



BESTEMMINGSPLAN 'STOKEKKERS HAPERT HERZIENING 2013' TOELICHTING

OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT



BESTEMMINGSPLAN 'STOKEKKERS HAPERT HERZIENING 2013'

TOELICHTING

In opdracht van

Gemeente Bladel

Opgesteld door

Omgevingsdienst Zuidoost Brabant

Auteur

Eric de Bruin

IMRO codering

NL.IMRO.1728.BPA5019Stokekkherz-VAST

Datum

6 februari 2014

Status

VASTGESTELD

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doel	1
1.2.	Ligging van het plangebied	1
1.3.	Gekozen planopzet	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Beleidskader	3
2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	3
2.2.	Provinciaal beleid	3
2.3.	Gemeentelijk beleid en woningbouwprogramma	5
2.4.	De voorgenomen ontwikkeling in relatie tot het vigerende beleid	5
3.	Huidige en toekomstige situatie	6
3.1.	Huidig gebruik en omgeving	6
3.2.	Toekomstige situatie	7
4.	Toetsing aan mogelijke (milieu)belemmeringen	8
4.1.	Water	8
4.2.	Geluid	10
4.3.	Luchtkwaliteit	10
4.4.	Externe veiligheid	10
4.5.	Geur en milieuzonering	11
4.6.	Milieuzonering	12
4.7.	Flora en fauna	12
4.7.1.	Wettelijk kader	12
4.7.2.	Relevantie voor het plangebied	12
4.8.	Bodem	12
4.9.	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.10	Verkeer en parkeren	13
5.	Juridische planaspecten	14
5.1.	Opzet van de planregels	14
5.1.1.	Inleidende regels	14
5.1.2.	Bestemmingsregels	14
5.1.3.	Algemene regels	15
5.1.4.	Overgangs- en slotregels	15
5.2.	Handhaving	15
6.	Uitvoering	16
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	16
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6.2.1.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	16
6.2.2.	Ingebrachte inspraakreacties	16

Bijlagen

Bijlage 1: Water

Bijlage 2: Externe veiligheid

Bijlage 3: Concluderend verslag met standpuntbepaling

Bijlage 4: Reactie provincie vooroverleg

Bijlage 5: Concept Nota zienswijzen ontwerp Bestemmingsplan 'Stokekkers Hapert Herziening 2013'

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

In 1991 is het bestemmingsplan 'Stokekkers' vastgesteld. Dit plan is later opgenomen in het in 2006 vastgestelde plan voor de kom van Hapert en overgenomen in bestemmingsplan 'Kom Hapert 2010'. Een deel van het plan Stokekkers is gerealiseerd, het resterende deel kan binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Probleem is echter dat het vigerende plan voorziet in een aantal vrije sector woningen op zeer ruime kavels. Omdat voor dit woningtype er een overaanbod is, wil de gemeente Bladel door middel van een nieuw bestemmingsplan, een aantal twee-onder-een-kap woningen en woningen voor starters c.q. senioren mogelijk maken. Dit plan strekt daartoe.

1.2. Ligging van het plangebied

Het gebied Stokekkers is gelegen aan de zuidkant van Hapert.



Afbeelding 1: Ligging Stokekkers

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door de al bestaande bebouwing binnen het plan Stokekkers, een westelijk gelegen perceel met volkstuinen en de plangrens van het bestemmingsplan 'Kom Hapert 2010'. Op de afbeelding hieronder is het plangebied globaal aangeduid.



Afbeelding 2: Indicatieve ligging van het plangebied

1.3. Gekozen planopzet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De wijziging leidt tot flexibele woonbestemmingen, waarmee beter kan worden ingespeeld op wijzigingen in de woningbouwbehoefte. Deze flexibele woonbestemmingen maken de realisatie van in totaal 31 woningen (inclusief een uit het vigerende plan opgenomen bouwvlak aan Het Kaar) mogelijk, dit betekent een afwijking naar boven van het aantal woningen. Deze afwijking wordt in paragraaf 2.3 nader onderbouwd.

De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een bestemmingsplan voor specifiek het plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. Van dit plan vormt de verbeelding en de bijbehorende planregels het juridisch bindende planstuk. In deze plantoelichting worden de verbeelding en regels gemotiveerd en waar nodig onderbouwd.

Inhoudelijk sluit het plan zoveel mogelijk aan bij het vigerende plan en het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan. Qua planopzet sluit dit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Bladel, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012), het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) en, voor zover van toepassing, het Handboek Kempengemeenten. Waar nodig zijn de genoemde plannen en standaarden aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau het beleidskader weer. In hoofdstuk 3 worden de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse (milieu)-relevante onderzoeksaspecten. De juridische planaspecten komen in hoofdstuk 5 aan de orde en dit bestemmingsplan wordt afgesloten met de uitvoerbaarheid beschrijving.

2. Beleidskader

Het kader voor potentiële nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt onder meer gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsnota's.

Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke randvoorwaarden aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied, waarmee rekening gehouden dient te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt het voor het plangebied relevant beleid besproken en de consequenties hiervan beknopt toegelicht. Het plan voorziet slechts in een iets andere indeling van, in planologisch opzicht, bestaand stedelijk gebied. Daarom is de toets aan bestaand beleid zeer summier gehouden.

