27,38m+N.A.P.

Aan de zijde van het plangebied is een bermsloot aanwezig (tussen de bomenrij en de weg). Deze is in eigendom van de provincie. De afvoer vindt via natuurlijke weg plaats.

5.7.4.2 Toekomstige situatie

Bepaling verhard oppervlak

Aan de hand van de stedenbouwkundige schets, is de verdeling van de verschillende soorten afstromend oppervlak bepaald. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel. Deze oppervlakten zijn in het definitieve ontwerp gehanteerd.

	Netto oppervlak (ha)
Daken	0.7325
Inritten	0.0733
Verharding	0.8317
Totaal	1.6375

Tabel 5: Oppervlakken binnen het plangebied

Bergingsopgave

Het te projecteren watersysteem dient de neerslag in een situatie die één maal per 10 jaar voorkomt adequaat te kunnen verwerken. Hierbij moet rekening worden gehou-

den met een toeslag van 10% in verband met mogelijke klimaatverandering. Voorzieningen voor oppervlakteberging (zoals wadi's of buffersloten) mogen niet maximaal gevuld raken. Bij toepassing van wadi's wordt doorgaans een drooglegging van 0,10m gehanteerd.

Verder dient het watersysteem getoetst te worden aan een neerslagstatistiek die één maal per 100 jaar voorkomt. Hierbij wordt eveneens rekening gehouden met een toeslag van 10% in verband met mogelijke klimaatverandering. In deze situatie mag geen overlast voor de burger ontstaan. Wel mag het watersysteem maximaal benut worden. Het watersysteem wordt in de berekeningen getoetst op het niet optreden van inundatie bij de voorzieningen. Voor het plangebied zijn een tweetal varianten onderzocht. In overleg met de gemeente en de architect is een voorkeursvariant opgesteld, waarbij uitgegaan is van de wens van de gemeente (geen ondergrondse berging) en de wens van de architect (geen vegetatiedaken).

Voorkeursvariant

In het plangebied wordt in de openbare ruimte circa 820 m infiltratieriolering aangebracht. Uitgaande van een toekomstig maaiveldniveau van minimaal 29,1m+N.A.P. een GHG van 27,4m+ N.A.P. en een minimale gronddekking van 1,1m wordt een diameter van 500 mm geprojecteerd. Onder het drempelniveau van de overstort (28,0m+N.A.P.) kan circa 161 m³ worden geborgen. In het infiltratieriool dient een stuwput te worden toegepast om de benodigde berging te waarborgen.

Ten oosten van de woningen langs is een groenstrook met bos aanwezig die als vijver wordt ingericht over een oppervlakte van 1225 m² op insteekniveau. Met een drooglegging van 0,2 m, een bergende waterschijf van 0,4 m en toepassing van een talud van 1:2 kan circa 439 m³ water worden geborgen.

De vijver kan overstorten naar de bestaande bermsloot langs de Provinciale weg. Deze sloot heeft momenteel tot doel om het afstromende wegwater te bergen en onder natuurlijk verloop af te voeren. In overleg met de provincie kan hier waterberging worden gerealiseerd. De toekomstige verbreding van de provinciale weg heeft geen effecten voor de benodigde te realiseren berging in de bermsloot. In de berekeningen is rekening gehouden met voldoende resterende drooglegging om waterberging met de huidige functie te kunnen combineren. Bij de T=10+10% situatie wordt 168 m³ water geborgen en ontstaat een bergende waterschijf van 0,11 m en een drooglegging van 0,49 m. Bij de T=100+10% situatie een berging van circa 447 m³ gerealiseerd bij een bergende waterschijf van 0,27 m. Er resteert een drooglegging van 0,33 m.

Alle voorzieningen worden met elkaar verbonden, zodat een robuust systeem ontstaat. De bebouwing en verhardingen worden aangesloten op de infiltratieriolering en kunnen overstorten op de vijver. De T=100+10% situatie is maatgevend. Hierbij kan in totaal 52,3 mm neerslag worden geborgen en wordt 1,67 mm/uur afgevoerd door infiltratie en via de landelijke afvoer. (voor de volledige berekeningen wordt verwezen naar het volledige rapport van Breijn, toegevoegd in de bijlage bij dit bestemmingsplan).

