

Bestemmingsplan

De Wijer 50-52, Hapert

Gemeente Bladel



Bestemmingsplan

De Wijer 50-52, Hapert

Gemeente Bladel

Toelichting
Bijlagen

Datum:
September 2019

Projectgegevens:
TOE03-DKM001-01A
REG03-DKM001-01A
TEK03-DKM001-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.1728.BPA5034wijer5052-VAST

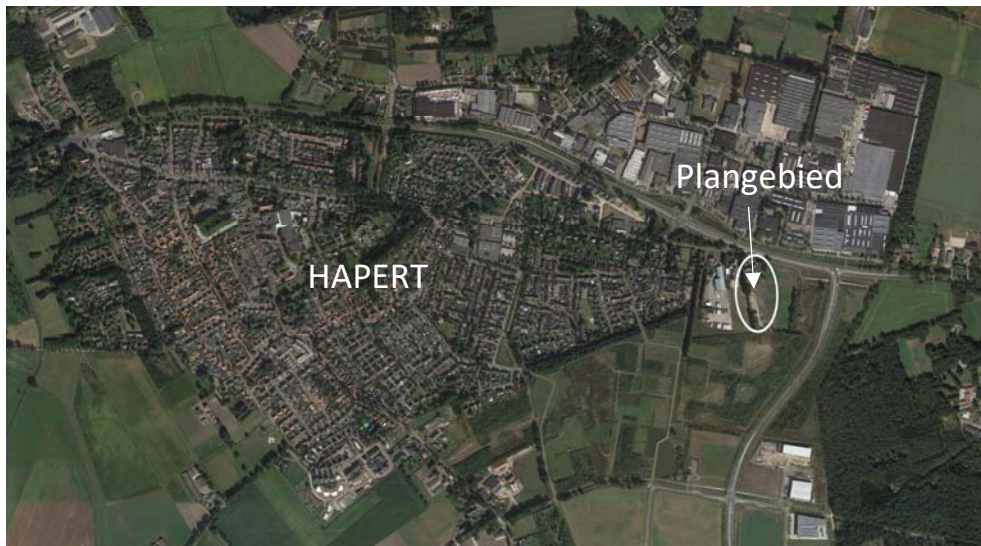
Vastgesteld:
19 september 2019

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	1
1.5	Bij het plan behorende stukken	1
1.6	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie - gebiedsprofiel	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	3
3	Planbeschrijving - projectprofiel	5
3.1	Algemeen	5
3.2	Ruimtelijk	5
3.3	Functioneel	6
4	Beleidskader	7
4.1	Provinciaal beleid	7
4.2	Gemeentelijk beleid	9
4.3	Conclusie	11
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	13
5.1	Bodem	13
5.2	Archeologie	14
5.3	Water	17
5.4	Geluid	18
5.5	Luchtkwaliteit	18
5.6	Externe veiligheid	19
5.7	Flora en fauna en stikstofdepositie	19
5.8	Hinderlijke bedrijvigheid	22
5.9	Kabels en leidingen	23
6	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Economische uitvoerbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7	De bestemmingen	26
7.1	Het juridische plan	26
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	26

Bijlagen

- 1 Historisch bodemonderzoek De Wijer 50-52 Hapert, Econsultancy Boxmeer, 3 augustus 2018.
- 2 Verkennend bodemonderzoek De Wijer 50 Hapeert, Lankelma, 21 december 2018.
- 3 Quicksan Flora en Fauna De Wijer 50 en 52, Hapert, Tritium Nuenen, 1 augustus 2018.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2018)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De percelen van De Wijer 50 en 52 te Hapert hebben in het geldende bestemmingsplan 'Kom Hapert' de bestemming 'Agrarische doeleinden'.

Het oostelijk deel van De Wijer 50 wordt benut voor de ontwikkeling van de Flex Campus, een logiesverblijf voor arbeidsmigranten. Hiervoor is een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijking bestemmingsplan en bouw' in procedure.

Een van de milieuhygiënische voorwaarden om tot de ontwikkeling van de Flex Campus te komen, is dat de Wijer 50 en 52 niet meer benut worden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Om deze reden moet de bestemming 'Agrarische doeleinden' van beide percelen worden gehaald. Hiertoe zullen de percelen op eenzelfde manier worden bestemd als de buurpercelen aan de westzijde: Hier is vanaf de weg De Wijer over een diepte van ca. 60 m een woonbestemming gesitueerd. De resterende perceelsdelen ten zuiden hiervan hebben de onbebouwbare bestemming 'Tuin' gekregen.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als Gemeente Bladel sectie G, nummers 1535 en 2112.