Waar het beleid is toegespitst op een bepaald inhoudelijk thema (bijvoorbeeld luchtkwaliteit, archeologie) wordt het beleidskader niet in dit hoofdstuk behandeld, maar in de paragraaf van het betreffende thema in hoofdstuk 4.

2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Betekenis voor het plan.

Bij dit plan is er geen sprake van een nationaal ruimtelijk belang.

2.2. Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijk beleid verwoord in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en de Verordening Ruimte (Vr). In de structuurvisie beschrijft zij haar ruimtelijke belangen en de wijze waarop deze zullen worden behartigd. De structuurvisie is voor de provincie zelf bindend, voor de gemeente Bladel is het een richtinggevend document.

Door middel van de Verordening ruimte legt de provincie Noord-Brabant voor een aantal beleidsaspecten bindende voorwaarden op die in acht moeten worden genomen

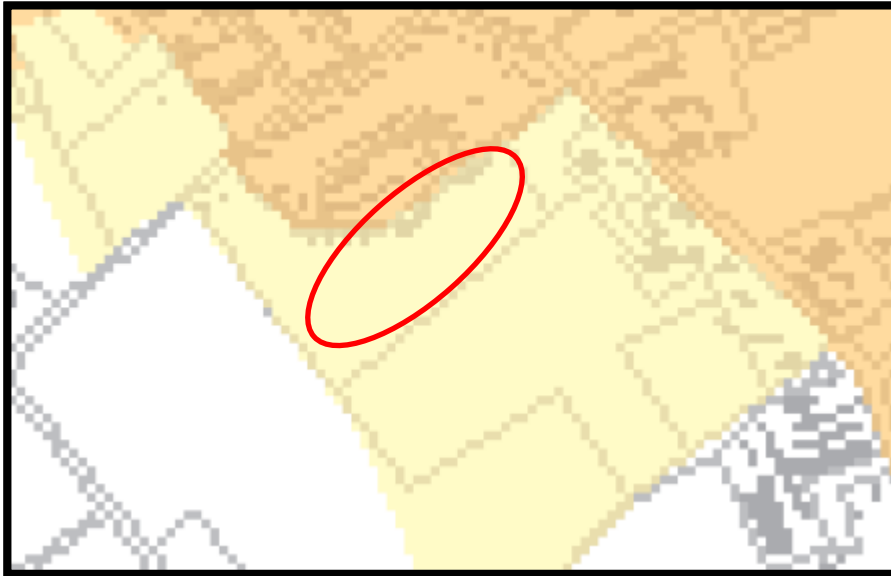
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (vastgesteld 1 oktober 2010)

In de structuurvisie schetst de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid, gebaseerd op de provinciale ruimtelijke belangen. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Andere partijen kunnen hiermee rekening houden. De provincie onderscheidt vier manieren of strategieën van sturen om haar doelen te bereiken, te weten regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren. Zij zet de bij deze strategieën behorende instrumenten in voor vier onderscheiden ruimtelijke structuren die in de structuurvisie zijn beschreven: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het regionale overleg is onder meer bestemd voor de bovengemeentelijke afstemming van woningbouwprogramma's.

Relevant voor dit plan is het beleid voor de stedelijke structuur. Voor landelijke dorpskernen is die visie als volgt geformuleerd: "In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul". Andere uitgangspunten die hier van belang zijn, zijn de concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

Verordening ruimte

De Verordening ruimte (Vr) richt zich voor een belangrijk deel op het landelijk gebied. Daarnaast zijn regels gesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Hoewel het plangebied voor dit plan deel uitmaakt van het plangebied voor de kom Hapert, is het in de verordening niet aangewezen als bestaand stedelijk gebied, maar als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



Afbeelding 3: Uitsnede Verordening ruimte (geel is zoekgebied verstedelijking)

Onderhavig plangedeelte maakt deel uit van het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Stokekkers' te Hapert. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 februari 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 24 mei 2000. In 2006 en 2010 is dit bestemmingsplan 'overgenomen in de vastgestelde komplannen. In het bestemmingsplan 'Stokekkers' is dit gebied reeds bestemd voor "woningbouwdoeleinden".

Dit gedeelte van het plangebied, waarvan de gronden vanaf 2000 reeds in eigendom van de gemeente toebehoren, is niet uitgevoerd vanwege het feit dat gemeente Bladel van 2004 tot en met 2009 pilot gemeente op het gebied van het bouwen binnen strakke contouren (pilot BBSC) was. Deze pilot gaf de gemeente optimale mogelijkheden tot inbreiding. Hiervoor gold de restrictie dat bestaande uitbreidingsplannen bevroren moesten worden. Hieraan heeft de gemeente Bladel gestalte gegeven.

Ontwikkeling van dit plangedeelte komt nu weer in beeld. Geconstateerd wordt dat de ter plaatse beoogde bebouwing niet meer aansluit op de vraag naar woningen binnen de gemeente. Dit vormt de aanleiding tot deze bestemmingsplanherziening. Vanwege het feit dat voor dit gebied reeds een geldend bestemmingsplan van kracht is, dat voorziet in woningbouw, wordt geen strijdigheid met het provinciaal beleid (Verordening Ruimte) gezien. De planherziening voorziet erin om de reeds toegestane woningbouw binnen dit gebied op een andere wijze in te vullen, waarbij meer aansluiting wordt gezocht op de woningmarkt en de recentelijk vastgestelde Woonvisie van de gemeente.