5.7.5 Overleg met Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel heeft op 5 februari 2009, 7 oktober 2009 en 15 april 2010 per brief gereageerd op de waterparagraaf van bestemmingsplan De Wijer- De Kuil. Hieruit zijn enkele opmerkingen naar voren gekomen, welke zijn verwerkt in het waterhuishoudkundig onderzoek en in deze waterparagraaf. In de bijlage van de toelichting zijn de reacties van het waterschap opgenomen.

5.8 Leidingen

In het plangebied zijn geen onder- of bovengrondse leidingen aanwezig. Voor aanvraag van de omgevingsvergunning, zal een klik-melding worden gedaan.

5.9 Verkeer en vervoer

Verkeer

De bestaande verkeerstructuur en het principe van de ontsluitingsstructuur is in de paragrafen 3.5 en 4.1. uiteengezet. De wegen De Kuil en De Wijer fungeren als ontsluitingswegen voor de nieuw te ontwikkelen woningen. De Wijer fungeert als een hoofd-ontsluitingsweg voor de kern Hapert en de weg De Kuil heeft de functie van overige weg. Voor verdere details zie de hierboven genoemde paragrafen.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van maximaal 113 te bouwen woningen. Van zowel de situatie zonder het initiatief als de voorgenomen situatie met het initiatief is de verkeersaantrekkende werking bepaald. Het verschil hiertussen geeft de planbijdrage aan. Door de verkeersaantrekkende werking in de situatie zonder het initiatief enigszins licht en de situatie met het initiatief enigszins zwaar in te schatten, wordt een maximale planbijdrage berekend. Uitgaande hiervan is ook gerekend met een afgerond aantal van 113 woningen.

Per ontsluitingsweg zal voor de huidige en de toekomstige situatie de verkeersaantrekkende werking van het plangebied worden aangegeven.

De Wijer

Huidige situatie

Op basis van verkeerstellingen uit december 2011 kan geconcludeerd worden dat de verkeersintensiteit op een gemiddelde werkdag 3.720 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Voor een gemiddelde weekdag is dit 3.385 motorvoertuigen per etmaal.

Momenteel worden er twee woningen en een tankstation ontsloten op de Wijer. Een representatief mobiliteitsprofiel voor woningen is 4 - 6 verkeersbewegingen per dag. Voor de twee vrijstaande woningen zijn 6 voertuigbewegingen per dag een representatief aantal. Dit leidt tot 12 voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij wordt uitgaan van minimaal 93% lichte voertuigen en maximaal 7% middelzware tot zware voertuigen.

Het is niet precies bekend hoe groot de verkeersaantrekkende werking van het tankstation is. In dit onderzoek wordt aangenomen dat het tankstation (inclusief winkel en gelegenheid voor reiniging van auto's) leidt tot minimaal 320 voertuigbewegingen per

etmaal. Hierbij wordt uitgegaan van minimaal 93% lichte voertuigen en maximaal 7% middelzware tot zware voertuigen.

Toekomstige situatie

Op termijn zal het tankstation gelegen in het plangebied mogelijk verdwijnen. In tabel 6 is voor de toekomstige situatie uitgegaan van de situatie dat het tankstation blijft (voor verkeer het worst-case scenario). In het plangebied worden maximaal 113 woningen gerealiseerd. Wanneer het tankstation op de betreffende locatie blijft, betekent dit dat 7 woningen niet gerealiseerd kunnen worden, waardoor uitgegaan wordt van maximaal 106 woningen. Een representatief mobiliteitsprofiel voor een woning is 4 - 6 verkeersbewegingen per dag. Uitgaande van 6 voertuigbewegingen leidt dit tot 636 voertuigbewegingen per etmaal.

Het plangebied wordt in de toekomst ontsloten via De Wijer en via De Kuil. Naar verwachting zal 75% van het bestemmingsverkeer voor het plangebied rijden via De Wijer en 25% via De Kuil. Voor de Wijer leidt dit tot een toename van 477 voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij wordt uitgegaan van minimaal 93% lichte voertuigen en maximaal 7% middelzware tot zware voertuigen.

Verkeersaantrekkende werking van het plangebied	Voertuigverdeling		Totaal	
	licht	Middelzwaar tot zwaar		
Huidige situatie	309	23	332	Mvt/etmaal
Toekomstige situatie	753	56	809	Mvt/etmaal
Planbijdrage	+444	+33	+477	Mvt/etmaal

Tabel 6: Planbijdrage op de ontsluitingsweg De Wijer

De Kuil

Huidige situatie

Op dit moment wordt het plangebied niet ontsloten door De Kuil.