Op nevenstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen, alsook om een juridisch-planologisch kader te bieden waarbinnen de herbestemming plaats kan vinden.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Hapert 2010'. Dit bestemmingsplan is op 29 april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarische doeleinden'.

Voor de omzetting van de bestemming 'Agrarische Doeleinden' naar de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Tuin' is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit kan alleen met een bestemmingsplanprocedure.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;

- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes, die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het geldende beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het geldende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt tot slot nader ingegaan op juridische aspecten.

2 Bestaande situatie - gebiedsprofiel

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied op de kop van het dorp Hapert in een gebied aan dat een transformatie ondergaat. Hier betreft het een transformatie van agrarisch gebied en bedrijvigheid naar een woongebied: de agrarische bedrijvigheid aan De Wijer 50 en 52 wordt opgeheven en op de plaats van een transportbedrijf, dat naar het Kempisch Bedrijvenpark wordt verplaatst, wordt nu het woongebied Dennenoord gerealiseerd. Ten oosten van het plangebied, in een zone die tussen het Bedrijventerrein Hapert en Kempisch Bedrijvenpark (KBP) ligt, zal een logiesgebouw voor arbeidsmigranten worden gebouwd: de Flex Campus Hapert.

Langs de randen van het plangebied is opgaand groen aanwezig dat varieert in hoogte en intensiteit. Het plangebied ligt aan De Wijer, een onderdeel van een historisch bebouwingslint, dat door de aanleg van de N 284 in de 20^e eeuw is gereduceerd tot een voor autoverkeer doodlopende parallelweg die overgaat in een fietspad. Aan De Wijer staat overwegend jonge bebouwing. De boerderij aan De Wijer 50-52 vormt een relict van het oude lint. Ten zuiden van het plangebied wordt het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) ontwikkeld. Het gebied, aansluitend aan het plangebied heeft een invulling gekregen met groen met daarin clusters met ruimte-voor-ruimtewoningen. Het fungeert als buffergebied tussen de gebouwde kom (waaronder de bebouwing aan De Wijer) en het KBP.

Het plangebied zelf is bijna 9.100 m² groot. Het betreft een langgevelboerderij met daarin de woningen aan De Wijer 50 en 52. Beide woonpercelen hebben nog een agrarische bestemming, maar er is geen sprake meer van de uitoefening van een bedrijf. Wel bevinden zich bij De Wijer 50 nog 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Bij de woning staan 147 m² aan bijgebouwen. Bij De Wijer 52 staan 142 m² bijgebouwen. Rond de woningen bevinden zich bomen langs de perceelsgrenzen. Bij de voormalige bedrijfsbebouwing, op het achterperceel van De Wijer 50, staan bomen aan de westzijde van het perceel.

2.2 Functionele structuur

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als agrarisch bedrijfsperceel. Er worden paarden gehouden. Het plangebied wordt ontsloten op De Wijer, een parallelweg van de Provincialeweg N284, die hier in de vorige eeuw is aangelegd. Ten westen hiervan liggen het nieuwe woongebied Dennenoord en de percelen aan De Wijer die overwegend een woonfunctie kennen. Nog meer naar het westen sluit het gebied aan op de woonwijk De Hoeven, een uitbreidingswijk van Hapert uit de jaren '80 van de vorige eeuw. Ten zuiden van het plangebied wordt het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) ontwikkeld. Ter ontsluiting van het Kempisch Bedrijvenpark is de N284 verbonden met de A67.

3 Planbeschrijving - projectprofiel

3.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan betekent voor het plangebied in planologisch opzicht een grote verandering: de geldende agrarische bestemming met agrarisch bouwblok wordt omgezet in een woonbestemming en een onbebouwbare tuinbestemming. Er is geen agrarisch bedrijf meer actief in het plangebied, maar deze is nog wel toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

Het plangebied maakt deel uit van de oostzijde van Hapert, die een transformatie doormaakt van agrarisch gebied naar bebouwd gebied. Ten zuiden van het plangebied wordt het Kempisch Bedrijvenpark ontwikkeld, ten westen van het plangebied is het woongebied Wijerspark in ontwikkeling en aan de oostzijde van het plangebied zijn plannen voor de Flex Campus Hapert in ontwikkeling.

De agrarische bestemming wordt gesaneerd, omdat er geen sprake meer is van de uitoefening van een bedrijf in het plangebied en omdat de agrarische functie in de weg staat aan de nieuwe functie van de Flex Campus.

3.2 Ruimtelijk

Onderhavig plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke situatie op het achterterrein van De Wijer 50. Hier worden 500 m² agrarische bijgebouwen gesloopt en de opslag op het achterterrein verdwijnt.