In artikel 3.5 van de verordening is aangegeven dat bij een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen, in de toelichting moet worden verantwoord hoe dit zich verhoudt tot afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg ten aanzien van de harde plancapaciteit. In dit plan is sprake van herziening van een bestaand bestemmingsplan. Er is ten opzichte van het vigerende plan slechts een beperkte afwijking van het aantal woningen. In paragraaf 2.3 wordt hierop verder ingegaan.

Artikel 2.1 van de verordening schrijft voor dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bijdraagt aan de zorg voor behoud en bevordering van ruimtelijke kwaliteit in het gebied en de naaste omgeving. In het bijzonder moet er aandacht zijn voor zuinig ruimtegebruik. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voorziet hierin, inclusief de groene overgang naar het beekdal van de Beerze. Vanwege de noodzaak om andere woningtypen in het laatste deel van het plangebied te realiseren, wijkt de nieuwe stedenbouwkundige invulling af van de oorspronkelijke. Binnen het woongebied 4 is het maximaal aantal woningen weergegeven, zijnde 22. Daarnaast blijft er voldoende ruimte over voor groen om de bebouwing zo goed mogelijk aan te laten sluiten op het landelijke gebied. De zuidelijk gelegen watergang en het daarbij behorende onderhoudspad vormt de afscheiding.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan niet in strijd is met de provinciale Structuurvisie Ruimtelijk Ordening en Verordening ruimte.

2.3. Gemeentelijk beleid en woningbouwprogramma

Ruimtelijk beleid

Het plan Stokekkers is als zodanig opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk beleid, en positief bestemd voor woningbouw. Het staat dan ook niet ter discussie dat de locatie ruimtelijk geschikt is voor de bouw van woningen. Het grootste deel van het plan Stokekkers is inmiddels gerealiseerd.

Het plan is ontwikkeld omstreeks 1999 en sluit voor wat betreft de typen woningen aan bij de marktsituatie van destijds. Deze is in de tussentijd veranderd: het aanbod aan kavels in de orde van 800 m² is groter dan de vraag. Daarom wil de gemeente nu half vrijstaande woningen op kleinere kavels gaan ontwikkelen en starters- c.q. seniorenwoningen toevoegen aan het plan. Daarnaast wil de gemeente door flexibele woonbestemmingen in kunnen spelen op nieuwe (woningbouw)concepten en wil het ontwikkelde partijen de ruimte geven om een realistische stedenbouwkundige opzet te komen. Dit leidt tot een aanpassing van de planopzet en tot de bouw van wat meer woningen dan in de oorspronkelijke opzet. Hieronder wordt gemotiveerd hoe dit zich verhoudt tot het gemeentelijk woningbouwprogramma en regionale afspraken.

Relatie met het gemeentelijk woningbouwprogramma

Het geldende bestemmingsplan Stokekkers voorziet in de realisatie van zo'n 20 vrijstaande en half vrijstaande woningen. Niet alleen vanwege de crisis, maar ook door de toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens en door de vergrijzing moet bij de woningbouwprogramma's hier op in gespeeld worden. Bij nieuwe initiatieven kan dat beter dan bij plannen die al vastliggen (harde plancapaciteit). Beleidskader 10 uit de Woonvisie luidt immers: "het creëren van wooneenheden/woonruimte voor een- en tweepersoonshuishoudens, zowel voor starters, alleenstaande als senioren dient gestimuleerd te worden, vooral in de betaalbare en/of sociale sector".

De gemeente bezit het eigendom van de gronden in plan Stokekkers en heeft daardoor de regie ten aanzien van de kwalitatieve invulling in eigen hand. De nieuwe plannen moeten passen binnen het woningbouwprogramma.

Vanwege het volkshuisvestelijke belang worden binnen het woningbouwprogramma Gemeente Bladel 2013 - 2023 voor plan Stokekkers 31 woningen opgenomen. Dit woningbouwprogramma past kwantitatief en kwalitatief binnen het (nog vast te stellen) Regionaal Woningbouwprogramma 2013 t/m 2022.

2.4. De voorgenomen ontwikkeling in relatie tot het vigerend beleid

De realisatie van de voorgenomen planontwikkeling, die onderliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen de gestelde beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. De ontwikkeling is niet in strijd met het woningbouwprogramma of bovengemeentelijke afspraken hierover.

3. Huidige en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk is een korte beschrijving gegeven van het huidige gebruik van het plangebied en van de toekomstige invulling. Dit in relatie met de naaste omgeving.

3.1. Huidige gebruik en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de zuidrand van Hapert. De gronden zijn tegelijk met het overige deel van het plan Stokekkers aan het agrarisch gebruik onttrokken voor het bouwrijp maken van het gehele gebied. Er is aan de rand van het gebied een groene infrastructuur aanwezig die de overgang met het buitengebied markeert. Hier maakt een waterpartij deel van uit, die een functie heeft in het watersysteem voor de Stokekkers. De rest van het plangebied is ingezaaid met gras en kan nu nog worden gebruikt als een grote speelweide of hondenuitlaatterrein. Het gras wordt regelmatig gemaaid, er is geen opgaande beplanting.