Toekomstige situatie

In het plangebied worden maximaal 113 woningen gerealiseerd. Een representatief mobiliteitsonderzoek voor een woning is 4 - 6 verkeersbewegingen per dag. Wanneer het tankstation op de betreffende locatie blijft, betekent dit dat 7 woningen niet gerealiseerd kunnen worden, waardoor uitgegaan wordt van maximaal 106 woningen. Uitgaande van 6 voertuigbewegingen leidt dit tot 636 voertuigbewegingen per etmaal. Het plangebied wordt in de toekomst ontsloten via De Wijer en via De Kuil. Naar verwachting zal 75% van het bestemmingsverkeer voor het plangebied rijden via De Wijer en 25% via De Kuil. Voor De Kuil leidt dit tot een toename van 159 voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij wordt uitgegaan van minimaal 92% lichte voertuigen en maximaal 8% middelzware tot zware voertuigen.

Verkeersaantrekkende werking van het plangebied	Voertuigverdeling		Totaal	
	licht	Middelzwaar tot zwaar		
Huidige situatie	0	0	0	Mvt/etmaal
Toekomstige situatie	146	13	159	Mvt/etmaal
Planbijdrage	+146	+13	+159	Mvt/etmaal

Tabel 7: Planbijdrage op de ontsluitingsweg De Kuil

Parkeren

De parkeernorm voor de nieuwe woonwijk is 1,8 parkeerplaats per woning. In de nieuwe situatie worden binnen het plangebied maximaal 113 woningen gerealiseerd. Voor al deze woningen geldt dat op eigen terrein minimaal één parkeerplaats gerealiseerd wordt. Voor wat betreft de vrijstaande woningen kan gesteld worden dat minimaal de helft van de vrijstaande woningen binnen het plangebied voorzien worden van een tweede parkeerplaats op eigen terrein. In totaal worden er op eigen terrein minimaal 125 parkeerplaatsen aangelegd

Daarnaast worden er 85 parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte. In totaal komt dit neer op een minimum aantal van 210 parkeerplaatsen in het plangebied. Op basis van de parkeernormen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond,- Water,- en Wegenbouw en in de Verkeerstechiek) moeten voor dit plan minimaal 203 parkeerplaatsen aangelegd worden (uitgaande van een norm van 1,8 parkeerplaats per woning). Geconcludeerd kan worden dat binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig is om te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

Verkeersveiligheid

De nieuw aan te leggen straten in het plangebied zullen allen een 30-km regime krijgen. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. Daarnaast zullen de nieuwe straten geen doorgaande route zijn, maar alleen worden gebruikt voor bestemmingsverkeer van bewoners en bezoekers. De verkeersveiligheid is in het ontwerp voldoende gewaarborgd.

Openbaar vervoer

De meest nabij gelegen bushaltes zijn gelegen aan de Oude Provincialeweg en aan De Wijer. De afstanden tot deze bushaltes zijn voor voetgangers vanuit het plangebied goed bereikbaar.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren zorgen niet voor belemmeringen ten aanzien van het projectplan.

6 Financiële haalbaarheid

6.1 Inleiding

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is het hoofdstuk over de grondexploitatie van kracht geworden. De grondexploitatie komt in afdeling 6.4 van de Wro aan de orde. In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de definitie gegeven van een bouwplan. In artikel 6.12 lid 2 van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening wordt vermeld dat "in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is; b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, niet noodzakelijk is, en; c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid niet noodzakelijk is".

Voor het bestemmingsplan 'De Wijer - de Kuil te Hapert' is er sprake van de bouw van één of meer woningen. Een exploitatieplan is dan in principe vereist. Als echter het kostenverhaal op een andere wijze geregeld is, dan hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. De gemeente Bladel zet in op het sluiten van overeenkomsten over de grondexploitatie voorafgaand aan het bestemmingsplan in een zogenaamde anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan is dan niet vereist. Is deze overeenkomst nog niet gesloten dan wordt voor het ontwikkelingsgebied in kwestie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het opnemen van deze bevoegdheid is ook geen exploitatieplan nodig. Deze wordt pas verplicht (als er niet eerder een anterieure overeenkomst is gesloten) bij de opstelling van het wijzigingsplan. De wijzigingsbevoegdheden worden alleen ingezet bij de meer grootschalige gebiedsplannen. In het geval van zogenaamde postzegelplannen, kleinschalige planontwikkelingen, wordt alleen planologische medewerking verleend als voorafgaand een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie is gesloten. In dit geval is dat voor de ontwikkellocaties Wijer de Kuil gebeurd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid 'De Wijer - de Kuil te Hapert'