De bijgebouwen op het achterterrein worden gesloopt om, in lijn met de manier waarop in het geldende bestemmingsplan 'Hapert 2010' het aangrenzende perceel is bestemd, te kunnen voorzien in een onbebouwbare tuinbestemming voor het achterterrein. De scheidslijn tussen de woonbestemming en de onbebouwbare tuinbestemming wordt vanuit het geldende bestemmingsplan voortgezet in voorliggend bestemmingsplan.

In de komplannen voor de gemeente Bladel zijn bij woningen op grote percelen maximaal 115 m² bijgebouwen mogelijk.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' zijn per woning 150 m² bijgebouwen mogelijk. De percelen in onderhavig bestemmingsplan behoorden tot het buitengebied en zijn in hun structuur en verschijning nog steeds, zoals zij waren toen zij nog tot het buitengebied behoorden.

Sinds de aanwijzing in de StructuurvisiePlus als uitbreidingsgebied voor Hapert, behoren de percelen tot het stedelijk gebied en zijn zij betrokken in het komplan voor Hapert.

Voor de percelen, die deel uitmaken van onderhavig bestemmingsplan, zijn de standaardregels van de komplannen van toepassing. Omdat het grote percelen betreft is een maximum aantal van 115 m² bijgebouwen per woning hierdoor direct toegestaan.

Omdat de percelen nog steeds een ruime opzet hebben, als waren het agrarische percelen en omdat 500 m² agrarische bijgebouwen op het achterterrein worden gesloopt, wordt in

dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om, net als in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014', gebruik te kunnen maken van de sloop-bonusregeling.

Concreet betekent dit het volgende:

De sloop van de 500 m² bijgebouwen op het achterterrein zal worden aangewend om, als compensatie, 200 m² bijgebouwen mogelijk te maken bij de woning De Wijer 50 (53 m² uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige 147 m² bij de woning) en 142 m² bij De Wijer 52 (de bestaande 142 m² worden 'gelegaliseerd').

De bestaande opgaande beplanting rondom de woonbebouwing en aan de westzijde van het perceel van De Wijer 50 zal gehandhaafd blijven. Hierover zijn afspraken gemaakt in het kader van de anterieure overeenkomst.

3.3 Functioneel

Bebouwing

In planologisch opzicht verandert er veel voor het plangebied (omzetting agrarische bestemming naar woon- en tuinbestemming), maar aan de feitelijke bestaande situatie verandert niet veel, omdat het agrarische bedrijf, dat in het geldende bestemmingsplan mogelijk is, reeds is opgeheven. De agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming. Meer op afstand van de weg (60 m) wordt voorzien in een onbebouwbare tuinbestemming, net als bij de aangrenzende percelen aan de westzijde. De bedrijfswoningen, die aan de weg De Wijer liggen, worden reguliere woningen. Het aantal woningen in het plangebied blijft dus gelijk.

Gebruik van het achterterrein van De Wijer 50 als paardenweide blijft mogelijk.

Ontsluiting en parkeren

De woningen in het plangebied zijn bestaand. Zij hebben hun inrit op de weg De Wijer. De woningen zijn gesitueerd op ruime percelen, waar veel ruimte is om te parkeren op eigen terrein. In het hieronder genoemde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein kan dus eenvoudig worden voorzien. Ook nu wordt al op eigen terrein geparkeerd.

Hapert wordt door het CBS aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het initiatief ligt in een zone die in de brochure 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW-brochure nr. 317) wordt aangemerkt als 'rest van de bebouwde kom'.

In deze brochure wordt voor halfvrijstaande woningen een richtgetal voor parkeren aangehouden tussen de 1.9 en 2.7 pp/wo, gemiddeld 2.2 pp/wo. Totaal gaat het om 4.4, afgerond 5, parkeerplaatsen.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldende beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Structuurvisie

Op 19 maart 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) vastgesteld. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De wijzigingen in de Svro hebben vooral gevolgen voor de primaire agrarische sector. Het provinciale beleid om stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied is op hoofdlijnen ongewijzigd ten opzichte van de Svro 2010. De Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht.

Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Conclusie

Op de structuurvisiekaart ligt het plangebied in een gebied aangemerkt als ‘stedelijk gebied’ en voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Dit zal in navolgende paragrafen verder verduidelijkt worden. Het plan past binnen het beleid van de SVRO.