Afbeelding 4: plangebied, links in oostelijke richting, rechts lang zuidelijke plangrens

Aan de noordwestzijde ligt, buiten het plangebied, een perceel met volkstuinen. Dit perceel is omgeven met een hoge dichte haag, die de grens met het plangebied en met het buitengebied vormt. Aan de noord- en oostzijde sluit het plangebied aan op het gerealiseerde deel van het plan Stokekkers. Dit deel van het plan Stokekkers is grotendeels gerealiseerd in overeenstemming met het stedenbouwkundig concept uit 1998.



Afbeelding 5: Het Kaar in het plan Stokekkers

3.2. Toekomstige situatie

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de eerste stap gezet naar afronding van het plan Stokekkers. De plangrens zal de grens van de kom Hapert markeren.

In het onderhavig bestemmingsplan is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de inpassing in het groen en de belangen van de bewoners die zich ter plaatse reeds gevestigd hebben. De ontwikkelingen in de woningbouw geven aanleiding om in het plangebied tot een andere ruimtelijke en volkshuisvestelijke invulling te komen. In plaats van grote kavels wordt nu meer gekoerst op de bouw van woningen voor starters. Bij de stedenbouwkundige opzet is terdege rekening gehouden met een inpassing in het groen. Op de gronden grenzend achter de panden Het Kaar 38 t/m/ 44 wordt voorzien in de bouw van maximaal 8 woningen. Hierbij is ook zoveel als mogelijk aangesloten op het geldende bestemmingsplan. Omdat de definitieve stedenbouwkundige invulling voor het overige plangebied niet bekend is wil de gemeente door de flexibele woonbestemming 'Wonen 4' ruimte bieden aan ontwikkelende partijen om nieuwe concepten te ontwikkelen en te realiseren. In figuur 6 is, voor de beeldvorming, een indicatieve stedenbouwkundige opzet voor het gebied opgenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat deze opzet niet per definitie de definitieve opzet is. De in het bestemmingsplan opgenomen regeling maakt ook een andere stedenbouwkundige invulling mogelijk. Hierbij is een groene inpassing gegarandeerd door een groene inrichting en omkadering van het te ontwikkelen gebied waarin maximaal 22 woningen mogen worden gerealiseerd.



Figuur 6: indicatieve stedenbouwkundige opzet

4. Toetsing aan mogelijke (milieu)belemmeringen

In dit hoofdstuk wordt de met dit bestemmingsplan voorgestane ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de (milieu hygiënische) onderzoeksaspecten die van belang zijn. Voor een belangrijk deel is hieraan al aandacht besteed in het bestemmingsplan 'Stokekkers'. voor enkele aspecten is er echter sprake van nieuwe wetgeving of moet een nieuwe beoordeling plaatsvinden vanwege de gewijzigde invulling van het gebied.

4.1. Water

Op de locatie Stokekkers in het zuiden van de kern Hapert wordt door de gemeente Bladel woningen ontwikkeld. Het plan bestaat uit drie fases, waarvan de eerste twee fases zijn gerealiseerd. Fase 3 bestaat uit twee 'woonhoven' en 9 grondgebonden woningen.

Sinds november 2003 is de watertoets in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening opgenomen. Daarin is vastgelegd dat de toelichting van ruimtelijke plannen een beschrijving moet bevatten van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Beleid en uitgangspunten

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is onder andere de afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. Hiervoor wordt het watertoetsproces doorlopen waarbij de conclusies ten aanzien van alle wateraspecten in een waterparagraaf worden beschreven. In artikel 3.1.1 van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met o.a. de waterschappen. In artikel 3.1.6. van datzelfde besluit is aangegeven dat in de toelichting op een ontwerpbestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Navolgend is de eerst de huidige situatie, de beleidsuitgangspunten en de toekomstige situatie beschreven. De waterparagraaf wordt in concept voorgelegd aan het waterschap en de gemeente.

Gemeente Bladel

Door de gemeente Bladel zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- de gemeente heeft de ambitie om volledig af te koppelen;
- er dient een robuust hemelwatersysteem ontworpen te worden, waarbij gedacht dient te worden aan een grootschalig systeem in verband met beheer en onderhoud (bv. een wadi) en geen meerdere kleine systemen. De gemeente is geen voorstander van infiltratiekratten.

De minimale weg- en bouwpeilen dienen te voldoen aan de ontwateringsnormen (zie navolgende tabel). De ontwatering is de afstand tussen het huidige maaiveld en de maatgevende hoogste grondwaterstand. Dit is de grondwaterstand die ten hoogste 3 maal per jaar wordt overschreden of ten hoogste 14 dagen per jaar wordt bereikt. De toekomstige bouw- en wegpeilen moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de huidige maaiveldniveaus.

Functie	Minimaal benodigde ontwatering (t.o.v. maatgevende hoogste grondwaterstand)
Woningen met kruipruimte	0,7 m
Woningen zonder kruipruimte	0,3 m
Tuinen/groenvoorzieningen	0,5 m
Secundaire wegen en woonstraten	0,7 m

Waterschap De Dommel

Het waterschap De Dommel heeft het Waterbeheerplan 'Krachtig Water' 2010 – 2015 vastgesteld, in dezelfde periode als het Nationale Waterplan 2010 – 2015 en het bovengenoemde Provinciale Waterplan 2010 – 2015. Het plan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap, en maakt een indeling in zes thema's: droge voeten, voldoende water, natuurlijk water, schoon water, schone waterbodem en mooi water.