In het plan 'De Wijer - de Kuil te Hapert' heeft de gemeente Bladel geen grondpositie. De gemeente staat hier dan ook een faciliterend grondbeleid voor. Dit houdt in dat de gemeente de voorwaarden schept die herontwikkeling van dit project door de particuliere eigenaren mogelijk maakt. De gemeente Bladel heeft zowel met de ontwikkelaars, Gispro BV en Vapage BV, als met de particuliere eigenaren aan de Wijer (nr. 1a tot en met 15) en de Kuil (nr. 2 en 4) anterieure overeenkomsten gesloten, waardoor de opstelling van een exploitatieplan niet meer nodig is omdat de gemeente al haar kosten verhaald via deze overeenkomsten. Alleen bij de bestemmingen waarover een wijzigingsbevoegdheid is gelegen zijn geen overeenkomsten gesloten. Hiertoe wordt

pas overgegaan als de eigenaren aangeven een wijzigingsplan te willen opstellen. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal formeel besloten worden door de gemeenteraad om geen exploitatieplan vast te stellen. Naast het feit dat de gemeente al haar kosten verhaald via anterieure overeenkomsten heeft de Gemeente Bladel ook beoordeeld of het bestemmingsplan ook economisch uitvoerbaar is. De gemeente heeft zelf een grondexploitatie opgesteld handelend vanuit de fictie dat de gemeente alle gronden in bezit krijgt tegen inbrengwaarde conform artikel 40 b tot en met f van de onteigeningswet en alle kosten die behoren bij de grondexploitatie voor haar rekening neemt. De opbrengsten in deze grondexploitatie voortvloeiend uit de grondverkopen zijn hoger dan het totaal aan kosten wat betekent dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.3 Planschade

Artikel 6.1 Wro zegt dat aan een belanghebbende die ten gevolge van de bepalingen van het bestemmingsplan, schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel aan hem/haar kan worden toegerekend en waarvan de vergoeding niet of onvoldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd kan planschade vergoeding worden toegekend. Voor het bestemmingsplan 'De Wijer - de Kuil te Hapert' is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er in zeer beperkte mate sprake is van planschade. In alle anterieure contracten is op basis van artikel 6.4a opgenomen dat een eventuele planschadeclaim vergoed wordt door de ontwikkelaars of particuliere grondeigenaren. Ook hieruit blijkt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen op en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied De Kuil / De Wijer.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Handboek Kempengemeenten en SVBP2008 geformuleerde uitgangspunten. Bij de actualisering van bestemmingsplannen is gestreefd naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, waarbij voor alle komplannen van de gemeente Bladel de regels wat betreft systematiek en inhoud zoveel mogelijk identiek zijn. Voor dit ontwikkelplan is hier zoveel mogelijk op aangesloten.

Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Bladel en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een grotendeels gedetailleerd plan. Via ontheffingsbevoegdheden is in het plan de nodige flexibiliteit ingebouwd. De rechtszekerheid van de burger wordt gewaarborgd, doordat toepassing van de ontheffingsbevoegdheden zijn gekoppeld aan een procedure met bekendmaking en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen (artikel 10 regels).

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Bedrijf

De tot Bedrijf bestemde gronden zijn bedoeld voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg en tevens bijbehorende opslag en uitstalling, het reinigen van auto's, wegen, paden, parkeervoorzieningen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Specifiek voor de vorm van bedrijvigheid is een aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg opgenomen. Binnen de bestemming zijn bedrijfswoningen niet toegestaan. Wel mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van de bedrijfsbestemming. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in Wonen, onder de in dit artikel genoemde voorwaarden.

De gemeente wil voorkomen dat het bedrijf aan de achterzijde aan de weg Roodbont wordt ontsloten. Dit achten wij niet verenigbaar met de woningen welke aan de Roodbont zijn gelegen. Indien de exploitant voor uitwegen aan de achterzijde een inritvergunning verzoekt, zal deze worden geweigerd.

Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor straten en erven, fiets- en/of voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden. Onder voorwaarden kunnen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Wonen-1

De tot 'Wonen-1' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen in de vorm van vrijstaande, twee-aan-een-gebouwde en aaneengebouwde bebouwing. Met vergunning zijn onder voorwaarden bepaalde bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten uitgeoefend door één bewoner in de woning toegelaten. Deze activiteiten zijn in de begripsbepalingen genoemd in 'onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A'. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte aangegeven net als het maximaal aantal te realiseren woningen per bouwvlak. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Voor twee bouwvlakken waar vrijstaande en twee-aan-een-gebouwde hoofdgebouwen kunnen worden opgericht is, middels de aanduiding specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1, een afwijkende regeling voor het plaatsen van bijgebouwen opgenomen. Een aan- of uitbouw en een bijgebouw dient minimaal 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht. Waar deze aanduiding niet is opgenomen geldt hier een afstand van 3 meter. Ter plaatse van de aanduiding specifieke bouw-aanduiding - bijgebouwen 2, mag de hoogte van de muur dan de aan- of uitbouw, welke gesitueerd is in de achterste perceelsgrens, maximaal 5,5 meter bedragen. Dit om de geluidwerende muren langs de N284 mogelijk te maken. Tevens zijn regels opgenomen betreffende ondergronds bouwen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 1 en wro-zone – wijzigingsgebied 2 te wijzigen naar een bestemming Wonen-1 met een bouwvlak onder de in het artikel opgenomen voorwaarden. Middels een omgevingsvergunning kan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2 een extra verdieping op de bijgebouwen tegen de achterste perceelsgrens gebouwd worden.

Algemene regels

Hierin zijn een aantal algemene regels opgenomen, te weten de anti-dubbeltelbepaling, de uitsluitende aanvullende werking van de bouwverordening, gebruiks- en afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregels

De overgangsregels zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening zijn opgenomen en het plan wordt afgesloten met een slotregel waarin de titel van het bestemmingsplan is opgenomen.

8 Procedures

8.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het conceptuele ontwerpbestemmingsplan 'De Wijer – De Kuil te Hapert' verzonden naar de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Inspectie VROM;
- Waterschap De Dommel;
- Veiligheidsregio Zuid-Oost Brabant.

De vooroverlegreacties van deze instanties zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De reacties zijn opgenomen in de bijlage.

8.2 Inspraak

Het inrichtingsplan c.q. de stedenbouwkundige verkavelingschets voor het woongebied de Wijer de Kuil heeft van 15 september tot 13 oktober 2008 in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegen.

Tijdens de periode van ter inzage legging is eenieder in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden in de Lantaarn van 13 september 2008. De (ontwerp)inrichtingstekening is tijdens genoemde termijn tentoongesteld in de presentatieruimte van de hal van het gemeentehuis. Op 3 oktober 2008 is tevens nog een inloopmiddag in het gemeentehuis van Bladel georganiseerd.

In de bijlage van de toelichting is het (eind)verslag van de inspraakprocedure opgenomen: in dit verslag wordt gemotiveerd ingegaan op de ingediende inspraakreacties en worden voor zover aan de orde beknopt de consequenties daarvan voor het plan aangegeven. Korte tijdshelpe wordt daarnaar verwezen.

In 2010 is er met direct belanghebbenden contact geweest over het gewijzigde stedenbouwkundige plan.

8.3 Overlegprocedure (ex artikel 10 Bro)

De provincie heeft op 19 april 2005 een algemene verklaring van geen bezwaar voor onder andere voorliggend plangebied afgegeven. Daarnaast zijn de Brandweer en het Waterschap De Dommel betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Gelet hierop heeft de gemeente een overlegprocedure ex artikel 10 Bro voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk bevonden c.q. niet gevoerd.

8.4 Procedure

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb hebben Burgemeester en Wethouders kennis gegeven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan 'De Wijer – De Kuil te Hapert' ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Wijer – De Kuil te Hapert' is op grond van artikel 3.8, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening, gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens de tervisielegging is ook een openbare inloopmiddag worden georganiseerd.

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Wijer-De Kuil te Hapert' heeft van 15 november tot en 26 december 2011 ter inzage gelegen conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 5 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is dit bestemmingsplan op enkele punten aangepast. In bijlage 12 van dit bestemmingsplan is de nota van zienswijzen opgenomen.