4.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. Met de vaststelling van de meest recente geconsolideerde versie op 15 juli 2017 is de Verordening Ruimte de Verordening Ruimte Noord Brabant gaan heten.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als ‘bestaand stedelijk gebied’. In artikel 4.2 van de Verordening ruimte is bepaald dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied. Dit is opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De omzetting van een agrarische bestemming naar een woon- en tuinbestemming maakt dat de bestemming beter aansluit op het gebruik van het stedelijk gebied.

Ook is het gebied, waar het plangebied deel van uitmaakt, aangemerkt als ‘Stalderingsgebied’ (kaart agrarische ontwikkeling en windturbines). De provincie wil hiermee een uitbreiding van vee tegengaan en tegelijkertijd leegstand van stallen voorkomen. De omzetting van de bestemming is geheel in lijn dit beleid.

Conclusie

Het omzetten van de agrarische bestemming naar een woon- en tuinbestemming sluit goed aan op het beleid dat in de Verordening ruimte Noord Brabant wordt voorgestaan.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 StructuurvisiePlus

Medio 2004 heeft de gemeenteraad van Bladel de StructuurvisiePlus (Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en Dorpenplan) vastgesteld. Dit plan is vanaf dat moment het beleidskader geweest voor ruimtelijke planvorming. De StructuurvisiePlus brengt de waarden van de gemeente in beeld en geeft de kansen en mogelijkheden aan voor ontwikkelingen.

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

De kern van de StructuurvisiePlus wordt gevormd door een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld dat is opgesteld volgens de zogenaamde lagenbenadering. Vanuit de analyse is een structuurkaart opgesteld. In combinatie met de strategiekaart zijn de huidige waarden en de toekomstige ontwikkelingsrichtingen vastgelegd.

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

De bebouwingkernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon zijn concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren.

Voor nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft geleid tot een convenant tussen gemeente en provincie, waarin voor de periode tot 2009 geen kwantitatieve beperkingen golden voor woningbouw in het stedelijk gebied.

Conclusie

Het initiatief is geheel in lijn met de StructuurvisiePlus, waarin Hapert is aangewezen als concentratiegebied voor wonen, werken, winkelen, recreëren. Binnen het stedelijk gebied van Hapert heeft een woon- en tuinbestemming de voorkeur boven een agrarische bestemming.

4.2.2 Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018

Twee bestaande agrarische bedrijfswoningen worden door de herbestemming reguliere woningen. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. In de woonvisie is rekening gehouden met het feit dat elk jaar enkele agrarische bedrijfswoningen worden omgezet in reguliere bedrijfswoningen.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan is in lijn met het beleid dat is verwoord in de Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018.

4.2.3 Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel (GRP) 2015-2020

Een gemeente is vanuit de huidige wetgeving (Wet Milieubeheer) verplicht om een GRP vast te laten stellen. Het GRP is in werking getreden op 10 december 2015. Het heeft betrekking op de periode 2015-2020 en is tot stand gekomen via een intensieve samenwerking met Waterschap De Dommel en diverse afdelingen van de gemeente Bladel.

In het GRP zijn zes beleidsspeerpunten benoemd:

1. Anticiperen op klimaatverandering

Door klimaatverandering neemt de kans op extreme buien toe. Dit vergt een andere wijze van hemelwaterverwerking. De gemeente Bladel realiseert robuuste waterstructuren, bovengrondse maatregelen en gecombineerde blauw/groene voorzieningen

2. Differentiatie beschermings- en onderhoudsniveau

Om het gemeentelijke watersysteem goed te laten functioneren wordt onderhoud uitgevoerd. Traditioneel gebeurt dit volgens een vaste frequentie uitgevoerd, terwijl de systeem-belasting en/of faalisico's verschillen. Door de mate van onderhoud af te stemmen op de mate van gebruik, worden de personele en financiële middelen van de gemeenten efficiënter ingezet.

3. Meer inzicht verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem

De gemeente Bladel beschikt over een grond- en afvalwatermeetnet en een (theoretisch) rioolmodel om inzicht te verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem. Op een aantal locaties is het functioneert het systeem anders dan verwacht of theoretisch berekent. Om te waarborgen dat toekomstige investeringen doelmatig zijn, worden specifieke locaties nader onderzocht.

4. Betaalbare gemeentelijke watertaken

De rioolheffing van de gemeente Bladel is relatief hoog in vergelijking met de overige gemeenten binnen het Waterportaal Zuidoost Brabant. Voor een belangrijk deel komt dit door de rentelasten van rioolvervangingen en afkoppelprojecten uit het verleden. Om de gemeentelijke watertaken ook in de toekomst betaalbaar te houden, zijn alle uitgaven kritisch beschouwd en kan de financieringsmethode in de toekomst eventueel worden omgevormd van activeren naar sparen.