In de beleidsnotitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (juli 2006) heeft Waterschap De Dommel in samenwerking met Waterschap Aa en Maas een definitie, randvoorwaarden en uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen.

In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm "hydrologisch neutraal" heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd.

Huidige situatie

Algemeen

De planlocatie bestaat uit een ontwikkelingslocatie aan de zuidrand van de woonkern Hapert. Stokekkers wordt begrensd door de Ganzestraat, de Dalweg, De Bonkelaar, De Steenakkers en De Rotten. Het plangebied bestaat uit drie fases, waarvan de eerste twee reeds gerealiseerd zijn. Fase 3 heeft een oppervlakte van circa 1,6 hectare. Momenteel zijn weilanden en moestuintje aanwezig.

Bodem en grondwater

De bovengrond bestaat hoofdzakelijk uit een teelaarde laag op een leemhoudend zandpakket met een geringe doorlatendheid (circa 0,15 à 0,5 m/dag). Op een diepte variërend van 1,0 tot 3,0 m-mv wordt matig fijn tot zeer grof zand aangetroffen met een doorlatendheid van circa 1,5 à 2,0 m/dag.

Op basis van de beschikbare grondwaterstandsgegevens en kaartmateriaal kan geconcludeerd worden dat de gemiddeld Hoogste Grondwaterstand hoog is. Ter plaatse van peilbuis B57A 0365 zijn grondwaterstanden waargenomen rond 28 m+ NAP (0,7 m-mv) in de winter.

Op basis van de beschikbare gegevens is het niet mogelijk om de gemiddeld hoogste grondwaterstand nauwkeurig te bepalen voor het gehele plangebied. De bestaande grondwatermonitoring wordt daarom gecontinueerd ter onderbouwing van de bouw- en wegpeilen. Vooralsnog lijkt het er op dat aanvullende maatregelen nodig zijn om voldoende ontwatering te realiseren voor de beoogde functies binnen het plangebied.

Door de hoge grondwaterstanden de lage doorlatendheid van de bovengrond is de locatie niet zondermeer geschikt voor infiltratie. Uitgegaan wordt van retentie met vertraagde afvoer.

Oppervlaktewater

In het plangebied liggen geen watergangen van primair belang. Waar het plangebied aansluit op landelijk gebied zijn droogvallende greppels gelegen. Ten behoeve van de fase I en II zijn op de locatie al wadi's gerealiseerd. Onder andere aan de noordwestzijde van plangebied III, tussen plangebied II en III in. In het waterhuishoudkundig plan wordt de mogelijkheid onderzocht om deze wadi te combineren met de hemelwatervoorziening van fase III.

Drainage en riolering

Voor fase I en fase II van het plan Stokekkers is al een gescheiden stelsel aangelegd.

Toekomstige situatie

Minimaal bouw- en wegpeil

In stedelijk gebied dient de ontwatering (afstand van de grondwaterstand tot het maaiveld) zodanig te zijn dat gedurende bouwfase als in de woonfase geen overlast wordt ondervonden. Uit de verzamelde geohydrologische blijkt dat de grondwaterstand in het plangebied in de wintermaanden hoog is en aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de ontwateringsnormen voor de beoogde functies. Maatregelen kunnen bestaan uit ophoging of het verlagen van de grondwaterstand door bijvoorbeeld drainage.

Hydrologisch positief en duurzaam ontwikkelen

De gemeente Bladel zet in op een duurzame omgang van water binnen het plangebied. Voor het plangebied betekent dit dat een duurzaam robuust watersysteem wordt uitgewerkt dat hydrologisch neutraal is.

Het verhard oppervlak bestaat uit openbare wegverharding, terreinverhardingen en daken. Parkeervoorzieningen worden zoveel als mogelijk onverhard uitgevoerd. Al het afstromende hemelwater wordt verzameld en via een (infiltrerende) hwa-leiding naar een centrale retentievoorziening afgevoerd. Deze retentievoorziening wordt gerealiseerd in het zuidoosten van het plangebied in het openbaar groen.

Het verhard oppervlak bestaat uit openbare wegverharding, terreinverhardingen en daken. Parkeervoorzieningen worden zoveel als mogelijk onverhard uitgevoerd. Al het afstromende hemelwater wordt verzameld en via een (infiltrerende) hwa-leiding naar een centrale retentievoorziening afgevoerd. Deze retentievoorziening wordt gerealiseerd in het zuidoosten van het plangebied in het openbaar groen.

In onderstaande tabel is het verhard oppervlak, de bergingsopgave en het ruimtebeslag weergegeven voor het afstromende hemelwater. Bij de bepaling van het ruimtebeslag voor de retentieopgave is zekerheidshalve geen rekening gehouden met infiltratie. Dit vanwege de lagere gemeten infiltratiecapaciteit ter plaatse van de geplande retentievoorziening. Aan de zuidoostzijde is een oppervlak is voldoende ruimte beschikbaar om de retentievoorziening te realiseren.

Indien de bestaande wadi nabij De Mulder wordt gecombineerd met de hemelwatervoorziening voor fase III, moet rekening gehouden worden met een **extra ruimtebeslag** van 270 m².

Verhard oppervlak	5.282 m ²
Bergingsopgave T = 10 + 10%	245 m ³
Extra Bergingsopgave T = 100 + 10%	85 m ³
Ruimtebeslag	ca 1250m ² (50 x 25 m bij een diepte van 0,2 m)

Vuilwaterafvoer

In het plangebied zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Het dwa-riool wordt aangesloten op de bestaande gescheiden riolering in Het Kaar. In een waterhuishoudingsplan wordt de riolering gedimensioneerd. Uitgangspunt is 12 l/inw/uur.

Oppervlaktewater

Aan de zijden waar het plan grenst aan het landelijk gebied zijn zoals in paragraaf 3.3 weergegeven zakgreppels gelegen. Het onderhoud zal uitgevoerd worden door de gemeente. Er geldt een obstakelvrije zone van 4 meter.

Ten behoeve van de waterparagraaf is door Arcadis een waterrapport opgesteld (6 december 2012, C01033.000293.170). Dit rapport is als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

4.2. Geluid

De woningen in het plangebied zullen niet binnen zones van wegen komen te liggen. Een toets aan de Wet geluidhinder voor het aspect wegverkeerslawaai is dan ook niet nodig. De wegen in de nabije omgeving betreffen alle rustige woonstraten met een 30 km regime. Het berekenen en toetsen van de geluidbelasting wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Er zijn geen bedrijven in de nabije omgeving. Er mag dan ook worden aangenomen dat voor het aspect geluid er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.3. Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' waarmee Europese richtlijnen inzake de luchtkwaliteit in Nederland zijn geïmplementeerd, stelt grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden (Stb. 2007, 434). Doel van de Wet luchtkwaliteit is om zowel de verbetering van de luchtkwaliteit te bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang te laten vinden waar de luchtkwaliteit dit toelaat.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Met een aantal van minder dan 30 woningen is het resterende deel van het plan Stokekkers aan te merken als NIBM.

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden nagegaan of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van de Grootschalige Concentratie Nederland, in combinatie met de afwezigheid van significante bronnen in de omgeving, wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ruim binnen de aanvaarde normen zit, en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.4. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (aangepast juli 2012). Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011).

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Plaatsgebonden risico is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde ($PR 10^{-6}/\text{jr}$) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ($PR 10^{-6}/\text{jr}$) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'. Groepsrisico is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

De raad van de Gemeente Bladel heeft de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Het doel van de beleidsvisie is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. In de beleidsvisie gaat men uit van een gebiedsgerichte aanpak. Het plan Stokekkers valt onder gebiedstype risicoluw: intensief wonen/werken. Een risicoluw gebied kenmerkt zich door een hoge bevolkingsdichtheid. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn hier niet gewenst, tenzij dit van belang is voor het functioneren van het risicoluwe gebied. Onderhavig plan voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsvisie.

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving is één bedrijf aanwezig die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, te weten:
Diffutherm, Smaragdweg 50.

Er is een risicoanalyse (QRA) opgesteld (Reijngoud, nr. BR/TR/RV-1213, september 2011). Het plangebied is niet gelegen binnen de $10^{-6}/\text{jr}$ -contour van Diffutherm. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloed gebied van Diffutherm. In de QRA is het groepsrisico berekend van de toenmalige (geprojecteerde) bevolking binnen het invloed gebied. Gelet op de afstand van het plan tot Diffutherm (circa 1350 m) zal het groepsrisico niet toenemen in de nieuwe situatie. Nabij het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Binnen of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Gezien het bovenstaande wordt het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

4.5. Geur en milieuzonering

Ten behoeve van het bestemmingsplan Stokekkers van 2000 is de geurbelasting van het plangebied in ogenschouw genomen. Resultaat van de toetsing was dat er geen belemmeringen waren. Inmiddels is de wetgeving en daarmee de toetsingscriteria gewijzigd.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden.

In dit kader heeft de gemeente Bladel op 22 mei 2008 een gebiedsvisie (geurverordening) vastgesteld. In de geurverordening is een individuele geurnorm (voorgrondbelasting) van $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ vastgelegd voor de kern Bladel-west, Hapert-zuid-west-noord en Netersel-west. Deze norm mag voor geen enkel individueel bedrijf worden overschreden. Voor de achtergrondbelasting, de totale geurbelasting van alle bedrijven die een invloed hebben op een bepaalde locatie of gebied, is voor de kern de maximale streefwaarde $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

De gebiedsvisie is onlangs geëvalueerd. Gebleken is dat het leefklimaat in de meeste gebieden (kernen, plangebieden, buitengebied) is verbeterd of op hetzelfde peil is gebleven in vergelijking met de situatie in 2008. Opvallend is de sterke verbetering van de gemiddelde achtergrondbelasting in plangebied Stokekkers veroorzaakt door de beëindiging van een cluster intensieve bedrijven aan de Ganzestraat (van redelijk goed naar goed, ca 4 ou_E/m³). Mede vanwege de beëindiging van bedrijven aan de Ganzestraat, vormt ook de norm voor individuele bedrijven, de voorgrondbelasting, geen enkel probleem. Het aspect geur staat niet aan de gewenste ontwikkeling in de weg.