5. Duurzaamheid in de gemeentelijke watertaken

Uit de Toekomstvisie 2030 'Leven in de gemeente Bladel' blijkt dat de gemeente veel waarde hecht aan duurzaamheid. Bij de inkoop van werken/diensten op het gebied van de rioleringstaken geldt duurzaamheid als een belangrijk selectiecriterium. Bij eigen beheer-objekten geeft de gemeente het goede voorbeeld.

6. Communicatie watertaken

Landelijk is een trend waarneembaar dat de bewustwording van burgers ten aanzien van water en riolering afneemt. Ook de belangstelling voor de beroepsgroep is een aandachtspunt, omdat in de toekomst een gebrek aan onvoldoende gekwalificeerd personeel dreigt.

Om het bewustzijn te vergroten gaat de gemeente Bladel actief de dialoog aan met haar inwoners, o.a. tijdens waterdagen.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan een aantal voorwaarden.

Conclusie

Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig, omdat onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied mogelijk maakt, maar voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming naar een woon- en tuinbestemming.

Deze bestemmingen passen beter binnen dit deel van Hapert dat is aangewezen als stedelijk gebied en dat thans een transformatie doormaakt van buitengebied naar woon- en verblijfsgebied. De bestemmingsplanherziening is nodig vanwege de voorgenomen bouw van de Flex Campus Hapert, een logiescomplex voor arbeidsmigranten.

4.3 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Bladel dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag.

Het omzetten van een agrarische bestemming, die is gelegen binnen stedelijk gebied, naar een woon- en tuinbestemming is geheel in lijn met het provinciale en gemeentelijke beleid.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

5.1.1 Historisch bodemonderzoek

Econsultancy heeft in juli 2018 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De samenvatting/conclusie van dit rapport is navolgend weergegeven.

Conclusie

Er zijn aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Ten behoeve van het bodemonderzoek is, op basis van het vooronderzoek, een aantal deellocaties geïdentificeerd, die aanvullend onderzocht dienen te worden. In onderstaande tabel zijn de verdachte locaties alsmede bijbehorende onderzoeksstrategieën, die van toepassing zijn op de betreffende deellocaties, weergegeven.

Tabel I. Onderzoeksstrategie

Deellootatie	Oppervlakte/ inhoud	Verwachte stoffen	Onderzoeksstrategie
A: erf	3.220 m ²	zware metalen, PAK, minerale olie, asbest	ONV-NL
B: gedempte sloot	140 m ²	zware metalen, PAK, minerale olie, asbest	VED-HE-NL
C: Ondergrondse HBO-tank locatie niet bekend	5.000 liter	minerale olie, (vluchtige aromaten)	VEP-OO
D: bovengrondse dieseltank (in lekbak)	< 10 m ²	minerale olie, (vluchtige aromaten)	VEP
E: bovengrondse tank (aangezien het een agrarisch erf betreft wordt uitgegaan van een dieseltank) (in lekbak)	< 10 m ²	minerale olie, (vluchtige aromaten)	VEP
F: puinpaden	2.850 m ²	asbest + metalen en PAK (ondergrond)	Halfv. + VED-HE-NL
G: asbestdak	60 meter = 90 m ²	asbest	VED-HE
H: asbestverdacht plaatmateriaal	totaal 20 m ²	asbest	VED-HE
Voormalige tanks			
I: Afgewerkte olie (in lekbak met afdak) (*A)	60 liter	minerale olie, (vluchtige aromaten), PAK	VEP
J: smeerolie (in lekbak met afdak) (*A)	60 liter	minerale olie, (vluchtige aromaten), PAK	VEP
K: olietank (in lekbak met afdak) (*A)	600 liter	minerale olie, (vluchtige aromaten)	VEP
L: dieseltank (in lekbak met afdak) (*A)	3400 liter	minerale olie, (vluchtige aromaten)	VEP
M: dieseltank (in lekbak) (*A)	600 liter	minerale olie, (vluchtige aromaten)	VEP
(*A): Geadviseerd wordt om deze deellocaties als één verdachte locatie te onderzoeken. Deze hebben in het verleden allen in eenzelfde gebied gestaan.			

Onderzoeksstrategieën volgens NEN 5740 / NEN 5707/ NEN 5897:

ONV-NL : Onverdacht, niet lijnvormig

VEP : Verdacht, plaatselijke bodembelasting, uitgezonderd ondergrondse opslagtanks

VEP-OO : Verdacht, plaatselijke bodembelasting, één of meer ondergrondse opslagtank(s)

VED-HE-NL: Verdacht, diffuse bodembelasting, heterogene verontreiniging, niet lijnvormig

Halfv : Halfverharding

5.1.2 Verkennend bodemonderzoek

Naar aanleiding van het historisch onderzoek is door Lankelma verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 4,5 m-mv overwegend uit matig fijn tot zeer grof, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend.