4.6. Milieuzonering

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen bedrijven die gevolgen voor het plan kunnen hebben of waarvoor de ontwikkelingsmogelijkheden in het geding komen vanwege de geplande ontwikkeling. Bedrijven liggen op aanzienlijke afstand en er zijn andere gevoelige objecten (woningen) die meer bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.7. Flora en Fauna

4.7.1. Wettelijk kader

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten de gebieds- en de soortenbescherming. Het kader voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als beschermd natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen van het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast is er bij negatieve effecten van een (nieuwe) activiteit sprake van mer-plicht.

Dankzij de Natuurbeschermingswet voldoet Nederland grotendeels aan de eisen van de Europese Habitatrichtlijn. Onder de Natuurbeschermingswet vallen de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000 gebieden), gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur en beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten.

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (ff-wet); hierdoor worden de in deze wet aangemerkte soorten beschermd, ongeacht waar deze planten en dieren zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

4.7.2. Relevantie voor het plangebied

Het plangebied is tegelijk met dat voor het eerder gerealiseerde deel van Stokekkers, al aan het landbouwkundig gebruik onttrokken en in belangrijke mate bouwrijp gemaakt. In de tussenliggende periode is gras ingezaaid, dat regelmatig wordt gemaaid. Er mag dan ook in redelijkheid worden aangenomen dat geen natuurwaarden of habitatten, aanwezig zijn, noch dat de instandhouding van soorten of populaties door de ontwikkeling in het geding komt. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.8. Bodem

Voor de ontwikkeling van het plan Stokekkers is in 1996 door de milieudienst regio Eindhoven voor het gehele plangebied een onderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn in de bodem geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater bevatte lichte verontreinigingen met metalen die in de regio normaliter ook

een hogere achtergrondwaarde laten zien (nikkel, cadmium, chroom en koper). De conclusie luidde dat de kwaliteit van de bodem geschikt was voor de bouw van woningen.

Gelet op het gebruik van het nog te bebouwen plandeel in de tussenliggende periode, mag worden aangenomen dat geen bodemverontreiniging is opgetreden en dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt.

4.9. Archeologie en cultuurhistorie

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Stokekkers, vastgesteld in het jaar 2000, is geen aandacht besteed aan het aspect Archeologie. Dit was destijds geen gemeengoed, het was vóór het verdrag van Valetta over het historisch erfgoed zijn doorwerking had gekregen in de Nederlandse wetgeving en uitvoeringspraktijk. Inmiddels is het toetsen van een plan aan cultuurhistorische en archeologische waarden en vast onderdeel van de onderbouwing van een ruimtelijk plan.

De gemeente Bladel heeft bij raadsbesluit van 3 november 2011 de Cultuurhistorische beleidsvisie Bladel 2011 – 2015 vastgesteld en bij raadsbesluit van 20 september 2012 de Erfgoedverordening gemeente Bladel 2012. Uit deze laatste erfgoedverordening en de bijbehorende kaarten blijkt dat voor het plangebied geen cultuurhistorische waarden van toepassing zijn. Voor wat betreft de archeologische verwachting is het plangebied gelegen in een zone die is aangeduid als categorie 6: gebied met een lage archeologische verwachting.

Daarnaast wordt hierbij overwogen dat het hier om een marginale wijziging gaat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Kom Hapert 2010'. De bebouwingscontouren zijn nagenoeg gelijk aan de contouren van het geldend bestemmingsplan. De bebouwing van het gebied zal als gevolg van de herziening meer mogelijkheden bieden voor de bouw van starters- en seniorenwoningen en twee onder een kap woningen. De gronden zijn in het recente verleden reeds geroerd tot 80 cm tot 1 meter diep in het kader van het woonrijp maken van de gronden binnen dit gebied en de aanleg van de tijdelijke watervoorziening. Om deze redenen is afgezien van het plegen van nadere onderzoeken op het gebied van archeologie. Geconcludeerd mag worden dat cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan de ontwikkeling in de weg staan.

4.10. Verkeer en parkeren

Het plangebied kent geen doorgaande wegen. Het wegprofiel voor de woonstraten is hetzelfde als dat in het aangrenzende deelgebied De Mulder.

Voor de geprojecteerde woningen geldt op grond van de richtlijnen van de CROW een parkeernorm van 2 voertuigen per woning. Deze moeten op eigen terrein worden gerealiseerd. In het gebied met de bestemming 'Wonen 4' geldt dat het parkeren binnen deze bestemming wordt opgelost. Voor het parkeren in de openbare ruimte geldt het volgende. Binnen het openbaar gebied kan, binnen de bestemming 'Groen' voldoende ruimte gecreëerd worden voor parkeren. Vanwege het feit dat de exacte behoefte aan en de exacte ligging van de parkeerbehoefte nog niet bekend is, is in het onderhavige bestemmingsplan een afwijkingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt, afhankelijk van het concrete aantal te bouwen woningen, met inachtneming van de gemiddelde parkeernorm volgens de CROW richtlijn, binnen de groenbestemming parkeerplaatsen aan te leggen.

5. Juridische planaspecten

5.1. Opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.1.1. Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, et cetera.

5.1.2. Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling, kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen.

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingen zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn vier bestemmingen opgenomen.

Artikel 3 Groen

De gronden die bestemd zijn als 'Groen' mogen onder andere worden gebruikt als groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - calamiteitenroute' mag een calamiteitenroute worden gerealiseerd. Gebouwen mogen in principe niet worden opgericht, wel is er ruimte voor 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde', zoals straatmeubilair en zitbanken.

Artikel 4 Recreatie

De gronden die bestemd als 'Recreatie' mogen onder ander worden gebruikt als volkstuintjes. Ten behoeve van de volkstuinen zijn gebouwen van beperkte omvang en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 5 Verkeer

Binnen deze bestemming vallen alle gronden die een functie hebben voor de ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd en/of langzaam verkeer. Op deze gronden mag uitsluitend bebouwing worden opgericht in de vorm van nutsvoorzieningen, straatmeubilair, speeltoestellen en licht- en zendmasten.

Artikel 6 Wonen 1

Binnen deze bestemming vallen alle gronden die primair zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt aan huis verbonden beroepen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven. In de bouwregels zijn, in combinatie met de verbeelding, bepalingen opgenomen omtrent het type woning, de hoogte en ligging. Daarnaast zijn bijgebouwen toegestaan, evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergrondse bouwwerken.

Artikel 7 Wonen 4

De als dusdanig bestemde gronden zijn naast wonen, met daaraan ondergeschikt aan huis verbonden beroepen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven, bedoeld voor groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, speelvoorziening, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming is een specifieke bepaling opgenomen dat tenminste 10% van de oppervlakte van

de tot Wonen 4 bestemde gronden als groenvoorziening zal worden ingericht. Deze groene inrichting komt bovenop de tot 'Groen' bestemde gronden. Door deze bepaling is een groene inpassing van de maximaal 22 te ontwikkelen woningen planologisch verankerd. In de bouwregels zijn, in combinatie met de verbeelding, bepalingen opgenomen omtrent het type woning, de hoogte en ligging. Daarnaast zijn bijgebouwen toegestaan, evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergrondse bouwwerken.

5.1.3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat drie algemene regels.

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd. Ook wordt bepaald voor welke werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de bestemmingsregels en onderliggende bouwregels op het gebied van onder andere afwijkingen in maatvoering en overschrijding van bebouwingsgrenzen door meetverschillen. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

5.1.4. Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht (artikel 11) vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste (artikel 12) is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.2. Handhaving

Handhaving, als zorg van de overheid voor de naleving van gestelde wetten en regels, is inherent aan het bestaan van regels. Een overheid die regels stelt op verschillende beleidsterreinen dient ervoor te zorgen dat naleving ervan, voor zover dat niet op vrijwillige basis gebeurt, wordt bewerkstelligd.

Het handhavingsbeleid van de gemeente Bladel is vastgelegd in onder andere het "Bouwbeleidsplan". In dit plan staat beschreven hoe omgegaan moet worden met het afhandelen van aanvragen, het toezicht houden bij bouwplannen en hoe gehandhaafd moet worden.

Toezicht op strijdig gebruik wordt door middel van reguliere controles op vergunningen en naar aanleiding van klachten gehouden. Aangezien niet elke overtreding even ingrijpend is en niet elke strijdige situatie (direct) kan worden opgepakt is sprake van een inhoudelijke prioriteitenstelling. In de prioriteitenstelling wordt aangegeven waar inhoudelijk het zwaartepunt van handhaving ligt. Dit wil niet zeggen dat handhavingstaken die buiten de prioriteitenstelling of in de gevallen "laag" vallen, uitgezonderd worden van handhaving. Tegen situaties waarbij de veiligheid en/ of gezondheid voor personen in het geding is, of een onomkeerbare situatie wordt gecreëerd, wordt direct opgetreden.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente Bladel heeft zich vergewist van de economische uitvoerbaarheid. Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 31 woningen (inclusief een uit het vigerende plan opgenomen bouwvlak aan Het Kaar) mogelijk. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd als met alle eigenaren in het exploitatiegebied waar bouwmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden overeenkomsten over grondexploitatie zijn gesloten waarin dit kostenverhaal contractueel is geregeld. Ook is het verhaal van kosten anderszins verzekerd als de grond in het bezit is van de gemeente en de gemeente haar kosten verhaalt via gronduitgifte. De gemeente Bladel heeft alle gronden in het gebied in haar bezit. De grondexploitatie van de gemeente toont aan dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. De gemeente kan dus via gronduitgifte al haar kosten verhalen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg vindt plaats aan de hand van een ontwerpplan. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie en het waterschap. De provincie is akkoord (zie bijlage 4). Naar aanleiding van het vooroverleg is het overleg met het Waterschap De Dommel geopend. Naar aanleiding van dit overleg zijn aanpassingen aan het plan doorgevoerd.

Dit bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het plan eventueel op punten te wijzigen.

6.2.2. Ingebrachte inspraakreacties

Op 19 februari 2013 heeft een buurtoverleg plaatsgevonden waar belangstellenden en belanghebbenden het bestemmingsplan konden inzien. Bovendien is er op de bijeenkomst zelf gelegenheid geboden (schriftelijk) te reageren op het bestemmingsplan. Er zijn 8 reacties ingediend, deze zijn beoordeeld en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Een samenvatting van de reacties en de beoordeling hiervan zijn samen met de gemeentelijke standpunten opgenomen in een concluderend verslag. Dit verslag is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Bijlage 1 Water

Bijlage 2 Externe veiligheid

Bijlage 3 Concluderend verslag met standpuntbepaling

Bijlage 4 Reactie Provincie vooroverleg

Bijlage 5

Concept Nota Zienswijzen