De deellocaties D-E-I-J-K-L-M zijn als één verdachte locatie onderzocht. Deze hebben in het verleden allen in eenzelfde gebied gestaan. De ligging van de ondergrondse HBO-tank (deellocatie C) was in het veld niet terug te vinden, derhalve is deze deellocatie niet onderzocht. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

In de uitkomende grond ter plaatse van boring B03 t/m B05 zijn in de laag van 0,5 – 1,0 m-mv sporen puin aangetroffen. Ter plaatse van boring B09 is in de laag van 0,7 – 1,2 m-mv een zwakke bijmenging met baksteen waargenomen. In de bodemlaag van 0,2 – 0,5 m-mv van boring B41 is een zwakke puinbijmenging waargenomen. In de uitkomende grond van de overige boringen zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Grond en grondwater

Deellocatie A

In de grondmengmonsters van de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten met zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In het grondwater uit peilbuis B01 zijn sterk verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel aangetoond. Daarnaast zijn analytisch licht verhoogde gehalten met barium, cadmium, koper en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

In het grondwater uit peilbuis B02 overschrijden de gehalten aan barium, cadmium, nikkel en zink de streefwaarden.

In de grond zijn in de fijne fractie analytisch geen asbesthoudende materialen aangetoond. De gehalten liggen beneden de detectiegrens. Formeel wordt de grond als niet-asbestverdacht beschouwd.

Deellocatie B

In de bovengrond is analytisch een licht verhoogd gehalte met zink aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet.

In de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Deellocaties D-E-I-J-K-L-M

In grondmengmonster MM6 (noordelijk deel van de deellocaties) is analytisch een licht verhoogd gehalte met PCB aangetoond.

In de overig onderzochte mengmonsters van de bovengrond zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten aangetoond.

In de ondergrond is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond indicatief als klasse AW2000 dan wel industrie en de ondergrond indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In het grondwater uit peilbuis B11 is een licht verhoogd gehalte aan naftaleen aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

In het grondwater uit peilbuis B29 is een matig verhoogd gehalte met nikkel aangetoond. Tevens zijn licht verhoogde gehalten met zink en naftaleen aangetroffen.

Deellocatie F

In de bovengrond zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten aangetoond. In de ondergrond is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In de grond zijn in de fijne fractie analytisch asbesthoudende materialen aangetoond. Deze gehalten overschrijden de detectiegrens, doch liggen onder de helft van de interventiewaarden. Formeel wordt de grond als niet-asbestverdacht beschouwd. Op basis hiervan hoeft geen nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd.

Deellocatie H

In de boven- en ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In de grond zijn in de fijne/grove fractie analytisch asbesthoudende materialen aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de grenswaarde voor het uitvoeren van een nader onderzoek. De grond wordt als asbestverdacht beschouwd.

Conclusie

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van voorgenoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek, met betrekking tot de parameters kobalt en nikkel in het grondwater ter plaatse van deellocatie A, de parameter nikkel in het grondwater ter plaatse van deellocaties D-E-I-J-K-L-M en de parameter asbest ter plaatse van deellocatie H, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien aan de orde. Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring);
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

5.2 Archeologie

Het grootste deel van het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangewezen als Categorie 6 - Gebied met een lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is voor deze categorie aan de orde bij een projectgebied, waarin ontwikkeld wordt, dat groter is dan 25.000 m².

De noordrand betreft een gebied dat op de archeologische beleidskaart is aangewezen als gebied met middelhoge archeologische verwachting – Categorie 5. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht wanneer de oppervlakte van een projectgebied, waarin ontwikkeld wordt, meer dan 2500 m² bedraagt. In dit bestemmingsplan is voorzien in dubbelbestemmingen om deze archeologische waarden te beschermen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt, afgezien van de beperkte vergroting van het oppervlak bijgebouwen, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar betreft de omzetting van een agrarische bestemming naar een woon- en tuinbestemming.

De oppervlakken van de archeologische dubbelbestemmingen blijven ver onder de oppervlaktemaat waarbij archeologisch onderzoek moet plaatsvinden (het oppervlak van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 bedraagt 350 m², het oppervlak van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6 bedraagt 8740 m²).

Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan en er is geen nader archeologisch onderzoek aan de orde.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hiervoor is navolgende watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 'waardevol water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- droge voeten
- voldoende water
- natuurlijk water
- schoon water
- mooi water

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor de gemeente Bladel is op 10 december 2015 het Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015 – 2020 in werking getreden. De beleidsspeerpunten van dit rioleringsplan zijn in paragraaf 4.3 van dit bestemmingsplan beschreven.

5.3.2 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft de percelen kadastraal bekend als Gemeente Bladel sectie G, nummers 1535 en 2112. Deze percelen zijn gelegen aan de Wijer 50 en 52 te Hapert.

Toename verharding en noodzaak waterberging

Het bestemmingsplan betreft de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en een onbebouwbare tuinbestemming. De onbebouwbare tuinbestemming wordt gesitueerd op het achterterrein van De Wijer 50. Hier worden 500 m² bestaande agrarische bijgebouwen gesloopt. De 142 m² bijgebouwen bij De Wijer 52 blijft gehandhaafd. De 147 m² bijgebouwen bij De Wijer 50 kan ingevolge de planregels worden uitgebreid naar 200 m².

Samengevat:

	Bijgebouwen bestaand m ²	Bijgebouwen toekomstig m ²
De Wijer 50	147 m ² bij woning + 500 m ² op achterterrein	Maximaal 200 m ² bij woning toegestaan
De Wijer 52	142 m ² bij woning	Maximaal 142 m ² bij woning toegestaan
Totaal	789 m ²	342 m ²

Dit bestemmingsplan resulteert derhalve in een verhardingsafname. Er hoeft daarom niet te worden voorzien in extra waterberging of andere waterhuishoudkundige maatregelen. De percelen in het plangebied bieden voldoende mogelijkheden om het water op eigen perceel te infiltreren.

Waterkwaliteit

De bebouwing in het plangebied is bestaand. De woningen zijn reeds aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal, wanneer bijvoorbeeld materialen vervangen worden, geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen, zodat de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Conclusie

- In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er niet hoeft te worden voorzien in extra waterberging vanwege het initiatief.

5.4 Geluid

De woningen binnen het plangebied zijn bestaand. Er worden in onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Daarom is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;

- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar betreft de omzetting van een agrarische bestemming naar een woon- en tuinbestemming. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar betreft de omzetting van een agrarische bestemming naar een woon- en tuinbestemming. In het plangebied is geen sprake van een toename van het aantal aanwezigen/bewoners vanwege de bestemmingsverandering. Er is dus geen sprake van invloed op de externe veiligheid vanwege dit bestemmingsplan.

5.7 Flora en fauna en stikstofdepositie

Voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing van deze plannen en in het kader van de Wet Natuurbescherming, is het noodzakelijk een ecologische effectbeoordeling op te stellen ten einde zicht te krijgen of er met de ingreep effecten optreden ten aanzien van

beschermde natuurwaarden. Hiertoe is Tritium Advies in juli 2018 een quickscanonderzoek verricht naar de mogelijke ecologische waarden in en rond het plangebied. De rapportage hierover is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

5.7.1 Beschermde natuurgebieden - stikstofdepositie

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is op circa 2 kilometer afstand ten noordwesten gelegen. Gezien deze afstand en de beperkte aard van de ingreep (sloop van enkele opstallen) valt een significant negatief effect niet te verwachten.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar betreft de omzetting van een agrarische bestemming naar een woon- en tuinbestemming. De invloed op beschermde natuurgebieden vanwege stikstofdepositie is eerder gunstig, omdat door het bestemmingsplan het gebruik van gronden voor veehouderij niet langer mogelijk is.

Er is derhalve geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

5.7.2 Onderzoeksresultaten en effecten op aanwezige plant- en diersoorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het onderzoeksgebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het onderzoeksgebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het onderzoeksgebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals sloopwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken.

Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden

worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het onderzoeksgebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het onderzoeksgebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het onderzoeksgebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloopwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

5.7.3 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

In onderstaande vijf punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomensloopwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

5.8 Hinderlijke bedrijvigheid

Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Hapert. In het geldende bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hapert’ geldt voor de bedrijvigheid langs de Provincialeweg een functieaanduiding ‘bedrijf tot en met milieucategorie 3.1’. Ter afweging is of het plangebied is gesitueerd in een omgevingstype dat is aan te merken als ‘rustige woonwijk’ of een omgevingstype dat te kwalificeren valt als ‘gemengd gebied’.

Uitgaande van het omgevingstype dat van deze twee het meest gevoelig is voor hinderlijke bedrijvigheid, de ‘rustige woonomgeving’, hoort hierbij, vanwege milieucategorie 3.1 een minimale afstand van 50 m tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de nieuwe hindergevoelige bebouwing. Geconstateerd kan worden dat de kortste afstand tussen de grens van de bedrijfsbestemming met milieucategorie 3.1 en de woningen in onderhavig plan ca 56 m bedraagt. De afstand tot de bestemmingsgrens van de dichtstbijgelegen bedrijvigheid met milieucategorie 3.2 (minimale afstand tot rustige woonwijk = 100 m) bedraagt meer dan 125 m.

Het besluitgebied bevindt zich dus buiten de hindercontour van het bedrijventerrein Hapert.

Ten zuiden van het besluitgebied ligt het Kempisch Bedrijvenpark KBP. Rond het besluitgebied ligt een bestemming 'gemengd' waarbinnen geen hinderlijke bedrijvigheid is toegelaten. De afstand tussen de dichtstbijgelegen bedrijfsbestemming en het initiatief bedraagt meer dan 400 m, terwijl vanwege de aldaar geldende functieaanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.2' een richtafstand geldt van 100 m, vanwege het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt de voorgenomen omzetting van de geldende agrarische bestemming naar een woon- en tuinbestemming.

5.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van eventuele werkzaamheden in het plan-gebied zijn voor de zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De herbestemming heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is. In deze overeenkomst worden onder meer nadere afspraken vastgelegd ten aanzien van:

- procedurekosten
- de (mogelijke) bodemverontreiniging,
- maatregelen over het beschermen van flora en fauna,
- het in stand houden van bestaande beplanting.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met 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.

De betreffende instanties zijn geïnformeerd en hebben geen aanleiding gezien om te reageren.

6.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan is conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd van 28 februari tot en met 10 april 2019. Hierbij is er de mogelijkheid geweest voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan.

Er zijn gedurende de termijn van ter inzagelegging geen zienswijzen ingediend. Het plan is op 19 september 2019 ongewijzigd vastgesteld door de Raad.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de omzetting van de bestemming agrarische doeleinden naar een woon- en tuinbestemming en het gebruik van gronden en gebouwen aan de Wijer 50 en 52 te Hapert.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek voor recente geldende bestemmingsplannen in de gemeente Bladel. Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Bladel en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest.

Voor onderhavig plan is sprake van maatwerk voor het maximale aantal toegestane m² voor de bijgebouwen. Ook dit maatwerk is echter gebaseerd op het beleid, zoals dat is vastgelegd in geldende bestemmingsplannen. In paragraaf 3.1 en 7.2 is verduidelijkt hoe dit maatwerk tot stand is gekomen.

Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemd plan. De regeling is zodanig dat een zo groot mogelijke flexibiliteit enerzijds wordt gecombineerd met voldoende waarborging van de rechtszekerheid voor de burger anderzijds.

De planopzet is gericht op handhaving van een bestaande situatie met toepassing van een woon- en tuinbestemming in plaats van de geldende agrarische bestemming. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen - 1

De tot „Wonen-1“ bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen in de vorm van vrijstaande en twee-aan-een-gebouwde 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 is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de goot- en bouwhoogte aangegeven. In de regels is het maximaal

aantal te realiseren woningen opgenomen. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven. Een aan- of uitbouw en een bijgebouw dient minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht. Tevens zijn regels opgenomen betreffende ondergronds bouwen.

Voor de percelen, die deel uitmaken van onderhavig bestemmingsplan, zijn de standaardregels van de komplannen van toepassing. Omdat het grote percelen betreft is, via deze standaardregeling, een maximum aantal van 115 m2 bijgebouwen per woning direct toegestaan.

Omdat de percelen hun huidige ruime opzet van een agrarisch perceel blijven behouden en omdat 500 m2 agrarische bijgebouwen op het achterterrein worden gesloopt, wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om, net als in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014 in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014, 1^e herziening' of de regeling uitbreiding bijgebouwen in het buitengebied, gebruik te kunnen maken van de sloop-bonusregeling.

Concreet betekent dit het volgende:

De sloop van de 500 m2 bijgebouwen op het achterterrein van De Wijer 50 zal worden aangewend om, als compensatie, 200 m2 bijgebouwen mogelijk te maken bij de woning De Wijer 50 (53 m2 uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige 147 m2 bij de woning) en 142 m2 bij De Wijer 52 (de bestaande 142 m2 worden 'gelegaliseerd'). Op de verbeelding is per woonperceel het maximale oppervlakte bijgebouwen aangeduid.

Voor parkeren zijn bepalingen opgenomen, die geheel in lijn zijn met het Parapluplan Parkeren Bladel 2018.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Waarde – Archeologie 5 en 6

Ter bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen.