

Bestemmingsplan

Dennenoord II, Hapert

Gemeente Bladel



Bestemmingsplan

Dennenoord II, Hapert

Gemeente Bladel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Datum:

September 2024

Projectgegevens:

TOE03-HGT003-01B

REG03- HGT003-01A

TEK03- HGT003-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1728.BPA5035Dennenoord2-VAST

Vastgesteld:

12 september 2024



Tweede Donk 8
5233 HR 's-Hertogenbosch
T. 06.49027136
E. tomsbr@orbitom.nl

Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	4
1.6	Leeswijzer	4
2	Bestaande situatie	5
2.1	Het plangebied en zijn omgeving	5
2.2	Het plangebied zelf	5
3	Planbeschrijving	9
3.1	Ruimtelijk	9
3.2	Functioneel	12
4	Beleidskader	17
4.1	Nationaal beleid	17
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	22
4.4	Conclusie	27
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	29
5.1	Bodem	29
5.2	Archeologie	37
5.3	Cultuurhistorie	39
5.4	Water	40
5.5	Geluid	55
5.6	Luchtkwaliteit	56
5.7	Externe veiligheid	58
5.8	Flora en fauna	70
5.9	Stikstofdepositie	74
5.10	Hinderlijke bedrijvigheid	74
5.11	Gezondheid	76
5.12	Geurhinder	78
5.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	79
5.14	Kabels en leidingen	81
6	Uitvoerbaarheid	83
6.1	Economische uitvoerbaarheid	83
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	83
7	De bestemmingen	85
7.1	Het juridische plan	85
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	85

Bijlagen

1. Verkennend en nader bodemonderzoek De Wijer 48 Hapert, Lankelma Milieu, 31 oktober 2019.
2. Verkennend bodemonderzoek en verkennend en nader asbestonderzoek De Wijer 50, Lankelma Milieu, 14 maart 2019.
3. Rapport Melding Immobiel BUS sanering De Wijer 50 te Hapert, Lankelma Milieu, 17 mei 2019.
4. Nader bodemonderzoek De Wijer 50, Hapert, Lankelma Milieu, 3 april 2023.
5. Archeologisch vooronderzoek De Wijer 48-52 Hapert-versie 1.1, Transect, 28 februari 2023.
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever Omgevingsadvies, 21 december 2022.
7. Beschikking hogere grenswaarden, Omgevingsdienst Zuidoost Brabant, 4 juli 2024.
8. Externe veiligheid weg woningbouwontwikkeling De Wijer te Hapert, Kragten, 23 januari 2023.
9. Verantwoording hoogte groepsrisico woningbouwontwikkeling De Wijer te Hapert, Kragten, 23 januari 2023.
10. Quicksan ecologische waarden De Wijer 48-50 te Hapert, Ecolybrum, 2 juli 2022.
11. Aanvullend onderzoek vleermuizen, Ecolybrum, 4 oktober 2023.
12. Voortoets Stikstofdepositie De Wijer 48-50 Hapert, Van Empel Milieuadvies, 28 maart 2023.
13. Verkeerstoets ontwikkeling Dennenoord Hapert, Accent Adviseurs, 14 april 2023.
14. Bomen-effectanalyse De Wijer II, Hapert, Van Helvoirt Groenprojecten B.V., 23 december 2020.
15. Beeldkwaliteitplan, Keeris Architecten i.s.m. UrbiTom, juni 2024.
16. Nota van Zienswijzen, geanonimiseerd, gemeente Bladel, 12 september 2024.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Van Heugten Beheer uit Hapert heeft het voornemen om te komen tot de ontwikkeling van totaal 123 nieuwe woningen in het gebied tussen de recent gerealiseerde Flex Campus Hapert en het, eveneens nog jonge, woongebied Wijereind. Hiermee vormt het woongebied de sluitsteen van de omvorming van bedrijventerrein en agrarisch gebied tot bebouwde kom van Hapert.

Bedoeling is dat het woongebied gaat voorzien in een belangrijk deel van de vraag naar betaalbare woningen in Hapert, zodat er bijvoorbeeld ook voor starters mogelijkheden ontstaan om in Hapert te blijven wonen.

De gemeente staat positief tegenover het voornemen tot woonontwikkeling. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders op 13 april 2022, een positief principebesluit genomen over het voornemen. Hierin is een aantal voorwaarden opgenomen, waaraan moet worden voldaan. In de planbeschrijving, die is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze plantoelichting, wordt beschreven wat deze voorwaarden zijn en op welke wijze hieraan wordt voldaan.

Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kom Hapert 2021'. Om die reden is dit bestemmingsplan opgesteld waarin de haalbaarheid van het initiatief inzichtelijk wordt gemaakt en waarin een juridisch-planologisch kader wordt geboden om tot herontwikkeling van het plangebied te komen.

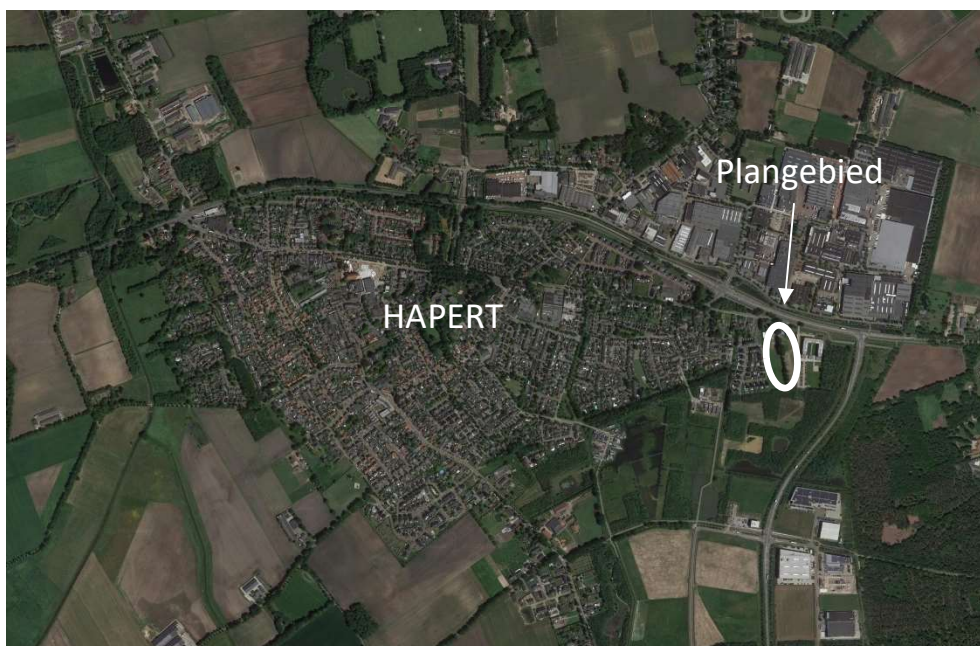
1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Hoogeloon, sectie G, nummers 108, 602, 1535 en 2112, alsmede het perceel G 2052 en een deel van het perceel G 2310. De laatste twee percelen worden (deels) in het plangebied betrokken om de aansluiting op het bestaande woongebied aan het Wijereind juridisch-planologisch mogelijk te maken.

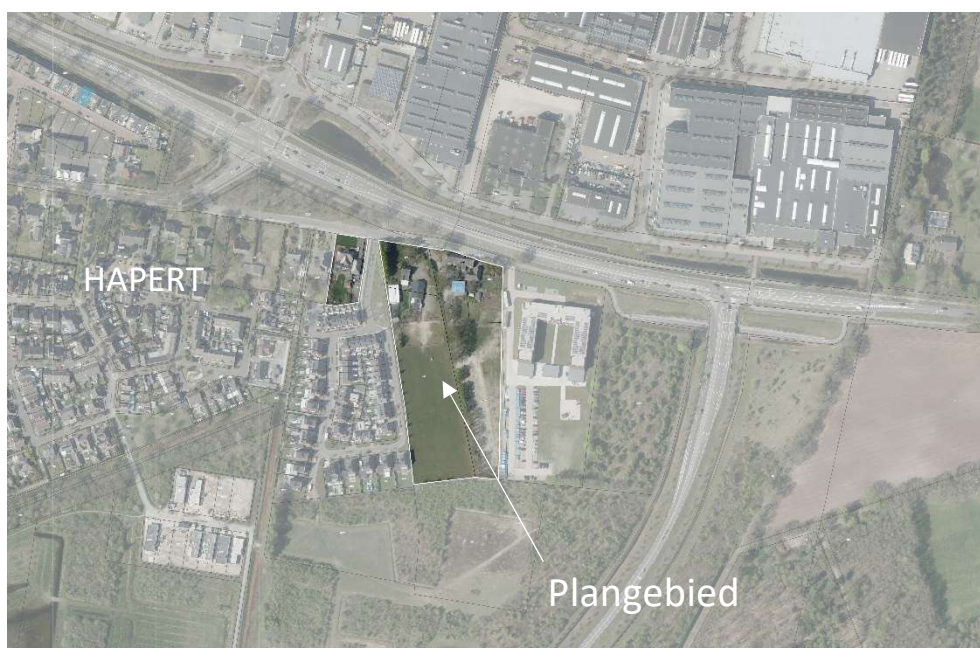
Voorts zijn ook de percelen G 2025 en G 2054 (De Wijer 46a) in het plangebied betrokken. Dit betreft een woonperceel van de voormalige bedrijfswoning van het transportbedrijf dat ter plaatse van het woongebied Wijereind/Dennenoord heeft gezeten. Dit woonperceel heeft nog een bedrijfsbestemming.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de weg de Wijer, die hier een parallelweg is van de N 284. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het woonperceel van de Wijer 52 en aan het perceel van de Flex Campus Hapert.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de relatief jonge woonwijk Wijereind en aan de zuidzijde aan de groene bufferzone tussen het KBP en de woonzone waar het plangebied deel van uitmaakt. Het plangebied voor De Wijer 48-50-52 heeft een totale oppervlakte van ca. 21.730 m² (bron: www.kadastralekaart.com). Het plangebied van het bestaande woonperceel De Wijer 46a beslaat 1.878 m².



Overzichtskaarten ligging plangebied (Bron: Google Maps 2022 en kadastralekaart.com)



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 ontwikkeling plaats kan vinden.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Hapert 2021' (identificatienummer: NL.IMRO.1728.BPA5020KomHapert2021-VAST). Dit bestemmingsplan is op 20 mei 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Verder geldt voor nagenoeg het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Alleen voor een klein gebied aan de noordrand geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1'.

Voor de woning aan de Wijer 48 is een bouwvlak opgenomen met een maximale goothoogte van 5,5 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. Hier is een bebouwingstypologie 'open' van toepassing.

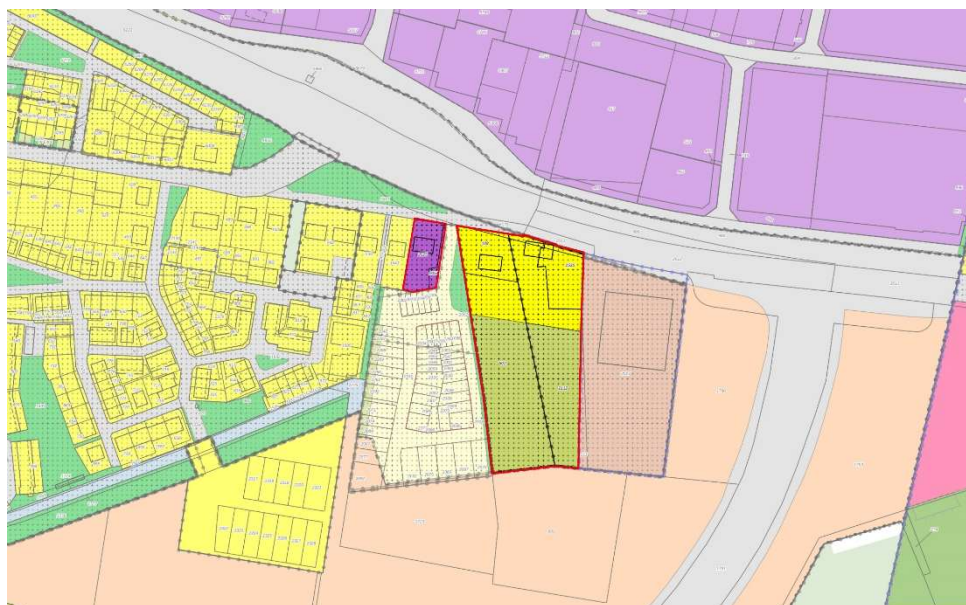
Voor de woningen aan de Wijer 50 en 52 zijn bouwvlakken opgenomen met een maximale goothoogte van 3,5 m en een maximale bouwhoogte van 8 m. Hier is een bebouwingstypologie 'halfopen' van toepassing.

Voor het perceel De Wijer 52 zijn maatvoeringsaanduidingen van toepassing inzake het maximum aantal m² toegestane bijbehorende bouwwerken (deels 200 m² en deels 145 m²).

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. De bestemmingen zijn hier niet op toegesneden, evenmin als de geldende bouwvlakken. Ook de bebouwingstypologie, goot- en bouwhoogte zijn niet passend.

Om deze redenen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

In onderhavig plan is ook de woning De Wijer 46a opgenomen. Deze heeft een bedrijfsbestemming, maar geen functie meer als bedrijfswoning, omdat het (transport)bedrijf, dat ter plaatse heeft gezeten, is verplaatst.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Hapert 2021' met begrenzing plangebied rood omlijnd

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

2.1 Het plangebied en zijn omgeving

Het plangebied ligt op de kop van het dorp Hapert in een gebied dat in transformatie is van agrarisch gebied en bedrijvigheid naar woongebied en bebouwing met een verblijfsfunctie. Ter plaatse van een transportbedrijf is het woongebied Wijereind/Dennenoord gebouwd. Op de hoek van de N 284 is de Flex Campus verschenen: een logiesgebouw voor arbeidsmigranten.

De agrarische bedrijvigheid aan De Wijer 50 en 52 is opgeheven en deze percelen hebben een woonbestemming gekregen. Eerder is dit reeds gebeurd met De Wijer 48.

Langs de perceelsranden van het plangebied is opgaand groen aanwezig dat varieert in hoogte en intensiteit. Kenmerkend is de houtsingel van zomereiken tussen De Wijer 48 en 50. 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 doordlopende parallelweg, die overgaat in een fietspad. Aan De Wijer staat overwegend jonge bebouwing. De langgevelboerderij 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-ruimtetoningen. Het fungeert als buffergebied tussen de bebouwde kom (waaronder de bebouwing aan De Wijer) en het KBP.

Het plangebied wordt ontsloten op De Wijer, een parallelweg van de Provincialeweg N284. 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.

In onderhavig bestemmingsplan is ook het perceel De Wijer 46a meegenomen. Dit betreft een woonperceel van de voormalige bedrijfswoning van het transportbedrijf dat ter plaatse van het woongebied Wijereind/Dennenoord heeft gezeten. De bedrijfswoning is nu een reguliere woning, maar het woonperceel heeft nog een bedrijfsbestemming.

2.2 Het plangebied zelf

Het plangebied betreft drie grote percelen, die tot vrij recent als agrarisch perceel in gebruik zijn geweest. De percelen hebben thans een woonbestemming en zijn dus nu drie zeer grote woonpercelen met vrijstaande woningen in een omgeving met een aanmerkelijk hogere woningdichtheid. Mede gelet op de prangende vraag naar (betaalbare) woningen, is het voor de hand liggend om dit gebied, dat binnen het stedelijk gebied van Hapert ligt, te benutten om bij te dragen aan het oplossen van deze vraag.



Plangebied vanaf de N 284 – Links de Flex Campus, daarnaast het plangebied



Plangebied vanaf de N 284 – Links de Flex Campus, rechts het plangebied met het pand De Wijer 50-52



Plangebied vanaf de N 284 – Links de Wijer 50-52, rechts De Wijer 48, links daarvan: de toegang tot Wijer-eind/Dennenoord



Het jonge woongebied Wijereind/Dennenoord dat aan de westzijde aan het plangebied grenst. Op de voorgrond de houtwal tussen De Wijer 48 en 50.



Deel van de houtwal tussen De Wijer 48 en 50, met op de achtergrond de nieuwe woonwijk Wijereind/Dennenoord



Groep van zomereiken voor De Wijer 50 aan de noordzijde van het plangebied

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Hoofdopzet

De hoofdopzet van het nieuwe woongebied vindt zijn basis in de uitgangspunten, die zijn weergegeven op de uitgangspuntenkaart.



Appartementen als overgang tussen grootschalige bebouwing omliggende bedrijventerreinen en kleinschalige bebouwing kom Hapert



Zone appartementen



Zone grondgebonden woningen



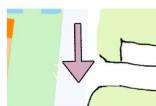
Zone voor waterretentie



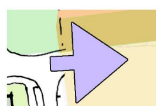
Gezonde en waardevolle bomen in bestaande houtsingel behouden. Verder opwaarderen met nieuwe bomen (andere soorten dan bestaande--> meer variatie).



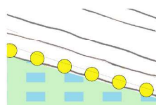
Groen voor de appartementen en groenplek dieper in woongebied



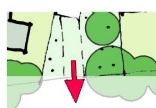
Entree Flex Campus



Entrees tot woongebied



Rekening houden met toekomstige ontwikkelingen N 284, zoals hogesnelheidsfietspad



Vluchtroute



Situatietekening (bron: UrbiTom/Keeris Architecten)

3.1.2 Ontsluiting

De ontsluiting van het nieuwe woongebied verloopt via de parallelweg van de N284, die De Wijer heet. In de huidige situatie heeft deze weg reeds een ontsluitingsfunctie voor het woongebied Wijereind/Dennenoord en voor de Flex Campus.

Ter behoud van de groep eikenbomen die voor de bestaande boerderij aan De Wijer 50 staat, zal de nieuwe woonontsluiting hieromheen worden geleid.

De oost-west lopende woonstraten in het bestaande woongebied Wijereind/Dennenoord worden in oostelijke richting doorgetrokken en, parallel aan de bestaande houtsingel met elkaar verbonden, zodat een eenvoudige woonstraatlus ontstaat, die op een logische manier aansluit op het bestaande woongebied.

Naast de parallelweg loopt een fietspad, dat in de toekomst opgewaardeerd wordt tot hogesnelheidsfietspad, parallel aan de N 284. De nieuwe woonontsluiting wordt zo gesitueerd dat het hogesnelheidsfietspad parallel aan De Wijer komt te liggen, gescheiden van deze woonstraat en ook gescheiden van de inrit van de Flex Campus.

De bestaande vluchtroute in de zuidwesthoek van het bestaande woongebied Wijereind/Dennenoord kan ook als vluchtroute voor het nieuwe woongebied gaan fungeren.

Groen

De bestaande houtsingel op de perceelsscheiding van De Wijer 48 en 50 blijft als groenelement zoveel mogelijk intact. Dit gebeurt door gezonde en waardevolle bomen te behouden en zieke bomen en bomen die hun vorm verloren hebben te vervangen door nieuwe bomen. Bij voorkeur worden andere soorten gebruikt dan de zomereiken, zodat meer variatie ontstaat.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt appartementenbebouwing gesitueerd. Deze wordt in een ruime groenmaat gezet. De bestaande haagbeuken aan de westzijde van het perceel Wijer 48 blijven zoveel mogelijk behouden. Ook de groene entree tot het woongebied Wijereind/Dennenoord kan in principe ongemoeid blijven.

Dieper in het woongebied wordt, in overeenstemming met de uitgangspuntenkaart zorggedragen voor een groene speelplek, die tevens voor een mooie zuidwestentree tot het woongebied zorgt. Ook voor de bestaande woningen aan het Wijereind is deze groenplek een mooi uitzicht.

Het groen rond het appartementengebouw en het groene plein in het zuidelijk deel van het woongebied worden met elkaar verbonden door het groen van de houtsingel.

Dit groen dat met elkaar in verbinding staat biedt tevens ruimte voor waterberging in de wijk, waar het water infiltreren kan.

Met de uitkomende grond van het halfverdiept parkeren onder de appartementenbebouwing kan de laagte in het midden van plangebied (centraal deel perceel De Wijer 50) meer

op niveau worden gebracht. Alleen ter plaatse van de bestaande houtwal is het niet de bedoeling om het terrein te verhogen, omdat de bestaande bomen daar niet tegen bestand zijn.

Bij de zuidelijke groenplek zijn er goede mogelijkheden om de speelplek zo in te richten dat deze ook goed gebruikt kan worden als de ondergrond nat is.

3.1.3 Bebouwing

De bestaande bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt. Om dit te borgen, is een voorwaardelijke verplichting tot sloop opgenomen in de regels van dit plan.

Aan de noordzijde van het plangebied is voorzien in appartementenbebouwing met half-verdiept parkeren onder het gebouw. De appartementen worden opgetrokken in 3 stroken, die qua lengte afnemen van het westen naar het oosten. Zij worden opgetrokken in 3 lagen boven het parkeren. De bebouwing vormt een overgang van de relatief grootschalige bebouwing van Kempisch Bedrijvenpark, Bedrijventerrein Hapert en Flex Campus naar de kleinschaliger bebouwing van het dorp zelf (ten westen van het plangebied). In het achterliggende woongebied wordt voorzien in een mix van grondgebonden woningen in 2 bouwlagen met kap.

3.1.4 Beeldkwaliteit

Voor het nieuwe woongebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat is opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting. Voor de architectuur kan dit beeldkwaliteitplan als toetsingsinstrument worden gebruikt door welstand naast de Welstandsnota Bladel 2018. Het beeldkwaliteitplan is, behalve als toetsingsinstrument, ook bruikbaar als inspiratiekader bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.

3.2 Functioneel

3.2.1 Algemeen

De bebouwing in het plangebied is bestemd voor maximaal 123 nieuwe woningen en 1 bestaande woning.

In het bijgevoegde inrichtingsvoorstel is voor de nieuwe woningen de volgende verdeling opgenomen:

Woningtype	Aantal
Vrijstaand geschakeld en halfvrijstaand	7 6
Hoek- tussenwoningen	29
Appartementen goedkope en middeldure huur	81
Totaal	123 woningen

Het betreft een uitbreiding van Hapert aan de oostzijde van het dorp, die aan de westzijde aansluit op een gebied met een woonfunctie en aan de oostzijde op een gebied met een verblijfsfunctie (logiesgebouw voor arbeidsmigranten).

3.2.2 Mobiliteit

Zoals aangegeven, vindt de ontsluiting van het nieuwe woongebied plaats via de parallelweg van de N284, die De Wijer heet. In de huidige situatie heeft deze weg reeds een ontsluitingsfunctie voor het woongebied Wijereind/Dennenoord en voor de Flex Campus.

In de laatste jaren hebben enkele ontwikkelingen plaatsgevonden aan de oostzijde van Hapert, die aansluiten op deze parallelweg:

- Woongebied Wijereind/Dennenoord
- Flex Campus Hapert

Daar komt nu de ontwikkeling van onderhavig woongebied bij.

Door Accent Adviseurs is in april 2023 een verkeerskundige studie gemaakt, waarin is onderzocht of ontsluiting via de parallelweg De Wijer zonder meer mogelijk is, of dat dit tot knelpunten zou leiden. Conclusie van het verkeersonderzoek is dat de extra verkeersgeneratie vanwege de ontwikkeling, waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld, niet tot grote problemen voor verkeersveiligheid of doorstroming van het verkeer leidt.

Aanbeveling

In de rapportage (paragraaf 2.3) is de aanleg van de snelfietsroute F67 vanuit Reusel, Bladel, Hapert en Eersel naar Veldhoven benoemd. De ontwikkeling van deze verbinding bevindt zich in de planvormende fase. De snelle fietsverbinding is gekoppeld aan de ontwikkeling van de N284. De planning van de realisatie van de nieuwe woonontwikkeling (zo snel mogelijk) en de realisatie van de plannen van de N284 (2025-2030) lopen niet parallel.

Op dit moment en direct na de opening van de Flex Campus maken zowel fietsers als gemotoriseerd verkeer gebruik van het wegvak vanaf het kruispunt Wijereind - De Wijer tot de Flex Campus. In de toekomstige plannen voor een snelle fietsverbinding gelden de uitgangspunten: comfort, snelheid en veiligheid voor de fietser. Het scheiden van de verkeerstromen door een los fietspad en wegvak voor gemotoriseerd verkeer heeft een positief effect op de verkeersveiligheid voor de fietser.

In het stedenbouwkundig ontwerp is met deze scheiding van verkeerstromen reeds rekening gehouden.

3.2.3 Parkeren

Door Exante is in opdracht van de gemeente Bladel getoetst of de parkeervoorzieningen, die zijn opgenomen in het schetsvoorstel voor het woongebied (zie voorgaande paragraaf) toereikend zijn. Hierover is op 7 oktober 2022 gerapporteerd.

Conclusie van dit onderzoek is als volgt:

Algemene parkeervraag

De parkeervraag voor de nieuwbouw (123 woningen) bedraagt maximaal 177 parkeerplaatsen (zie navolgende tabel 'parkeervraag'). Dit is bepaald op basis van de gemiddelde parkeernormen van het CROW voor een weinig stedelijk gebied en een ligging in de rest van de bebouwde kom. Daarnaast zijn aanwezigheidspercentages toegepast, omdat de parkeervraag niet op elk moment even groot is. Bezoekers van woningen (aandeel 0,3 parkeerplaats per woning) zijn op andere momenten aanwezig dan bewoners. Het piekmoment van een woongebied is de werkdag-avond.

parkeervraag (aantal parkeerplaatsen)	normatief (bruto)	werkdag				koop avond	zaterdag		zondag middag
		ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
vrijstaande woningen - bewoners	14,00	7,00	7,00	12,60	14,00	11,20	8,40	11,20	9,80
twee-onder-één-kap woningen - bewoners	11,40	5,70	5,70	10,26	11,40	9,12	6,84	9,12	7,98
tussen/hoek woningen - bewoners	49,30	24,65	24,65	44,37	49,30	39,44	29,58	39,44	34,51
appartementen midden/goedkoop	89,10	44,55	44,55	80,19	89,10	71,28	53,46	71,28	62,37
woningen - bezoekers	36,90	3,69	7,38	29,52	0,00	25,83	22,14	36,90	25,83
totaal (afgerond)	201	86	90	177	164	157	121	168	141

Parkeervraag

Algemeen parkeeraanbod

In de verkaveling zijn 181 parkeerplaatsen opgenomen. Aan de parkeereis van 177 wordt derhalve ruimschoots voldaan. Daarnaast is in deze verkaveling ruimte voor ongeveer vijf parkerende auto's op straat. In totaal zijn er, voor het hele gebied voldoende parkeerplaatsen om de parkeervraag voor bewoners en bezoekers op te vangen. Er is een overschot van 4 parkeerplaatsen.

De formele parkeerplaatsen zijn onderverdeeld in de volgende soorten:

- 80 openbare haakse parkeervakken en langsparkeervakken;
- 81 niet-openbare half-verdiepte parkeerplaatsen onder de appartementenblokken;
- 20 niet-openbare parkeerplaatsen bij woningen (zoals garages en opritten).

Voor de laatste categorie zijn de berekeningsaantallen volgens het CROW gebruikt. Deze parkeerplaatsen kunnen namelijk niet 1-op-1 als parkeerplaats worden meegerekend. Zo telt bijvoorbeeld een garage met een lange oprit niet als drie, maar als 1,3 parkeerplaats mee.

Er is een verschil gemaakt tussen openbare en niet-openbare parkeerplaatsen, omdat niet-openbare parkeerplaatsen in principe niet gebruikt kunnen worden door bezoekers.

Naast de formele parkeerplaatsen zal in de praktijk mogelijk ook parkeren op de rijbaan voorkomen, daar waar de wegbreedte dat toelaat. Omdat binnen Dennenoord II ruimschoots voorzien wordt in de parkeerbehoefte, is er vanuit dit project geen aanleiding om op straat te parkeren.

De inschatting is dat parkeren op de rijbaan alleen op het Weijereind kan, daar waar geen langspaarkeervakken aanwezig zijn, dus bij de entree tot het woongebied.

Geografische parkeerbalans

Voor alle woningen in het plangebied zijn er voldoende parkeervoorzieningen op korte afstand van de woningen aanwezig. Grotere parkeerconcentraties (haaksparkeren in de openbare ruimte bij de appartementen en het parkeerterrein in de zuidoosthoek van het woongebied) zijn voor alle woningen op een loopafstand van (overwegend aanmerkelijk) minder dan 100 m gelegen.

3.2.4 Afvalinzameling

Voor de appartementen zal worden voorzien in ondergrondse afvalcontainers. Het betreft 2 ondergrondse containers voor restafval en 1 ondergrondse container voor papier.

De afvalcontainers worden gesitueerd aan de westzijde van de toegang tot het halfverdiept parkeren onder de appartementen. Hierdoor blijft de loopafstand tot de toegangen van de appartementengebouwen beperkt tot maximaal 50 m, in overeenstemming met het gemeentelijk beleid terzake.

Bij de afvalcontainers wordt tevens voorzien in opstelruimte om de zakken met plastic, metaal en drankverpakkingen (PMD) te kunnen aanbieden alsook de (25 liter-)emmers met GFT-afval.

De oppervlakte van de afvalverzamelplek beslaat het oppervlak van 3 parkeerplaatsen, derhalve 5 x 7.5 m.

In de planregels is zijn ondergrondse afvalcontainers mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen Verkeer en Groen.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldend 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 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 is vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Conclusie

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro) Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. In onderhavig radarverstoringsgebied is de maximale hoogte (van windturbines) gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation. Daarnaast is onderhavig plangebied gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht. Wegens deze ligging geldt een restrictie voor bouwwerken hoger dan 113 meter ten opzichte van NAP. Dergelijke bouwhoogtes zijn in onderhavig plan niet aan de orde, waardoor het plan geen invloed heeft voor deze vliegbasis. Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit de radarverstoringsgebieden vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis opgenomen (art. 3.1.6, lid 2 Bro). Doel van deze stapsgewijze motivering van een initiatief is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is art. 3.1.6, lid Bro gewijzigd en is een 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze wijziging heeft als doel gehad om de regeling te

vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. In de wijziging is bepaald dat bij een juridisch verbinden ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving moet worden opgenomen die de behoefte aan deze ontwikkeling inzichtelijk maakt.

Bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied moet bovendien worden gemotiveerd waarom niet binnen stedelijk gebied in deze ontwikkeling kan worden voorzien.

Hierbij is echter niet aangegeven wat de motivering van de behoefte concreet moet omvatten.

Sinds de inwerkingtreding van deze wijziging van het Bro heeft de Afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie hieraan veelvuldig verder invulling gegeven. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Hierbij zijn de volgende vragen te beantwoorden:

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Indien een vraag negatief wordt beantwoord, dan is de volgende vraag in deze 'ladder' niet (verder) van toepassing, of kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van maximaal 123 nieuwe woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Zoals in het woonbeleid voor de gemeente Bladel, verankerd in de Kempische visie op wonen, duidelijk wordt, is behoud van betaalbaar wonen in de gemeente een beleidsspeerpunt. In paragraaf 4.3.2 van deze plantoelichting wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze aan deze opgave wordt voldaan.

De ca. 123 nieuwe woningen voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente die, op basis van de provinciale prognosecijfers uit 2020, 425 woningen tot 2025 en 765 woningen tot 2030 bedraagt.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

De ontwikkeling is gelegen in het stedelijk gebied van Hapert, zoals opgenomen in de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15 april 2022).

Conclusie

Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking laat zien dat de woningbouwlocatie waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, is gesitueerd binnen stedelijk gebied en voorziet in een aantoonbare behoefte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Thans volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

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.

Tot voor kort was dit voor de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord Brabant.

Inmiddels is op 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. Deze is diverse keren geactualiseerd. De laatste actualisatie betreft de geconsolideerde versie van 1 augustus 2023.

Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking. Voorzien wordt dat de definitieve omgevingsverordening dan eveneens in werking treedt.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte.

De regels van de Interim Omgevingsverordening zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO (die op termijn vervangen zal worden door de Omgevingsvisie), 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 Interim Omgevingsverordening. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het besluitgebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als stedelijk gebied.

Het gebied is ook aangeduid als stalderingsgebied. Dit is voor het plangebied niet relevant, omdat hier geen stallen voorkomen. Voorts is aangegeven welke normen er gelden ten aanzien van wateroverlast in binnenstedelijk gebied. Hiermee is in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan rekening gehouden.

Conclusie

Het voornemen tot ontwikkeling van maximaal 123 nieuwe woningen is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. De woningen zijn gesitueerd in stedelijk gebied en voldoen daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvul-

dig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de gemeentelijke woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

4.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Bladel en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). In het RRO-gebied Zuidoost Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Bladel behoort tot de subregio Kempen.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Bladel 425 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 765 woningen tot 2030. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 8 woningen mogelijk. De toevoeging van deze woningen past binnen de prognosecijfers van de provincie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de hierboven genoemde beleidsdocumenten.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 1.1

Op 20 september 2018 is de 'Omgevingsvisie 1.1' vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel, als tussenstap naar een volwaardige en complete Omgevingsvisie voor de inwerking-treding van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie 1.1 plan is een eerste stap naar een volwaardige omgevingsvisie die een meer eenduidig beleid weergeeft voor de fysieke leefom-

geving. De Omgevingsvisie 1.1 De Omgevingsvisie herzielt voor het buitengebied op onderdelen het beleid dat is vastgesteld in de Plattelandsnota 2013 en bevat derhalve geen beleid dat relevant is voor onderhavig initiatief dat in stedelijk gebied gesitueerd is.

Conclusie

De Omgevingsvisie 1.1 richt zich op het buitengebied en bevat geen beleid dat relevant is voor onderhavig initiatief dat in stedelijk gebied gesitueerd is.

4.3.2 Woonbeleid

Kempische visie op wonen 2019 - 2023

In maart 2019 is door de samenwerkende kempengemeenten Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. Door Bladel is dit op 21 maart 2019 gebeurd. Deze vervangt de individuele woonvisies van deze gemeenten die tot dan het geldend beleidskader vormden.

De provincie vraagt van iedere subregio in haar Brabantse Agenda Wonen (geactualiseerd in 2020) een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen wordt dit subregionaal perspectief gegeven.

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt.

Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De Kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.

De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de kempengemeenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Speerpunten

Voor de komende jaren zien de 4 kempengemeenten vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.
2. Behoud voor betaalbaar wonen.

3. Zorg voor elkaar faciliteren.
4. Wij zijn klaar voor de toekomst (klimaatbeleid)
5. Werken én wonen.

Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018

De woningmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd en blijft voortdurend in beweging. Als gemeente wil Bladel hier continu op inspelen, flexibel zijn en open staan voor ideeën van anderen en deze zo veel mogelijk faciliteren. Maar het is ook zaak om een omslag te maken in denken. Steeds maar blijft de discussie zich toespitsen op nieuwbouw, terwijl de bestaande bouw, transformatie, veel meer mogelijkheden en kansen biedt. Kwaliteit moet de basis vormen van het volkshuisvestingsbeleid. De positie van de gemeente is sterk veranderd door de nieuwe Huisvestingswet en de Woningwet 2015. Ook de positie van woningcorporaties en Huurdersraden verandert hierdoor. Op basis van de Interim Omgevingsvisie Noord-Brabant dienen regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken gemaakt te worden en is de Ladder van duurzame verstedelijking belangrijk. Ook op (sub)regionaal niveau worden nadere afspraken gemaakt. Uiteraard hebben ander beleid, zoals het Beleidskader Welzijn, Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg, Toekomstvisie, Klimaatvisie invloed op de uitgangspunten van de Woonvisie. De gemeente Bladel zet met de Woonvisie 2016, actualisatie 2018 vergaande ambities neer. Dit om voor nu en in de toekomst aan de inwoners adequate huisvesting te bieden.

Ambities

1. De gemeente kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, in eerste instantie bij de bestaande woningvoorraad maar ook de mismatch in het Woningbouwprogramma (teveel grote en dure eengezinswoningen) wordt aangepakt. De bestaande woningvoorraad is vele malen groter dan de via nieuwbouw te realiseren aantallen woningen. De gemeente wil de omvorming/transformatie van bestaande gebouwen en woningvoorraad stimuleren en faciliteren om te komen tot courante woonvormen, waaraan behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Nieuwbouw is aanvullend. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
2. De bevolking vergrijsst. Hierdoor ontstaat een tekort aan geschikte woningen. Omdat het Woningbouwprogramma (nog) teveel (nagenoeg niet meer beïnvloedbare) harde plancapaciteit bevat, wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen meegewerkt als 100% van de toe te voegen woningen worden voorzien van het certificaat Basispakket Woonkeur. Binnen de blauwe contouren van de centra van de kernen Bladel en Hapert moet bovendien daarvan 50% voldoen aan het certificaat Woonkeur Pluspakket Zorg. In de kleine kernen wordt Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De gemeente Bladel wil mensen met een zorgvraag dusdanig faciliteren en de bewustwording stimuleren dat men zo lang mogelijk thuis in hun eigen wijk of kern (zelfstandig) kan blijven wonen.
3. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van groepen die daar zelf niet (onvoldoende) voor kunnen zorgdragen. Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat 51% van deze doelgroep behoefte heeft aan een huurwoning. Daarom wordt bij nieuwe initiatieven in principe alleen medewerking verleend als wordt voldaan aan de

volgende kwalitatieve verhoudingen: 51% (grondgebonden) huurwoningen en 49% goedkope en middeldure koopwoningen. In de kleine kernen geldt dat minimaal 30% grondgebonden huurwoningen moeten worden gerealiseerd. In alle kernen geldt de koop/huur verhouding vanaf de toevoeging van 2 wooneenheden of meer.

4. De doelgroep starters wordt niet vergeten. Niet alle locaties zijn geschikt voor 100% Woonkeur-woningen, huurwoningen en woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Veelal ligt een mix of andersoortige bouw meer voorhanden. Bij herontwikkelingen/transformatie zal meer sprake zijn van maatwerk om de ontwikkeling überhaupt mogelijk te maken. Om te komen tot duurzame starterswoningen worden hieraan maximale oppervlaktematen verbonden.
5. De gemeente wil, hoewel dit grotendeels afhankelijk is van de eigen inwoners, de leefbaarheid in de kleine kernen stimuleren en faciliteren. Iedere kern heeft zijn specifiek karakter en vraagt maatwerk. Onder plannen voor transformatie en nieuwbouwontwikkelingen zal concrete behoefte moeten liggen.
6. De ambities van de gemeente gaan verder dan de volkshuisvestelijke criteria. Zo spelen klimaat (groen), duurzaamheid en zorg ook een steeds grotere rol bij nieuwbouw van woningen. Iedere toe te voegen woning moet energieneutraal zijn en mag er bij voorkeur geen gasaansluiting zijn. Daarnaast moet het plan in minimaal 20% groen voorzien

Woningbouwprogramma 2020-2030

Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de veranderingen in de bevolkingssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte, wordt de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose regelmatig – en ten minste eenmaal per bestuursperiode – geactualiseerd. Zo kan steeds tijdig worden ingespeeld op nieuwe trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de omvang en samenstelling van de bevolking en kunnen kwantitatieve en kwalitatieve effecten hiervan op de woningmarkt worden aangegeven. De meest recente bevolkings- en woningbehoefteprognoses Noord-Brabant betreffen de actualisering 2020. Op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose actualisatie 2020 geldt voor de gemeente Bladel een prognose van 765 woningen tot 2030.

De ambities uit de Woonvisie hebben geresulteerd in een indicatief kwalitatief woningbouwprogramma 2019-2029. Hierin worden bij nieuwe initiatieven/ontwikkelingen, zowel bij transformatie van bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw, in beginsel de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. 100% van de woningen dient te voldoen aan het Basispakket Woonkeur.
- b. In de kleine kernen wordt het Woonkeur Pluspakket Zorg opgelegd als daar (een concrete) behoefte is. De woningen moeten energieneutraal zijn en hebben bij voorkeur geen gasmeter.
- c. Woonruimte is bestemd voor de doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens; uitgangspunt is een maximale vloeroppervlakte van 85 tot 90 m², uitgaande van een 3-kamerwoning.
- d. 51% van de woningen dienen huurwoningen te zijn.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het Regionaal woningbouwprogramma. In de woningbouwcapaciteitsmonitor, die periodiek wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project).

Toetsing

- Voorzover dit niet tot inadequate oplossingen voor doelgroepen of een ongewenste invloed op het prijspeil van de woningen leidt, zal het Basispakket Woonkeur kunnen worden toegepast.
- Het woongebied is niet binnen de blauwe contour van het dorpscentrum van Hapert gesitueerd. De vereiste van Woonkeur Pluspakket Zorg is daarom voor onderhavig plan niet aan de orde.
- Totaal worden met voorliggend bestemmingsplan maximaal 123 nieuwe woningen mogelijk gemaakt in het plangebied.

Het inrichtingsvoorstel omvat 123 nieuwe woningen, waarvan de verdeling als volgt is:

. Vrijstaand geschakeld, dure koop	7
. Halfvrijstaand, dure koop	6
. Hoekwoningen, dure koop	10
. Tussenwoningen, dure koop	2
. Tussenwoningen middeldure koop	17
. Appartementen middeldure koop	6
. Appartementen middeldure huur	6
. Appartementen sociale koop	42
. <u>Appartementen sociale huur</u>	<u>27</u>
Totaal	123 woningen

Totaal wordt derhalve ($42/123 =$) 56.1 % van de woningen in de sociale sector gerealiseerd, waarmee aan de 40%-norm uit het woonbeleid wordt voldaan. 51% van de 40% sociale woningen moet in de huursector gerealiseerd worden, derhalve minimaal ($123 \times 40\% \times 51\% = 25.1$, afgerond) 26 woningen en 49% van de 51% moet in de koopsector gerealiseerd worden ($123 \times 40\% \times 49\% = 24.1$, afgerond) 25 woningen. In beide categorieën wordt dus in meer dan het vereiste aantal sociale woningen voorzien.

- Het totale oppervlak dat een bestemming 'Groen' heeft gekregen bedraagt 22.4% van het totale plangebied. De hoeveelheid groen die daadwerkelijk wordt gerealiseerd is nog groter, want een deel van dit groen is opgenomen in de bestemming 'Verkeer' (zoals de bermen tot op 2m uit de rijbaan en de groenplek aan de noordzijde van het plangebied met het cluster van eikenbomen, die nabij de N284 liggen). Aan de norm van 20% groen wordt in ieder geval ruimschoots voldaan.

De woningbouw, die in dit bestemmingsplan wordt verantwoord, past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met het beleid uit de Kempische visie op wonen 2019 – 2023 en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4.4 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. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

Voldaan wordt aan de voorwaarden, zoals deze gesteld zijn in het principebesluit van B&W van 13 april 2022, die ook in lijn zijn met het woonbeleid van de gemeente Bladel.

Het initiatief wijkt voor wat betreft de bestemming, de bouwvlakken en de bouwhoogten (deels) af van het geldende bestemmingsplan. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

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.

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op de bestaande woonpercelen De Wijer 46a, 48, 50 en 52. Een nieuwe woonontwikkeling is voorzien op de percelen van De Wijer 48, 50 en 52. Hiervoor is een verantwoording aan de orde of deze ontwikkeling vanuit milieuhygiënisch en planologisch oog punt haalbaar is. Deze verantwoording is in dit hoofdstuk opgenomen.

De Wijer 46a betreft een voormalige bedrijfswoning bij het voormalig transportbedrijf dat gevestigd is geweest ter plaatse van de reeds gerealiseerde woonontwikkeling Dennenoord. Het plandeel voor De Wijer 46a in voorliggend bestemmingsplan betreft in feite een conserverende bestemming: de bestaande situatie blijft behouden. Ook is er geen sprake van een functieverandering: er is reeds een woonfunctie aanwezig. Met de herbestemming van De Wijer 46a wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning.

5.1 Bodem

Voor het plangebied hebben diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden. De aanleiding voor het laten uitvoeren van deze onderzoeken is de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie. Als gevolg hiervan is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Daarnaast is door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft in maart en september 2019 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel van De Wijer 48 en hierover in oktober 2019 gerapporteerd.

Er is een ernstige bodemverontreiniging aangetroffen, die is ingekaderd. Hiervoor is een BUS-melding en sanering aan de orde.

In de periode oktober-november-december 2018 is een verkennend bodemonderzoek en een verkennend en nader asbestonderzoek uitgevoerd voor het perceel De Wijer 50 en 52. Hierover is in maart 2019 gerapporteerd.

Ter plaatse van deellocatie H is een sterk verhoogde asbestconcentratie aangetroffen. Deze is ingekaderd. Hiervoor is een BUS-melding en sanering aan de orde.

Tevens heeft voor De Wijer 50 een nader bodemonderzoek plaatsgevonden in verband met de aangetroffen verontreiniging met zware metalen op het naastgelegen perceel De Wijer 48. Er is geen zware bodemverontreiniging aangetroffen. Er is sprake van zgn. spotverontreinigingen. Geadviseerd wordt om de verontreiniging samen met De Wijer 48 te saneren.

De rapportages zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De bevindingen uit de rapportages zijn navolgend weergegeven.

5.1.1 Verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek De Wijer 48

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,7 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen en asfalt) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

Op de onderzoekslocatie is een verontreiniging met koper, lood en zink aangetoond tot boven de interventiewaarden. Om de omvang van de verontreiniging te kunnen afperken zijn ter plaatse van de noordelijke helft van het terrein diverse boringen verricht. Hierbij is tevens gebruik gemaakt van een XRF-meter.

De analyseresultaten van en de resultaten van de XRF komen nagenoeg met elkaar overeen en tonen een verontreiniging met zware metalen in het noorden en oosten van het terrein aan. De verontreiniging heeft een oppervlakte van circa 2.000 m². De bovengrond (0-0,5 m-mv) is binnen de gehele contour verontreinigd. Plaatselijk is ook de ondergrond tot maximaal 1,5 meter verontreinigd met name koper, lood en zink.

Ter plaatse van de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming. In bijlage 2 van de rapportage is de contour van de aanwezige sterke verontreiniging in de grond (lees overschrijding interventiewaarde) weergegeven. De verontreinigingscontour is getekend op basis van bevindingen van analyseresultaten en resultaten van de XRF-meter.

Grondwater

In het grondwater uit de peilbuizen B01 en B02 is analytisch een licht verhoogd gehalte met respectievelijk zink en nikkel aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is sprake van homogeniteit van zowel de boven- als de ondergrond. In de bovengrond ter plaatse van de inspectiegaten ABG04 t/m ABG05 en B102 t/m B108 is geen verhoogde asbestconcentratie aangetoond. De concentratie ligt onder de detectiegrens. In de bovengrond ter plaatse van de inspectiegaten ABG01 t/m ABG03 is een licht verhoogd gehalte aan asbest aangetoond, welke onder de helft van de interventiewaarde/grenswaarde ligt. Op basis hiervan hoeft geen nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd.

Toetsing hypothese grond en grondwater

De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten te worden verworpen.

Toetsing hypothese asbest

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Conclusie

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Ter plaatse van de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming. In bijlage 2 van de rapportage is de contour van de aanwezige sterke verontreiniging in de grond (lees overschrijding interventiewaarde) weergegeven. Als men werkzaamheden gaat verrichten op of in de verontreinigde grond is een BUS-melding aan de orde. Deze BUS-melding dient ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden overlegd.

Er zal een gecombineerde BUS-melding worden gedaan voor de geconstateerde verontreiniging aan De Wijer 48, zoals beschreven in deze paragraaf en de aangrenzende verontreiniging aan De Wijer 50, zoals beschreven in paragraaf 5.1.4 van dit bestemmingsplan.

5.1.2 Verkennend bodemonderzoek en verkennend en nader asbestonderzoek De Wijer 50 en 52

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. Na herbemonstering van peilbuis B01 is een matig verhoogd gehalte aan nikkel en een licht verhoogd gehalte aan kobalt aangetoond.

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.



Overzichtskartaal boringen De Wiier 50 met aanduiding deellocaties A t/m M

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

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.

Uit de resultaten van het nader asbestonderzoek blijkt dat in SL1+2 (0-10 cm-mv) een totaal gewogen gehalte asbest aanwezig is van 141,3 mg/kg ds. In SL1+2 (10-50 cm-mv) is een totaal gewogen gehalte asbest aanwezig van 1,7 mg/kg ds.

In SL3+4 (0-10 cm-mv) is een totaal gewogen gehalte asbest aanwezig van 50,4 mg/kg ds. In de onderliggende laag (10-50 cm-mv) is een gehalte asbest aanwezig kleiner dan de detectielimiet.

Uit de resultaten van het nader asbestonderzoek blijkt dat in SL5 (0-10 cm-mv) een totaal gewogen gehalte asbest aanwezig is van 2,1 mg/kg ds. In SL5 (10-50 cm-mv) is een totaal gewogen gehalte asbest aanwezig van 51,1 mg/kg ds.

In SL6 (0-10 cm-mv) is een totaal gewogen gehalte asbest aanwezig van 71,2 mg/kg ds. In de onderliggende laag (10-50 cm-mv) is een totaal gewogen gehalte asbest aanwezig van 15,2 mg/kg ds.

Er is sprake van een geval van ernstig bodemverontreiniging met asbest in de bodem. De sterk verhoogde gehalten zijn zowel in verticale als in horizontale, binnen de onderzoekslocatie, in afdoende mate ingekaderd. In bijlage 2 van de onderzoeksrapportage is de contour

van de verontreiniging weergegeven. De hoeveelheid bedraagt circa 100 m³ grond (50 x 4 m² x bodemlaag van 0,0 tot maximaal 0,5 m-mv).

De hoeveelheid bedraagt het totaal aan verontreinigde grond met een gehalte asbest >100 mg/kg ds inclusief de delen met een gehalte asbest <100 mg/kg ds. Gezien de voorgenomen (her)ontwikkeling ter plaats en de heterogeniteit van de verontreiniging wordt geadviseerd de gehele strook te saneren.

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. Na herbemonstering is wederom een matig tot sterk verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond. Op basis van voorgenoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek, met betrekking tot de parameter nikkel in het grondwater ter plaatse van deellocatie A en D-E-I-J-K-L-M vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien aan de orde.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van nikkel in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- in de vaste bodem wordt geen verhoging met nikkel aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- in de huidige situatie zijn er geen humane risico's;
- uit informatie uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de regio blijkt, dat er hier in het grondwater ook (sterk) verhoogde gehalten aan nikkel voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

Geadviseerd wordt de sanering van het geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest in de bodem uit te laten voeren door conform de SIKB BRL 6000 c.q. 7000 erkende bedrijven. Het onderzoeksbureau adviseert om tijdens de werkzaamheden minimaal een gecertificeerde milieukundige processturing (conform de BRL SIKB 6000) in te zetten. Op basis hiervan kan controle worden uitgeoefend op het feit of de (grond)werkzaamheden en het bemonsteren van de controle monsters conform de wet- en regelgeving worden uitgevoerd. Het evaluatierapport dient na afronding van de ontgravingswerkzaamheden overlegd te worden aan het bevoegd gezag.

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.

5.1.3 BUS-sanering De Wijer 50 Hapert

In vervolg op het advies uit het Verkennend bodemonderzoek en verkennend en nader asbestonderzoek De Wijer 50 en 52 heeft voor De Wijer 50 een Bus-sanering van de geconstateerde asbestverontreinigingen plaatsgevonden.

Het evaluatierapport van betreffende sanering is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Op de saneringslocatie zijn geen sterke verontreinigingen achtergebleven. Omdat onder de vloer nog meerdere nesten asbest zijn aangetroffen is meer afgevoerd dan vooraf werd aangenomen.

5.1.4 Nader bodemonderzoek De Wijer 50 Hapert

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is in april 2023 een nader bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan De Wijer 50 te Hapert, gemeente Bladel.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie en de aanwezigheid van een verontreiniging met zware metalen op het naastgelegen perceel (De Wijer 48). Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 1,0 m-mv overwegend uit matig fijn, zwak tot sterk siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (puin en baksteen) aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

Ter plaatse van boring B02 zijn in de bodemlaag van 0,0 – 0,5 m-mv gehalten aan koper en zink aangetoond welke ½ (AW+I) overschrijden. Het gehalte lood overschrijdt de achtergrondwaarde. De onderliggende bodemlaag van 0,5 – 1,0 m-mv bevat licht verhoogde gehalten koper, lood en zink.

De bodemlaag van 0,0 – 0,5 m-mv van boring B03 bevat een gehalte koper welke ½ (AW+I) overschrijdt.

In de overig onderzochte uitkomende grond worden geen tot slechts licht verhoogde gehalten koper, lood, nikkel en zink aangetoond.

Op basis van het totaal aan resultaten (XRF-metingen en laboratoriumonderzoek) blijkt dat ter plaatse geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is hier sprake van zogenoemde spotverontreinigingen met koper en of zink. Als men werkzaamheden gaat

verrichten op of in verontreinigde grond dient men een Plan van Aanpak in te dienen bij het bevoegd gezag.

Na goedkeuring van het Plan van Aanpak mogen (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt om de verontreiniging tezamen met de verontreinig ter plaatse van Wijer 48 te saneren.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Conclusie

Op basis van de bevindingen uit dit onderzoek zijn in het kader van de Wet bodembescherming aanvullende procedures noodzakelijk. Er zal een gecombineerde BUS-melding worden gedaan voor de geconstateerde verontreiniging aan De Wijer 50, zoals beschreven in deze paragraaf en de aangrenzende verontreiniging aan De Wijer 48, zoals beschreven in paragraaf 5.1.1 van dit bestemmingsplan.

5.2 Archeologie

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Hapert 2021' heeft bijna het gehele het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Alleen in het uiterste noorden is een smalle strook met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1'.

Op de archeologische beleidskaart is tevens een gebied aangegeven met hoge verwachting (historische kernen en linten), waaraan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zou moeten worden toegekend. Een dergelijke bestemming is niet opgenomen in het geldende bestemmingsplan, maar is wel maatgevend voor het gehele plangebied bij de vraag of archeologisch onderzoek aan de orde is.

Voor categorie 3 (hoge archeologische verwachtingswaarde – historische linten en kernen) geldt dat er een onderzoeksplicht is, wanneer de oppervlakte van bodemingrepen in het plangebied meer dan 250 m² beslaat en het ingrepen betreft die dieper dan 30 cm –maaiveld zijn.

Gezien de omvang van de ontwikkeling, is archeologisch onderzoek aan de orde.

Door Transect is in oktober 2022 en februari 2023 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het plangebied aan De Wijer 48-52 in Hapert. Het archeologisch vooronderzoek bestaat hier uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend veldonderzoek (IVO). De vraagstelling van deze onderzoeken richt zich op het vaststellen en toetsen van de archeologische verwachting en de bepaling in hoeverre de voorgenomen ingrepen in het kader van de planvorming effect hebben op eventuele archeologische resten in het gebied.

- Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied in een zone met terrasafzettingsswelingen ligt, die zijn afgedekt met dekzand. Op basis van de ouderdom van de verwachte afzettingen kunnen archeologische resten uit de periode Midden-Paleolithicum – Nieuwe Tijd aangetroffen worden in het plangebied. Relatief gezien ligt het plangebied lager dan het gebied ten noorden ervan, daar begint de flank van een dekzandrug. Het ligt tevens in een heidegebied, dat in ieder geval vanaf het begin van de 19e eeuw als een nat gebied wordt beschouwd. Het wordt dan aangeduid als het 'het ven'. Voor wat betreft bewoningsresten uit de Nieuwe tijd is de verwachting zodoende laag. Het ontbreken van bebouwing op historische kaarten vormt geen aanleiding om bewoningsresten uit deze tijd in het plangebied te verwachten. Wel staat in het oosten van het plangebied een aanduiding met een specifieke archeologische verwachting. Deze betreft een laatmiddeleeuwse hoeve (2.18.3.032; bron: Erfgoedcatalogus van Bladel). De naam van de hoeve is onbekend evenals de precieze locatie (zie bijlage 8 rapportage).
- Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is het plangebied in twee verwachtingsgebieden op te splitsen. In het noorden is sprake van een relatief onaangetaste bodemopbouw. In dat gebied kunnen in principe nog archeologische grondsporen van bewoning aanwezig zijn. De verwachting uit het bureauonderzoek wordt voor wat betreft dit deel van het plangebied bevestigd, hoewel de contour van de verwachtingszone op basis van de resultaten uit het veldonderzoek iets afwijkt (zie bijlage 9 rapportage). Voor het overige deel van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting, hetgeen gebaseerd is op een hoge mate van verstoring en de natte omstandigheden die uit de resultaten van het booronderzoek blijken. Voor wat betreft de zone, waar een middeleeuwse hoeve wordt verwacht, laten de boringen ook diverse verstoringen zien, die met de verwijderde bebouwing samenhangen. Dit beeld is echter wel afwisselend en de vraag is in hoeverre de humeuze bodemlagen daar niet onderdeel van oudere verstoringen zijn (als onderdeel van een verdwenen hoeve). Inzicht hierin laat zich met behulp van een booronderzoek zeer lastig in beeld brengen, vanwaar een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek beter toepasbaar is.

Advies

Het voornemen bestaat in het plangebied de aanwezige bebouwing te slopen en er nieuwe woningen voor terug te plaatsen. Uit het onderzoek blijkt dat in het noorden en oosten van het plangebied zones aanwezig zijn, waarvoor een archeologische verwachting geldt. Het advies voor deze zones luidt om hier een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om de aanwezigheid van archeologische resten in die gebiedsdelen uit te sluiten dan wel aan te tonen. Voor een dergelijk onderzoek is een Programma van Eisen (PVE) nodig, waarin de randvoorwaarden voor het onderzoek staan beschreven. Dit PVE moet op voorhand door de gemeente zijn goedgekeurd en beoordeeld. Voor de overige gebieden geldt vanwege verstoringen en een natte landschappelijke ligging een lage verwachting. Hiervoor worden geen archeologische maatregelen geadviseerd. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Bladel).

Op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen archeologie (vooral nog) overgenomen conform de bijgestelde archeologische waarden, zoals omschreven in het selectieadvies.

Vervolg

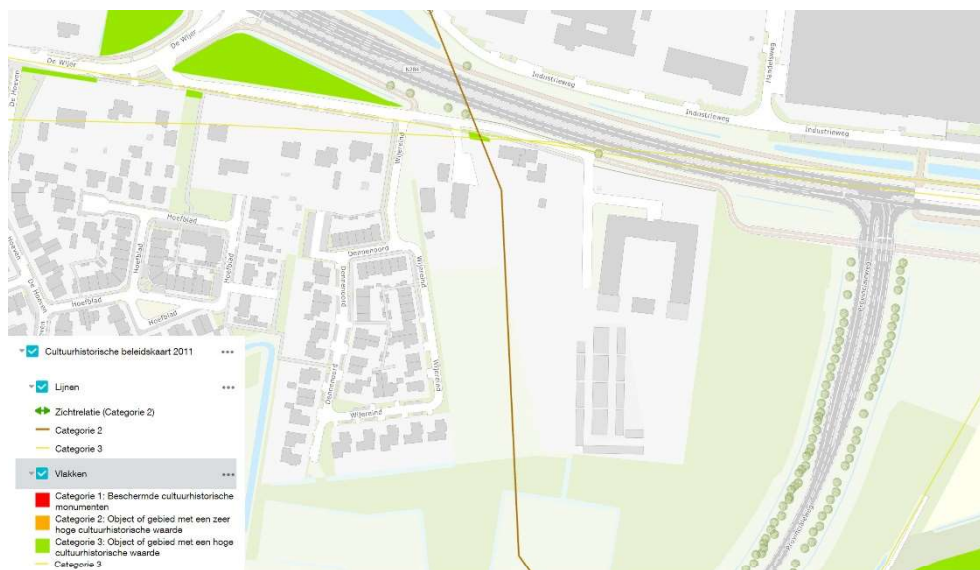
In oktober 2023 zal ter plaatse van de, op de verbeelding opgenomen, dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' een karterend en waarderend onderzoek plaatsvinden door middel van proefsleuven. Dit onderzoek zal conform het selectieadvies plaatsvinden, alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' zal eveneens proefsleuvenonderzoek plaatsvinden. Omdat zich hier nog bestaande bebouwing bevindt (woningen en bijgebouwen), zal dit onderzoek plaatsvinden in de uitvoeringsfase, na sloop van de bebouwing. Deze werkwijze is gecommuniceerd met, en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant.

5.3 Cultuurhistorie

Tot rond 1900 heeft door het plangebied een heideweg gelopen, die vanaf Neerheide (ten zuiden van Hoogeloon/Landorp) langs de oostzijde van Ganzestaart en Dalem liep. De heideweg is als cultuurhistorisch lijnelement (categorie 2) opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart.

Deze weg is verdwenen, maar de houtwal op de perceelsscheiding van De Wijer 48 en 50 staat op de plek waar de akkerweg destijds het plangebied doorkruiste. Deze houtwal wordt zoveel mogelijk intact gelaten als groenelement in het plan. Ook het groepje zomereiken dat naast de bestaande boerderij De Wijer 50-52 staat blijft behouden. Dit groepje is op de cultuurhistorische beleidskaart aangegeven als een gebied(je) met hoge cultuurhistorische waarde (categorie 3).



Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart (bron: Erfgoedkaart ODZOB)

5.4 Water

5.4.1 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.

5.4.2 Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

Algemeen

In Europa wordt de Europese regelgeving van de Kader Richtlijn Water (KRW) gehanteerd. Het doel van de KRW is dat uiterlijk in 2027 alle maatregelen zijn uitgevoerd om het water in Europa schoon en gezond te krijgen en te houden. De KRW heeft drie planperiodes: 2009-2015, 2016-2021 en 2022-2027. Deze richtlijn vertaalt zich naar Nederland in beleidsplannen op drie niveaus: het Nationaal Water Programma op rijksniveau, de Regionale Water Programma's op provinciaal niveau en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. De richtlijn vanuit Europa en de beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het Waterbeheerprogramma van De Dommel. De keuzes in dit WBP zijn in lijn met die kaders.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van

de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

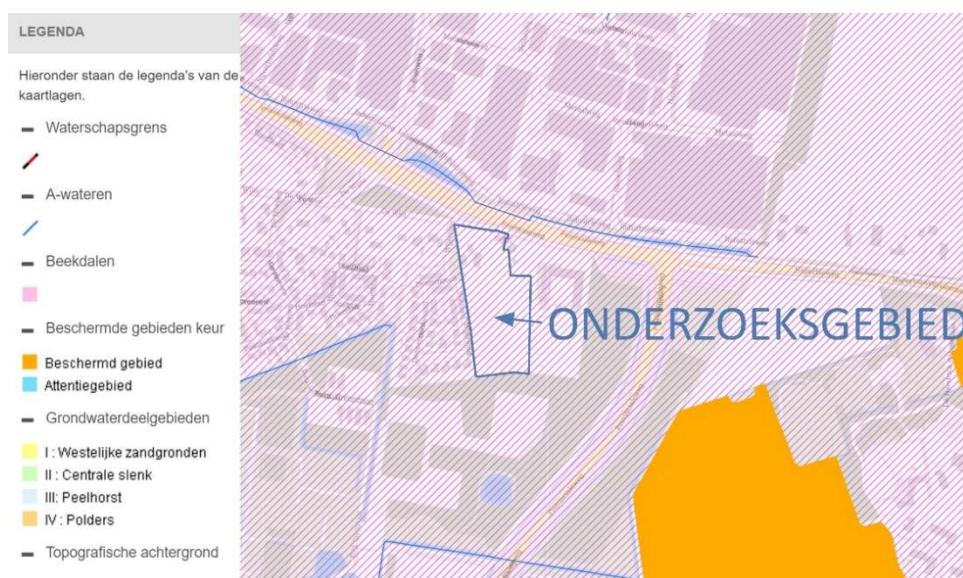
Het Waterschap De Dommel hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaat het waterschap daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Op navolgende uitsnede van de Keurkaart is het plangebied aangeduid. Duidelijk is dat er geen speciale waterschapsbelangen in het geding zijn.



Uitsnede keurkaart Waterschap De Dommel

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen': het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Voor nieuwbouw dient het huishoudelijke afvalwater in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling.

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader gespecificeerd in een vijftal opties, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
 - Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
 - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
 - In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden

besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.

- Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Beleid gemeente Bladel

Door de gemeente Bladel is een 'Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel (GRP) 2021-2025' opgesteld dat is vastgesteld op 17 december 2020. Het is tot stand gekomen via een intensieve samenwerking met Waterschap De Dommel en diverse afdelingen van de gemeente Bladel. In het GRP zijn vier beleidsspeerpunten benoemd:

1. Anticiperen op klimaatverandering

Het klimaat is aan het veranderen. Dat leidt o.a. tot zwaardere buien, een toename van warme dagen en langdurig droge perioden en een verandering van de biodiversiteit. Deze verandering stelt nieuwe eisen aan het watersysteem, de waterketen en de omgeving, willen we droge voeten en een leefbare omgeving behouden. Klimaatadaptatie is het proces waardoor we, als samenleving, de kwetsbaarheid voor klimaatverandering verminderen of waardoor we profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie ligt hierbij de focus op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, hittestress en droogte. Ook is er een toenemende aandacht voor behoud van biodiversiteit.

Voor plannen waar nieuwbouw plaatsvindt, zoals in voorliggend bestemmingsplan, is vanuit dit beleidsspeerpunt voor hemelwateropvang het volgende van toepassing:

Voor nieuwbouw streeft de gemeente naar 60 mm hemelwaterberging op eigen terrein. Als dit aantoonbaar niet doelmatig/haalbaar is of transport naar een opvanglocatie buiten het plangebied doelmatiger is, dan is verwerking buiten het plangebied toegestaan. Om de afweging tussen lokaal-centraal te maken stellen we de komende planperiode een transparant afwegingskader op. De ontwikkelende partij financiert de waterbergingsopgave binnen of buiten het te ontwikkelen gebied.

2. Participatie en communicatie

Een groot deel van het verharde oppervlak ligt op particulier terrein en is de grond privaat eigendom. Samen met bewoners en bedrijven, maar ook o.a. ontwikkelaars en bouwondernemingen kunnen en moeten we nu onze leefomgeving verbeteren door bijvoorbeeld hemelwater op eigen terrein te bergen, daken te vergroenen, tegels uit de tuin te halen en meer water in de wijk vast te houden. Elke druppel telt! De komst van de Omgevingswet stimuleert en faciliteert dit proces van samenwerking.

3. Inzicht en sturing watersysteem

Al gedurende 10 jaar heeft de gemeente Bladel de beschikking over een meetnet grondwater en meetnet riolering. Deze zijn primair opgericht om inzicht te verkrijgen in de grondwaterstanden en de optredende riooloverstorten. Beide meetnetten worden periodiek geëvalueerd. Hiernaast beschikt de gemeente Bladel over een rioolmodel waarmee de waterstromen in de riolering (softwarematig) kunnen worden gesimuleerd..

4. Gebiedsgericht beheer

Om het gemeentelijke watersysteem goed te laten functioneren wordt onderhoud uitgevoerd, zoals het reinigen van riolen, kolken, gemalen en het uitvoeren van reparaties. Traditioneel werden deze onderhoudsactiviteiten volgens een vaste frequentie uitgevoerd. Binnen het waterbeheer is het echter steeds meer gebruikelijk dat hier differentiatie in aan gebracht wordt.

Vanaf 2020 is een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) niet meer verplicht. Het GRP was eerst verplicht vanuit de wet milieubeheer. Het plan beschrijft hoe de gemeente haar taken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater invult. Gemeenten kunnen onder de Omgevingswet een gemeentelijk rioleringsprogramma opstellen dat het GRP vervangt. Dit is een vrijwillig programma, het is dus niet verplicht. Ook kan een gemeente de inhoud van het GRP onderbrengen in het omgevingsplan. Als de Omgevingswet ingaat, blijft het vastgestelde GRP geldig totdat de einddatum van het plan is verstreken of tot de gemeente het plan laat vervallen.

5.4.3 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft het plandeel dat herontwikkeld wordt voor woningbouw. Het gaat om de percelen, kadastraal bekend gemeente Hoogeloon, sectie G, nummers 108, 602, 1535 en 2112, alsmede het perceel G 2052 en een deel van het perceel G 2310.

Het plandeel dat conserverend is bestemd voor de bestaande woning De Wijer 46a is voor de waterparagraaf buiten beschouwing gelaten.

Het onderzoeksgebied heeft een totale oppervlakte van ca. 21.730 m² (bron: digitale meting plandeel ontwikkeling in de verbeelding).

Toename verharding en noodzaak waterberging

Door de ontwikkeling is er sprake van een verhardingstoename in het plangebied van ca. 10.790 m². De bestaande verharding in het plangebied bestaat uit de voormalige boerderijen De Wijer 48, 50 en 52 met hun bijgebouwen en erven. De bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk riool (hemel- en vuil water). De erfverhardingen wateren af op het omliggende groene terrein.

In de nieuwe situatie wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater voor alle verharding in de nieuwe situatie wordt afgekoppeld.

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	1.130	4.459
Verharde buiten-ruimte	1.985	8.996
Parkeren op gras-tegels	0	335 (50% als verharding gerekend)
Totaal verhard oppervlak	3.115	13.790
Onverhard oppervlak	18.615	7.605
Parkeren op gras-tegels	0	335 (50% als groen gerekend)
Totaal oppervlak plangebied ontwikkelingslocatie	21.730	21.730

In bovenstaande tabel is de totale verharding bepaald als de som van onderstaande oppervlakken:

- Het totaaloppervlak van de percelen met aaneengebouwde woningen x 80% (aanname = 80% verhard door bebouwing en verharding buitenruimte). Dit oppervlak bedraagt $(4.186 \text{ m}^2 \times 0.8 =) 3.349 \text{ m}^2$.
- Het totaaloppervlak van de percelen met halfvrijstaande woningen x 70% (aanname = 70% verhard). Dit oppervlak bedraagt $(1889 \times 0.7 =) 1.322 \text{ m}^2$.
- Het totaaloppervlak van de percelen met vrijstaande woningen x 60% (aanname = 60% verhard). Dit oppervlak bedraagt $(1.535 \times 0.6 =) 921 \text{ m}^2$.
- Het totaal van de dakvlakken van de appartementen + de tussenliggende dakvlakken van het halfondergronds parkeren + voetpaden naar de ingangen en de inrit van de parkeergarage. Dit oppervlak bedraagt $(2.013 \text{ m}^2 \text{ bebouwing} + 1.467 \text{ m}^2 \text{ parkeerdek} + 295 \text{ m}^2 \text{ paden en inritten} =) 3.775 \text{ m}^2$.
- 100% van het oppervlak van de verkeersbestemming = 4.759 m^2 .
- Op het oppervlak van de verkeersbestemming wordt 50% van de verharding van het parkeren op grastegels in mindering gebracht = $670 \text{ m}^2 \times 50\%$.

De verharding van de buitenruimte wordt verkregen door aftrek van het bebouwd oppervlak, zoals aangegeven in de bovenstaande tabel.

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Per 1 april 2021 is de Keur van het waterschap aangepast. Ingevolge de nieuwe Keur geldt dat compenserende waterberging is vereist voor ontwikkelingen, waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m^2 bedraagt.

De hydrologische gevolgen van ontwikkelingen, kleiner dan 500 m^2 , zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt heeft een verhardingstoename van meer dan 10.000 m². Ingevolge de Keur moet dus een vergunning aangevraagd worden bij het Waterschap De Dommel en moet voorzien worden in compenserende waterberging.

Voor een toename van het verhard oppervlak kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015' geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatiespecifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. Ten aanzien van de onderhavige locatie is op basis van de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie sprake van een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1.

De rekenregel luidt dus als volgt:

'Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)'

Op basis van deze berekening dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 827,4 m³ (13.790 m² x 1 x 0,06 m¹) gerealiseerd te worden.

Grondwaterstand/maaielveldhoogten

Een check van bekende peilbuisgegevens (bron: www.dinoloket.nl) biedt weinig bruikbare informatie over de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), omdat de dichtstbijzijnde peilbuizen waarvan metingen bekend zijn op relatief grote afstand van het plangebied gelegen zijn (peilbuis B51C0380-001 met een GHG van 60 cm –mv en peilbuis B51C0336-001 met een GHG van 103 cm –mv).

Beter inzicht bieden navolgende kaarten 'Overzichtsblad evaluatie grondwatermeetnet Hapert-Oost' en de kaart 1 – bestaande terreinhoogtes + N.A.P.'

Op de kaart 'Overzichtsblad evaluatie grondwatermeetnet Hapert-Oost' is te zien dat de ontwatering bij de diverse meetpunten toeneemt bij toenemende maaiveldhoogte, maar dat het verband niet per se 1:1 is.

Uit de metingen is een gemiddelde ontwatering van 1,69 m te berekenen, bij een gemiddelde maaiveldhoogte van 29.30 m + N.A.P., dus 1.39 bij een gemiddelde maaiveldhoogte van 29.00 + N.A.P., maar metingen in het verleden (www.bodemdata.nl) laten plaatselijk een aanmerkelijk geringere ontwatering zien (ca. 60 cm bij een terreinhoogte van ca. 29.0 m + N.A.P.).

Zekerheidshalve is daarom het gemiddelde genomen van de ontwatering op basis van recente meetgegevens in Hapert Oost en meer gedateerde gegevens die ook de ontwatering in het plangebied zelf laten zien. Dan gaat het dus om een ontwatering (GHG) van ((1.39 + 0.60)/2 =) ca. 1 m –maaielveld bij een maaiveldhoogte van 29.0 m + N.A.P. De GHG is dus bepaald op 28.0 m + N.A.P.

Op basis van navolgende Kaart 1, de AHN4 - hoogtekaart (bron: www.ahn.nl), is te zien dat de maaiveldhoogte oploopt naar de noordrand van het plangebied en dat in het midden sprake is van lager gelegen gedeelten.

Infiltratiemogelijkheden

De bodem bestaat uit matig fijn zand (bron: bodemonderzoek, zie bijlage bij deze toelichting). De infiltratiemogelijkheden zijn goed.

Terreinophoging/-verlaging

Bedoeling is om het terrein plaatselijk op te hogen en plaatselijk te verlagen om op die manier maaiveldhoogten te verkrijgen die aansluiten op de aanliggende percelen en er zo min mogelijk water van het plangebied afstroomt naar deze percelen of omgekeerd. Op navolgende Kaart 2 is in kleur aangegeven waar ophoging aan de orde is. Op Kaart 3 is inzichtelijk gemaakt hoe het hoogtebeeld van het plangebied in samenhang met de omgeving ervan wordt.

Voor de ophogingen/verlagingen kan uitkomende grond uit het halfverdiepte parkeren onder de appartementen benut worden, alsook grond die beschikbaar komt bij het uitgraven van de wadi's.

De grond onder het kroonbeslag van de (eiken)bomen in de bestaande houtwal, centraal in het plangebied, wordt niet verhoogd of verlaagd, om de bomen te ontzien.

Overzichtsblad evaluatie grondwatermeetnet
Hapert-Oost

Algemene informatie

Vanwege de overzichtelijkheid zijn de meetpunten in Hapert op basis van ruimtelijke ligging gesplitst in Hapert-West- en Hapert-Oost. In Hapert-West bevinden zich 7 meetpunten, deze meetpunten worden op dit overzichtsblad geanalyseerd.

Analyse

In Hapert-Oost tonen niet alle peilbuizen een vergelijkbaar patroon in het verloop van de grondwaterstanden. De peilbuizen hebben wel allemaal ruim voldoende ontwatering.

Overeenkomstig grondwaterpatroon bij:

- B51C1812—B51C1838

Deze peilbuizen liggen dichtbij elkaar in het midden van de peilbuizen in Hapert-Oost, wat het overeenkomstige patroon verklaart.

- B51C1809—B51C1811

Dit zijn de twee meest zuidelijke peilbuizen van Hapert-Oost.

Bijzonderheden

B51C1811

A- De meetreeks van peilbuis B51C1811 (A) laat een aantal niet representatieve dalen zien. De verklaring hiervoor is onbekend.

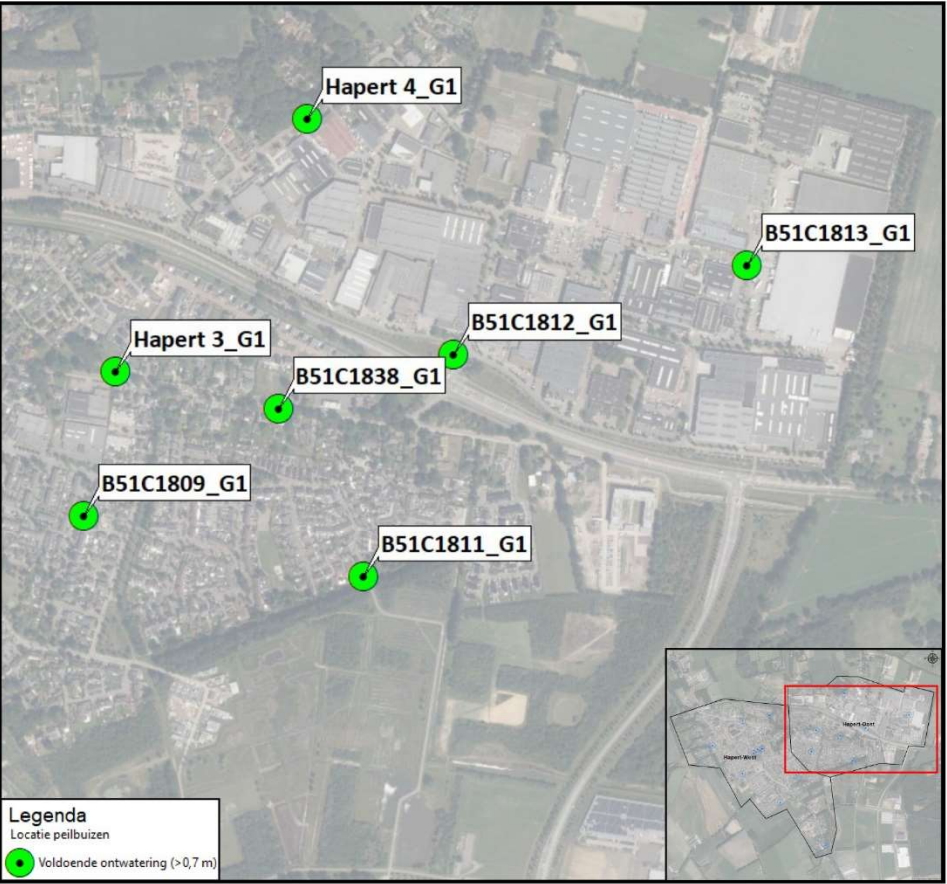
B51C1812

B- De peilbuis B51C1812 bevat een opmerkelijke piek in het grondwaterniveau, de oorzaak hiervan is onbekend en mogelijk veroorzaakt door een meetfout.

B51C1838

De meetreeks van peilbuis B51C1838 laat een aantal niet representatieve pieken en dalen zien, hiervan is de oorzaak niet bekend. Deze extreme schommelingen zijn mogelijk veroorzaakt door meetfouten.

Opdrachtgever	Gemeente Bladel
Projectnaam	Evaluatie grondwatermeetnet
Projectnummer	30081473
Datum	2 december 2021



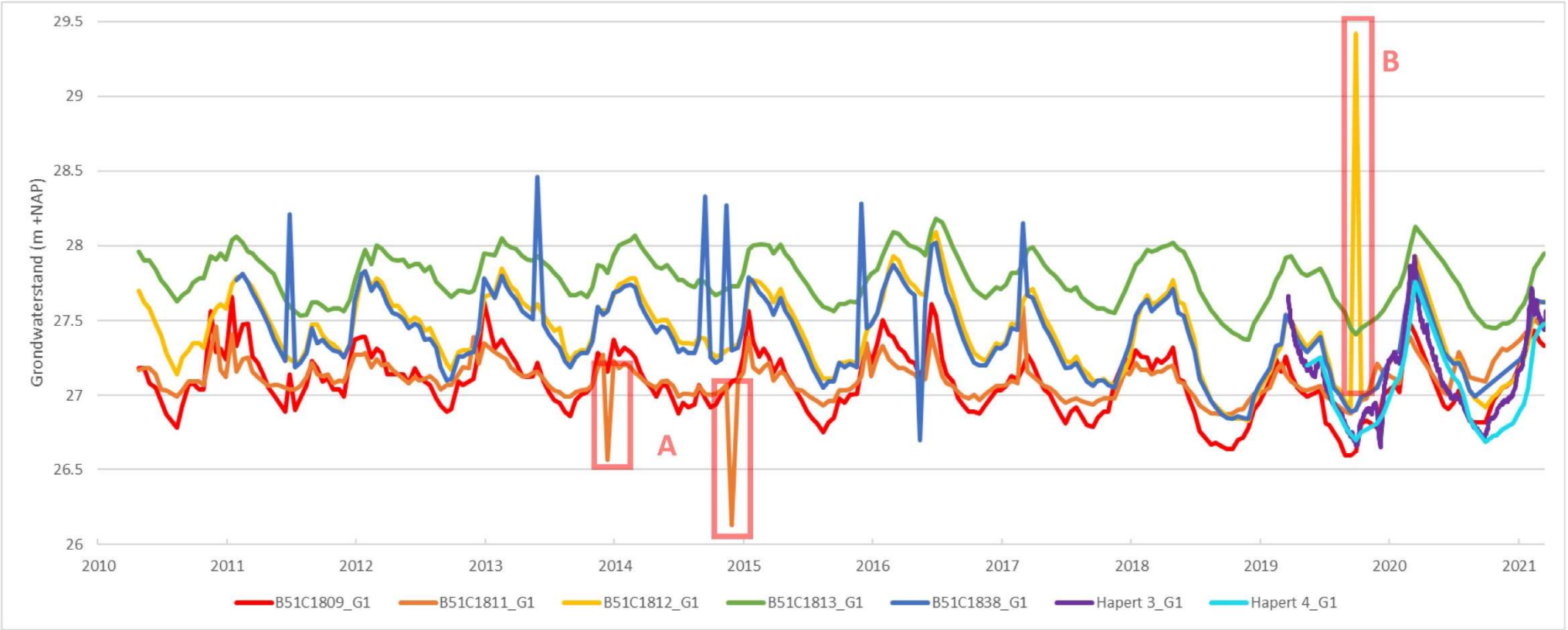
Peilbuis ID	Locatie
B51C1809_G1	Corvus 14
B51C1811_G1	Pinksterbloem 26
B51C1812_G1	Industrieweg 9
B51C1813_G1	Handelsweg 5
B51C1838_G1	De Wijer 26
Hapert 3_G1	Lakenvelder 1
Hapert 4_G1	Loonseweg 16

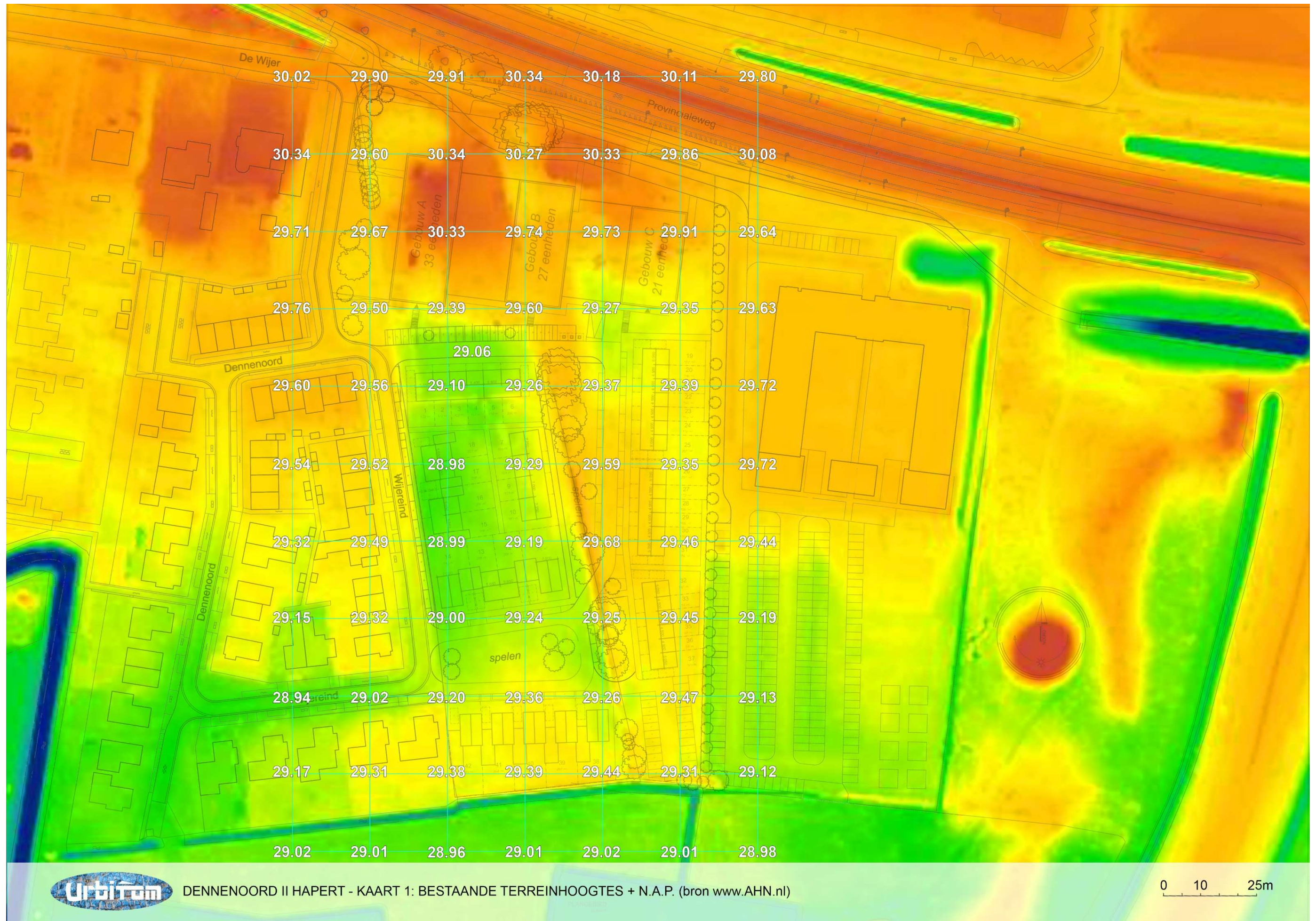
Statistieken meetreeksen

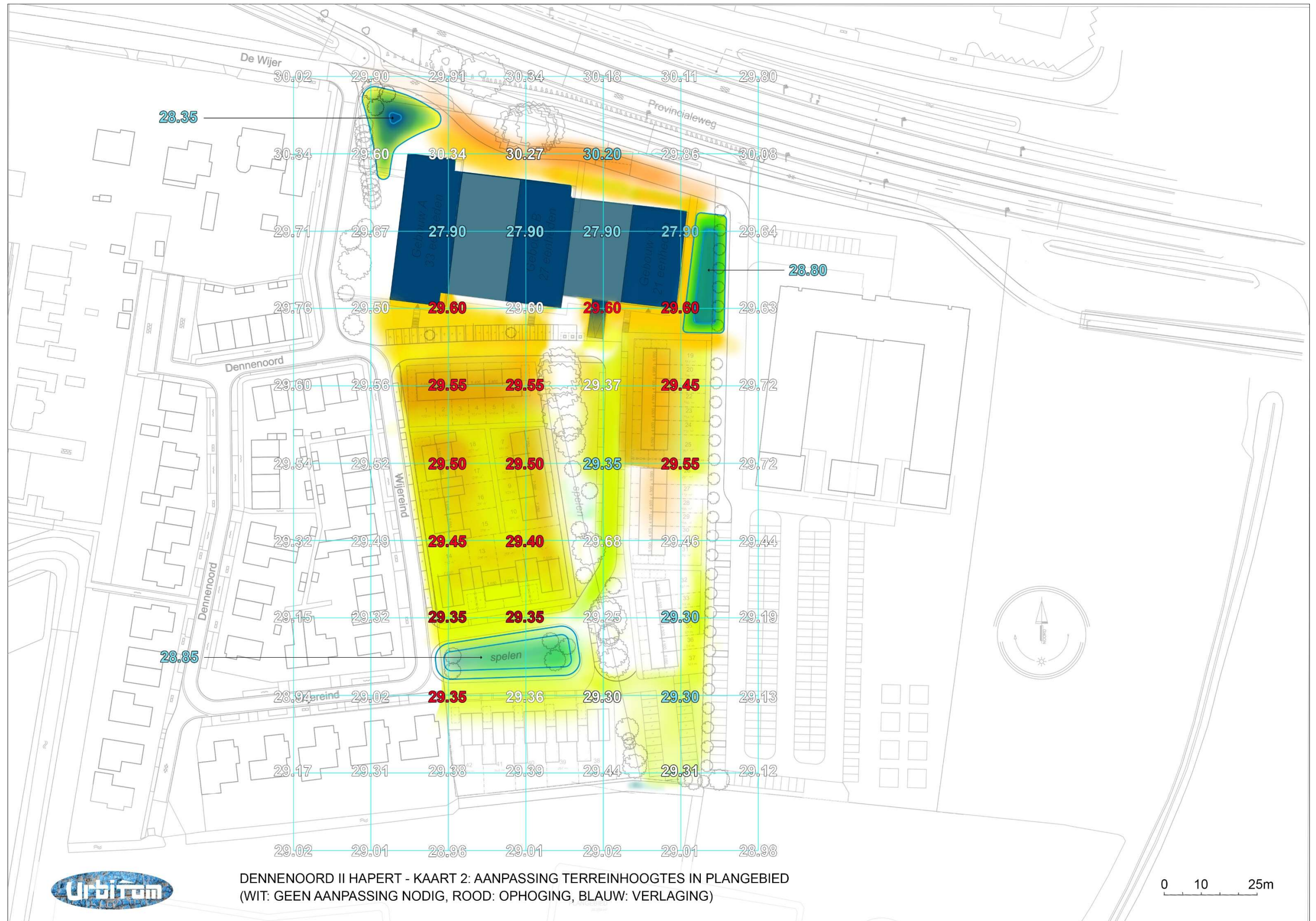
Hapert-West	X	Y	Maaiveld	Reeks	GLG	GHG	Ontwatering (GHG)
			[m +NAP]	[jr]	[m +NAP]	[m +NAP]	[m -mv]
B51C1809_G1	146244	375473	28.45	10.92	26.82	27.40	1.05
B51C1811_G1	146664	375381	28.77	10.92	26.94	27.31	1.46
B51C1812_G1	146798	375714	29.74	10.92	27.13	27.83	1.91
B51C1813_G1	147238	375847	29.98	10.92	27.58	28.02	1.96
B51C1838_G1	146536	375633	29.69	10.03	27.13	27.84	1.85
Hapert 3_G1	146293	375689	29.18	2.29*	26.95	27.60	1.58
Hapert 4_G1	146580	376067	29.34	1.83*	26.72	27.48	1.86

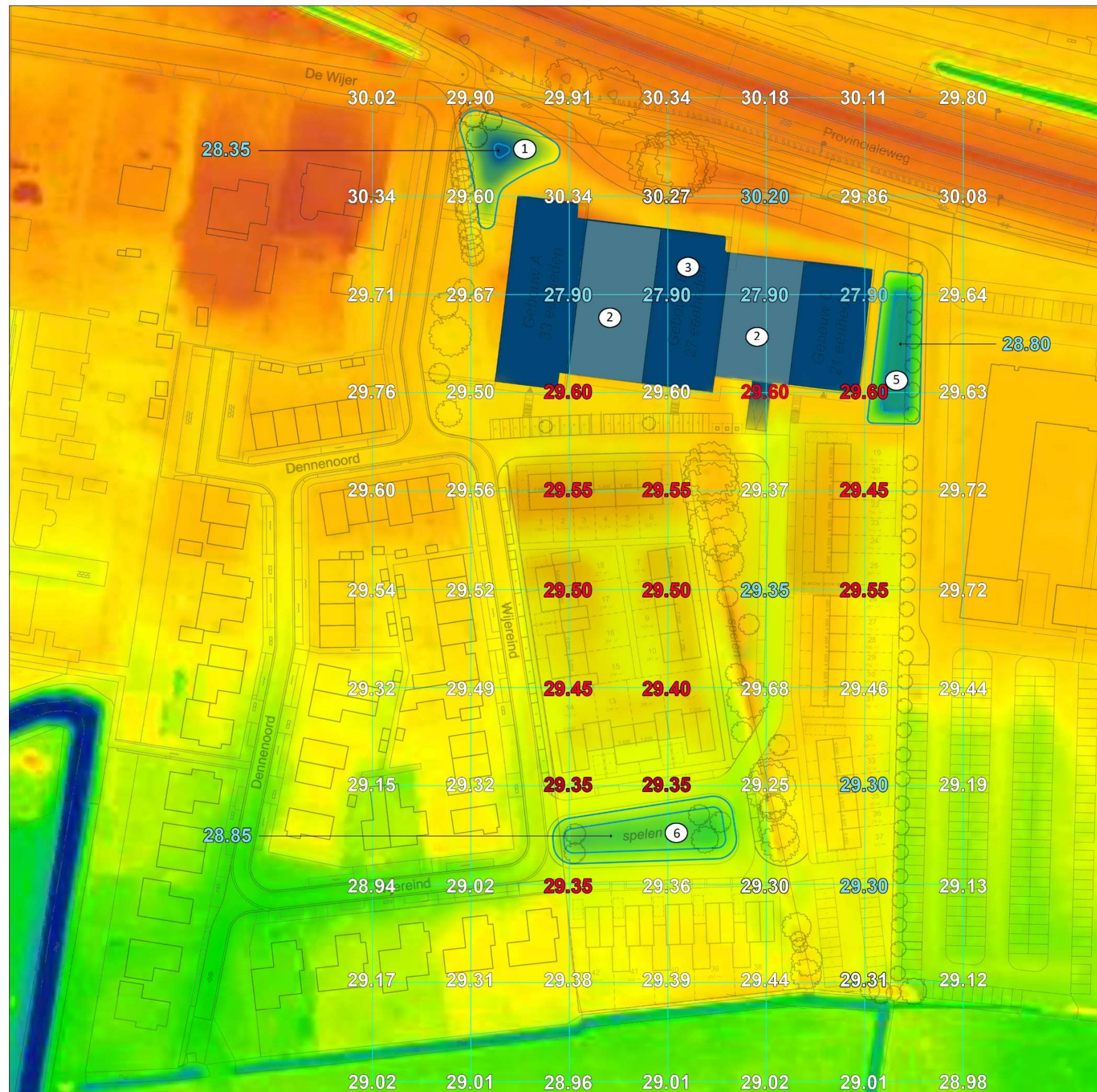
* Meetreeksen korter dan de theoretisch vereiste 8 jaar leiden tot indicatieve statistieken.

Meetreeksen periode 2010—2021







**① Wadi bij entree tot woongebied:**

Effectieve bergingsdiepte: 1,15 m, waking 0,1 m

Hoogte omringend maaiveld: ca. 29,60 m + N.A.P.

Diepte wadi t.o.v. maaiveld: 1,15 + 0,1 = 1,25 m

Talud: 1:5

Berekening inhoud wadi: $((380,6 - 9,6) \times 1,15 \times 0,5) + (9,6 \times 1,15) \text{ m}^3 =$

Inhoud wadi: 224,3 m³

② Bodem retentiedaken parkeerdek (blauwomlijnd op tekening) op ca. 1.5 m

+/- maaiveld. Opp. daken = ca. 1400 m². **Benodigde bergingscapaciteit** vanwege dakvlakken appartementenbebouwing + dak halfverdiept parkeren bedraagt **191.9 m³**, dus een bergingscapaciteit nodig van $1/(1400:191.9) \approx$ ca. 13,7 l/m² voor retentiedaken.

③ Bodem halfondergronds parkeren op ca. 1.5 m +/- maaiveld. Halfondergronds parkeren in betonnen bak tegen wateroverlast door opkwellend grondwater**⑤ Wadi bij entree Flex Campus - diep gedeelte**

Effectieve bergingsdiepte: 0,65m, waking 0,1 m

Hoogte omringend maaiveld: ca. 29,60 m + N.A.P.

Diepte wadi t.o.v. maaiveld: $(0,1 + 0,65) = 0,75 \text{ m}$

Talud: 1:4, behalve aan noordzijde. Daar is het talud 1:6,5

Berekening inhoud wadi: $((439,8 - 168,6) \times 0,65 \times 0,5) + (168,6 \times 0,65)$

Inhoud wadi: 197,3 m³

⑥ Wadi speelgroen zuidelijk plandeel:

Effectieve bergingsdiepte: 0,40 m, waking 0,1 m

Hoogte omringend maaiveld: ca. 29,35 m + N.A.P.

Diepte wadi t.o.v. maaiveld: $(0,1 + 0,40) = 0,50 \text{ m}$

Talud: 1:5

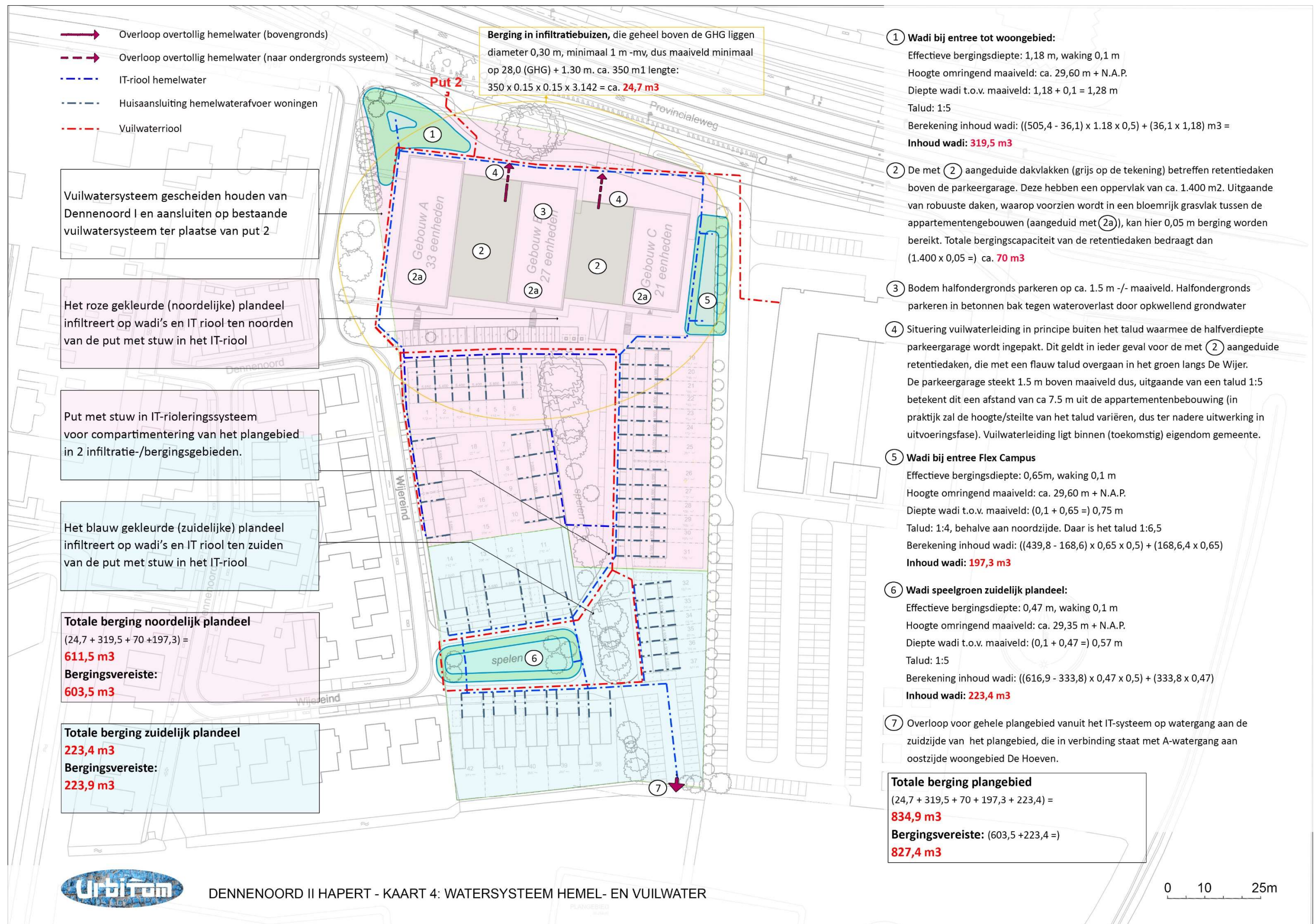
Berekening inhoud wadi: $((616,9 - 333,8) \times 0,4 \times 0,5) + (333,8 \times 0,4)$

Inhoud wadi: 190,1 m³



DENNENOORD II HAPERT - KAART 3: BERGINGSCAPACITEIT EN AANPASSING TERREINHOOGTES (RODE GETALLEN: OPHOGING. BLAUWE GETALLEN: VERLAGING, WITTE GETALLEN: HANDHAVING BESTAAND NIVEAU)

0 10 25m



Ontwerp waterberging

Op Kaart 4 (vorige pagina) is het watersysteem voor Dennenoord II op hoofdlijnen aangegeven (nadere uitwerking in de uitvoeringsfase).

Hemelwater

Voor het hemelwater is voorzien in een systeem van ondergrondse IT-leidingen, waar het hemelwater via huisaansluitingen voor de daken en straatkolken voor de openbare ruimte in eerste instantie terechtkomt en kan infiltreren. Op dit systeem zijn 3 wadi's aangesloten, die pas vollopen als het ondergrondse systeem gevuld is.

Omdat het maaiveld van noord naar zuid geleidelijk afloopt, is het systeem gecompartmenteerd. Hiertoe is centraal in het ondergrondse IT-systeem voorzien in een put met een stuw die, bij veel regen, als overloop gaat werken naar het naastliggende compartiment. Hierdoor kan de capaciteit van de wadi's in het noordelijk plandeel beter benut worden, dan bij een ongecompartmenteerd systeem.

Compartmentering heeft voorts als voordeel dat op het zuidelijke compartiment minder verharding is aangesloten, waardoor de wadi in het zuidelijke groene plein minder water te verwerken krijgt dan bij een IT-systeem zonder stuw en deze dus minder snel nat zal worden.

Door compartimentering heeft hemelwater meer kans om te infiltreren op de plaats waar het neer is gekomen.

Ingeval het gehele hemelwatersysteem een groter wateraanbod krijgt te verwerken, dan het kan infiltreren, is voorzien in een overloop op de sloot, die aan de zuidzijde van het plangebied loopt en die in verbinding staat met de A-watergang die langs de wijk De Hoeven loopt. Deze overloop vanuit het IT-systeem naar de sloot is gesitueerd aan de zuidkant van het parkeerterrein in de zuidoosthoek van het plangebied (zie Kaart 4).

- Minimale afdekking ondergrondse IT-riolen bij plaatsen met kans op belasting door zwaar verkeer: 1 m
- Minimale afdekking ondergrondse IT-riolen onder voetpaden en groen: 0,8 m.
- In de flauwe taluds van de wadi's (1:5 en flauwer) is ruimte voor grotere inheemse bomen, die geen bezwaar hebben tegen vochtige grond (Wilg – *Salix alba*, Els- *Alnus glutinosa*, Zomereik – *Quercus robur*, Linde – *Tilia cordata*, Haagbeuk – *Carpinus betula*). In de steilere taluds kunnen aan de bovenzijde kleinere bomen, zoals Knotwilgen (*Salix alba*) of Krent (*Amelanchier lamarckii*) worden gezet.

Het halfverdiept parkeren wordt op ca. 1.5 m - maaiveld gesitueerd. Het komt in een waterdichte betonnen bak. Deze bak en een lijngoot bovenaan de inrit, die afstroomt naar de nabijgelegen wadi aan de oostzijde van de inrit, voorkomen dat er water in de parkeergarage kan komen.

De parkeergarage is voorzien van een retentiedak, dat voldoende capaciteit heeft om het hemelwater van de dakvlakken van de appartementen en de parkeergarage te bergen.

Beheer en capaciteit hemelwaterberging

In de legenda van voorgaande Kaart 4 staat de capaciteit van de Infiltratie-/bergingslocaties in het plangebied aangegeven.

De wadi's en IT-riolering komen alle in openbaar gebied te liggen en zullen in principe door de gemeente Bladel beheerd worden.

Uit de berekeningen, die op kaart 4 zijn aangegeven, volgt een **totale infiltratie-/bergingscapaciteit van 834,9 m³, dus meer dan de bergingsopgave van 827,4 m³.**

Gezien de indeling van het plangebied in een noordelijk en zuidelijk infiltratie-/bergingscompartiment, is het van belang dat de infiltratie-/bergingscapaciteit per compartiment voldoende is voor de aangesloten bebouwing en terreinverharding binnen het gebied.

De benodigde bergingscapaciteit voor het zuidelijk plandeel bedraagt 223,9 m³:

	Hoeveelheid verharding (m ²)
Perceeloppervlak vrijstaande woningen x 60%	1.535 x 0,6 = 921 m ²
Perceeloppervlak halfvrijstaande woningen x 70%	1.040 x 0,7 = 665 m ²
Perceeloppervlak aaneengebouwde woningen x 80%	730 x 0,8 = 584 m ²
Verharding in openbare ruimte	1.558 m ²
Totaal verhard oppervlak	3.728 m ²
Totaal benodigde berging	3.728 x 0.06 = 223,9 m ³

De benodigde berging voor het noordelijk plandeel bedraagt (totale bergingseis – bergingseis zuidelijk plandeel = 827,4 – 223,9 =) 603,5 m³.

Zoals berekend en aangegeven op Kaart 4, is er voor beide plandelen apart voldoende bergingscapaciteit aanwezig.

Vuil water (DWA)

Binnen het bouwplan wordt het huishoudelijke afvalwater (DWA) gescheiden van het regenwater. De DWA wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel van De Wijer (aansluiting op put 2. Er wordt dus niet aangesloten op het bestaande vuilwaterriool van woongebied Dennenoord I, omdat dit daarop qua capaciteit niet is toegerust.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Het (afval)water dat voor de nieuwe woningen afgevoerd moet worden bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake. Ook voor het hemelwater kan worden gesteld dat de afvoer op een dussdanige manier plaats vindt dat er geen sprake is van verontreiniging en er geen bezwaren zijn om deze af te voeren op het bestaande oppervlaktewaterstelsel.

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, vanwege de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, moet worden voorzien in 827,4 m³ bergingscompensatie op eigen terrein vanwege een totale verharding in het plangebied van 13.790 m². De verhardingstoename bedraagt met 10.790 m² meer dan 10.000 m², zodat een vergunning bij het waterschap aangevraagd moet worden, ingevolge de Keur. In deze waterparagraaf is aangetoond is dat ruimvoldende infiltratie-/bergingscapaciteit gerealiseerd kan worden en dat het systeem goed beheersbaar kan worden uitgevoerd, zodat er geen belemmeringen aanwezig zijn vanuit het aspect water.

5.5 Geluid

Bepaald moet worden of er sprake is van geluidsbelasting ten gevolge van nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh).

Voor wegen met een onderzoekszone is vanwege de beoogde nieuwbouw van woningen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai vereist. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek is derhalve uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure.

Het onderzoek voor de nieuwe woningen in het plangebied is verricht door De Roever Omgevingsadvies uit Schijndel. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze bestemmingsplan-toelichting gevoegd.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Provincialeweg N284 (80 km/u), de Industrieweg (50 km/u), De Wijer/Energieweg vanaf hier: De Wijer, 50 km/u) en de Hapertseweg (80 km/u).

Conclusie

Hogere waarden

Een hogere waarde is nodig voor de woningen en appartementen door het wegverkeersgeluid afkomstig van de Provincialeweg N284. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 61 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, (zie paragraaf 3.6 van het onderzoeksrapport). Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai):

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 63 dB ter plaatse van de noordelijke gevel van het meest oostelijke blok appartementen (1^e en 2e verdieping). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal $63 - 33 = 30$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek naar de gevelwering dient te worden gedaan.

Woon- en leefklimaat:

De milieukwaliteit wordt bij de woningen en appartementen geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.7.1 en 3.7.2 van het onderzoeksrapport kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Algemeen

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 (NO_2) en fijn stof ($\text{PM}_{2.5}$ en PM_{10}). 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:

- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende 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 ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

5.6.2 De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende 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'.

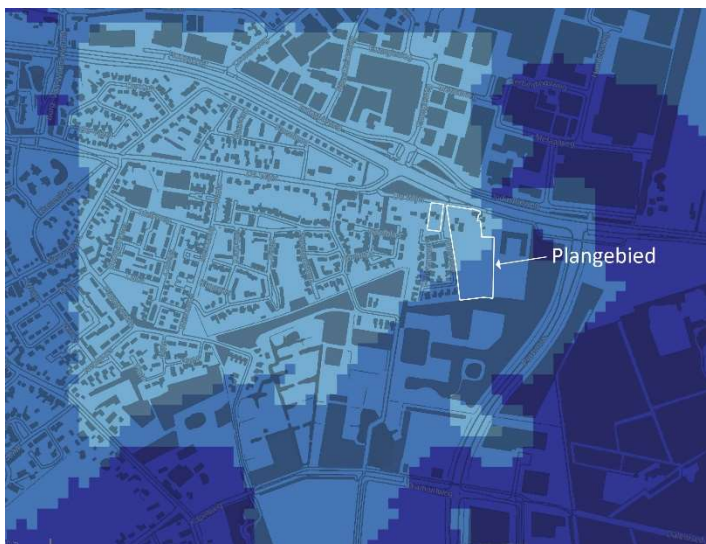
5.6.3 De ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit

Ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit, worden in de Wet milieubeheer de volgende grenswaarden gehanteerd:

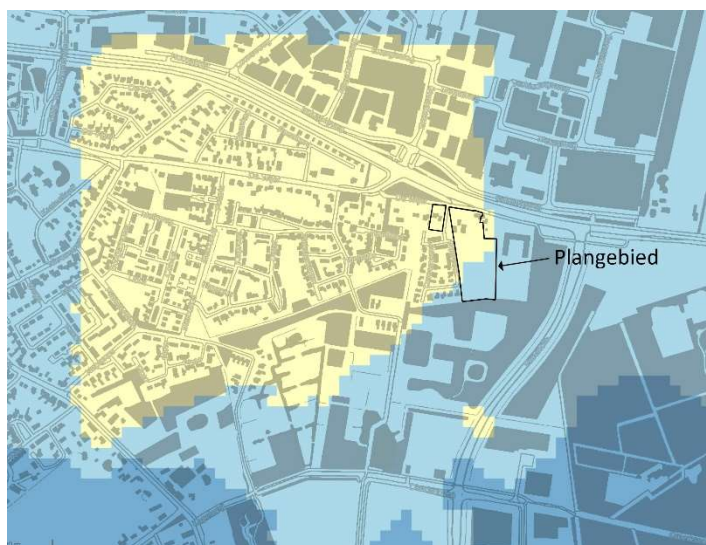
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{10} = 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $PM_{2.5} = 25 \mu g/m^3$.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $NO_2 = 40 \mu g/m^3$.

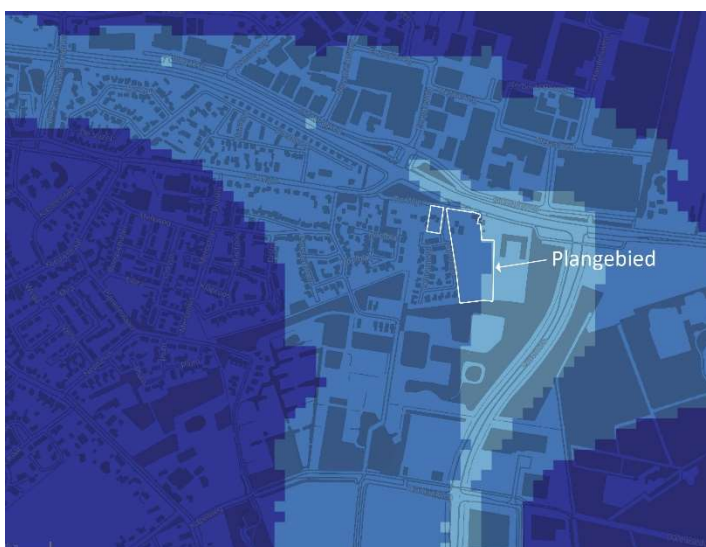
Zoals op navolgende kaarten is te zien blijven de concentraties PM_{10} , $PM_{2.5}$ en NO_2 ter plaatse van het plangebied ruim onder de aangegeven grenswaarden.



Gemiddelde hoeveelheid fijnstof PM_{10} in 2019 (bron: Atlas Leefomgeving)



Gemiddelde hoeveelheid fijnstof $PM_{2.5}$ in 2019 (bron: Atlas Leefomgeving)



Gemiddelde hoeveelheid fijnstof NO_2 in 2019 (bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van max. 123 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

De kaarten met gemiddelde concentraties fijnstof en stikstof van het RIVM laten zien dat deze ruim onder de grenswaarden blijven, die ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit van toepassing zijn voor een goede luchtkwaliteit..

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 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.

5.7.1 Doel

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.

Wettelijk kader

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; geldende versie in werking getreden op 13 februari 2009) van toepassing.

De regelgeving rond de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen volgt per 1 april 2015 uit de gewijzigde Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) (Stb. 2013, nr. 307). De Wet vervoer gevaarlijke stoffen vervangt de nota en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). In de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) worden normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het Basisnet is de maximale omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gega-

randeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. In de Regeling basisnet is opgenomen waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling.

In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is vastgelegd hoe de risico's van transport van gevaarlijke stoffen berekend en geanalyseerd moeten worden.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de HART (paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op minder dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, dient een berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van de) hoogte van het groepsrisico.

Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011). Dit is echter in deze situatie niet relevant.

Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit 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} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Beleidsvisie externe veiligheid

De raad van de Gemeente Bladel heeft op 20 september 2012 de Beleidsvisie externe veiligheid 2012 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. De Flex Campus 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. In het invloedsgebied van risicovolle infrastructuur is ruimtelijke ontwikkeling toegestaan, mits het planontwerp wordt geoptimaliseerd en wordt voldaan aan de omgang met de risicomaten zoals beschreven in hoofdstuk 4 van de beleidsvisie.

Ambitieniveau 'risicoluw' m.b.t. plaatsgebonden risico

- Beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties nergens binnen de PR 10^{-6} -contour van een bedrijf of transportas liggen.
- Voor bestaande situaties wordt ernaar gestreefd de risico's voor beperkt kwetsbare objecten liggend binnen de PR 10^{-6} -contour zoveel als mogelijk te beperken.

Ambitieniveau 'risicoluw' m.b.t. groepsrisico
• Overschrijding van de oriënterende waarde van het GR wordt niet geaccepteerd. • Een significante toename van het groepsrisico wordt niet geaccepteerd.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsvisie.

5.7.2 Risicobronnen

1 Bedrijven

Binnen het plangebied worden geen inrichtingen gevestigd die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving zijn twee bedrijven aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, te weten:

- Diffutherm, Smaragdweg 50 te Hapert.
- Schippers Europe B.V., Smaragdweg 60 te Hapert.

Diffutherm

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de inrichting Diffutherm B.V., gelegen aan de Smaragdweg 50 te Hapert. Binnen de inrichting vindt opslag van gevaarlijke stoffen plaats.

Om de externe risico's van Diffutherm in kaart te brengen is door Reijngoud Veiligheid B.V. in januari 2012 met het hiervoor voorgeschreven rekenmodel Safeti-NL, versie 6.54 een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd.

PR: Het plangebied is niet gelegen binnen de 10^{-6} /jr-contour van Diffutherm.

GR: Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Diffutherm waarvan de afstand ca. 1.600 m bedraagt. Diffutherm is gelegen op een kortste afstand van ca. 750 meter van het plangebied.

In het rapport is het groepsrisico berekend. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de bestaande situatie als de nieuwe situatie de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Het groepsrisico neemt echter in de nieuwe situatie wel zeer gering toe. De verantwoordingsplicht is van toepassing.

De risico's als gevolg van risicovolle inrichtingen (toxisch scenario) meegenomen in de verantwoording van het groepsrisico.

Schippers Europe B.V.

Voor de BRZO Schippers Europe is door Antea Group een kwantitatieve Risicoanalyse verricht, gedateerd 1 april 2021 (projectnr. 0455090). Voor het bedrijf is een partiele bestemmingsplanherziening vastgesteld op 7 juli 2022 (NL.IMRO.1728.BPA5031KBPZOuits-VAST).

De QRA is uitgevoerd na realisatie van het woongebied Dennenoord I en de Flex Campus Hapert, die beide aan het plangebied van voorliggend bestemmingsplan grenzen.

PR: Het plangebied is niet gelegen binnen de 10^{-6} /jr-contour van Schippers Europe B.V..

GR: Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Schippers Europe B.V. waarvan de afstand 2.910 m bedraagt. Schippers Europe B.V. is gelegen op een kortste afstand van ca. 1.370 meter van het plangebied.

In het rapport is het groepsrisico berekend. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de bestaande situatie als de nieuwe situatie de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Het groepsrisico neemt echter in de nieuwe situatie wel zeer gering toe. De verantwoordingsplicht is van toepassing.

2 Transport over de weg

N284

Nabij het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de N284. Deze weg grenst aan het plangebied. Door Windmill Milieu en Management is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg ten behoeve van het voornemen om een migrantenlogiescomplex te realiseren, grenzend aan de provinciale weg N284 te Hapert. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

PR: Voor omgevingsbesluiten die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken langs doorgaande routes van wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, gelden veiligheidsafstanden. Op basis van de berekeningen blijkt dat zowel in de huidige als de toekomstige situatie geen PR 10^{-6} -contour berekend wordt.

Naast het plaatsgebonden risico geldt langs wegen waarover veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd (kunnen) worden een vast plasbrandaandachtsgebied (PAG) tot 30 meter aan weerszijden van het wegtraject. Voor de N 284 ter hoogte van het plangebied geldt geen PAG.

Aangezien de N284 zich op een afstand van minder dan 200 meter van het plangebied bevindt, kan de planontwikkeling een relevante invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg. Het is dan ook noodzakelijk om de invloed van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico van de N284 kwantitatief inzichtelijk te maken.

Uit de resultaten blijkt dat zowel vóór als na planrealisatie sprake is van een groepsrisico dat lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De gewijzigde populatieaantallen resulteren in een lichte toename van de hoogte van het groepsrisico.

Gelet op het feit dat de normwaarde lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde kan ingevolge artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) volstaan worden met beperkte verantwoording van het groepsrisico.

A67

Het plangebied ligt op ca. 1650 m van de rijksweg A67. Aangezien het plan op meer dan 200 m van deze weg is gelegen is groepsrisico geen aandachtspunt.

Wel ligt het plangebied, vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de A67, binnen het invloedsgebied van toxische gassen (GT4). Daarom zijn de hiermee gepaard gaande risico's beperkt verantwoord.

3 Overige risicobronnen

Binnen of nabij het plangebied zijn geen andere risicobronnen aanwezig.

5.7.3 Verantwoording groepsrisico

Door Kragten is de verantwoording van het groepsrisico uitgewerkt in het rapport 'Verantwoording hoogte groepsrisico woningbouwontwikkeling De Wijer te Hapert'. Deze verantwoording is opgenomen in een rapportage die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, dient binnen de planlocatie rekening te worden gehouden met de volgende scenario's.

Toxisch scenario

Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als een tankwagen met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Bij een toxische plas zal deze vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

BLEVE-scenario

BLEVE is een afkorting voor "Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Bij een koude BLEVE explodeert de tank meteen. Bij een warme BLEVE explodeert de tank als gevolg van een brandhaard.

Plasbrand scenario

Een plasbrand kan ontstaan als gevolg van het instantaan falen van een tank op de route vervoer gevaarlijke stoffen. Bij het instantaan falen van een tank met zeer brandbare vloeistoffen zal een plas met zeer brandbare vloeistoffen ontstaan die bij ontsteking tot een plasbrand leidt. De ontwikkeling van dit scenario zal vrij snel plaatsvinden waardoor vluchten niet altijd mogelijk is. Slachtoffers zullen vooral vallen onder de mensen in de plas of in de directe omgeving van de plas. Daarnaast bestaat er de kans op brandoverslag naar gebouwen die in de directe omgeving van het incident zijn gelegen.

Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hieronder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen, zoals beschreven in de publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van brandweer Nederland.

Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden

Bestrijdbaarheid per scenario

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen /op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het gebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagen meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.

Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagen tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust

In geval van een plasbrand zal de inzet van de brandweer vooral gericht zijn op blussen van de plasbrand en eventuele secundaire branden.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied worden geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Het plan betreft de realisatie van een appartementencomplex en grondgebonden woningen. Uitgangspunt is dat personen binnen het plangebied zich zelfstandig in veiligheid kunnen brengen, danwel met hulp van aanwezigen in veiligheid gebracht kunnen worden.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen vluchten of schuilen.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden, is afhankelijk van de dosis,

die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo hoge kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg of het spoor is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aangezien het nieuwbouw van woningen betreft, zal op grond van de geldende bouwregelgeving voldoende aandacht geschonken worden aan de naad- en kierdichting. Eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallaties dienen met een handeling uitgeschakeld te kunnen worden.

Als desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de brand af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn.

Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat, indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. Feit blijft dat in geval van een calamiteit een vroegtijdige alarmering van levensbelang is om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten, nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door het gebouw zelf. Vluchtroutes dienen duidelijk te worden aangeduid. Ook kan een optimalisatie van de ontvluchting plaatsvinden door de (nood)uitgangen op zo groot mogelijke afstand van de risicobronnen te projecteren. Dit dient in de verdere plan-uitwerking meegenomen te worden.

Bij een plasbrand komen mensen die zich binnen de plas bevinden te overlijden. Personen die zich buiten de plas maar in de directe omgeving van de plas bevinden, zijn over het algemeen in staat te vluchten. Het advies dat aan personen wordt gegeven is om de bouwwerken te ontvluchten aan een zijde die van de plasbrand af gericht is.

Het plan voorziet voor alle woningen in goede vluchtmogelijkheden van de transportroute voor gevaarlijke stoffen (N284) af. Voor de appartementengebouwen betreft dit de hoofdingangen, die aan de zuidzijde van de gebouwen zijn gelegen. Deze sluiten aan op de woonstraten ten zuiden van de appartementengebouwen, waar zich de grondgebonden woningen bevinden aan straten die weer in verbinding staan met de paden in het, zuidelijk van het woongebied gelegen groengebied aan de noordzijde van het Kempisch Bedrijvenpark, alsook vluchtwegen en –paden richting woongebied Dennenoord I en De Hoeven.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kon worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op het eerder genoemde scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Vluchtroutes en bluswatervoorzieningen

"Idealiter is een plangebied in het kader van calamiteitenroutes en bluswatervoorzieningen ontsloten door meer dan één toegangsweg. De primaire route loopt via de parallelweg De Wijer en het Wijereind (de entree tot het woongebied). Dit betreft een ontsluiting vanuit het noorden.

Op dit moment zijn er twee vluchtmogelijkheden aanwezig aan de west en zuidzijde van plan Dennenoord.

Deze worden in het bestemmingsplan Dennenoord I en de daarop volgende herziening aangehaald als calamiteitenroute. Geconstateerd dient te worden dat de route niet voldoet aan de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de Brabantse Veiligheidsregio's en daarmee is er formeel geen sprake van een calamiteitenroute. In de praktijk kan in een uiterste calamiteitsituatie wel door hulpdiensten gebruik gemaakt worden van het pad."



Voorts wordt door de VRBZO geadviseerd om het plangebied te voorzien van één of twee brandkranen die minimaal een capaciteit hebben van 30 m³/uur. Dit vanwege de grote afstand van de dichtstbijzijnde bestaande brandkranen. Het aantal één of twee brandkranen is afhankelijk van de situering van de brandkranen. In het uitvoeringstraject zal in overleg met de VRBZO en Brabant Water nader bepaald worden waar de bluskraan/bluskransen wordt/worden geplaatst en op welke watervoorziening wordt aangesloten.

Bevi – Diffutherm B.V.

Schippers Europe B.V.

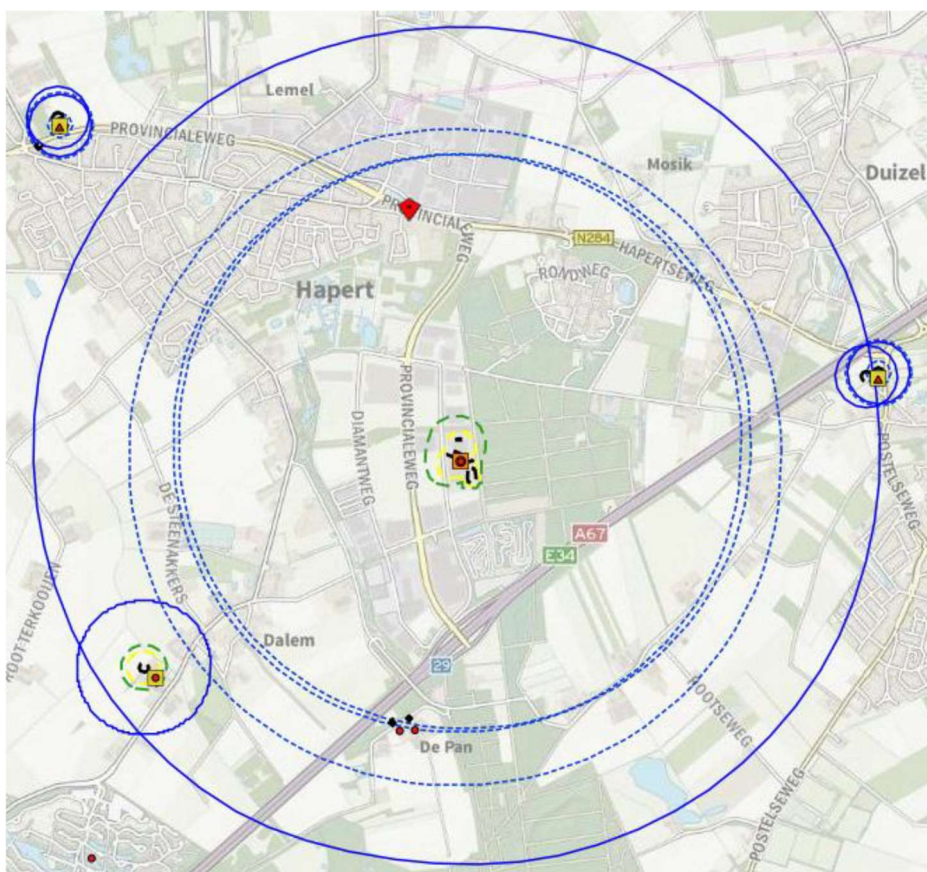
Het bevoegde gezag dient bij de besluitvorming omtrent de planontwikkeling de hoogte van het groepsrisico te verantwoorden aan de hand van de onderdelen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), artikel 13:

1a. Aanwezige en te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting/inrichtingen van Diffutherm B.V.:

Diffutherm B.V. heeft een groot invloedsgebied (straal van ca. 1.600 m, ca. 780 ha.). In de navolgende afbeelding is het invloedsgebied van deze inrichting weergegeven.

Op basis van de gegevens van de populateservice van de risicokaart zijn binnen dit gebied ca. 8.300 personen in de dagperiode en 4.100 in de nachtperiode aanwezig in diverse functies (wonen, werken, industrie etc.).

Binnen het woningbouwplan worden 123 nieuwe woningen gerealiseerd. Het volledige plan ligt binnen het invloedsgebied van Diffutherm. Daarmee neemt de populatie binnen het invloedsgebied van Diffutherm toe met ca. 148 personen in de dagperiode en 296 personen in de nachtperiode. Daarmee neemt de personendichtheid als gevolg van de planvorming binnen het invloedsgebied met iets meer dan 2% toe in de dagperiode en met minder dan 7% in de nachtperiode.

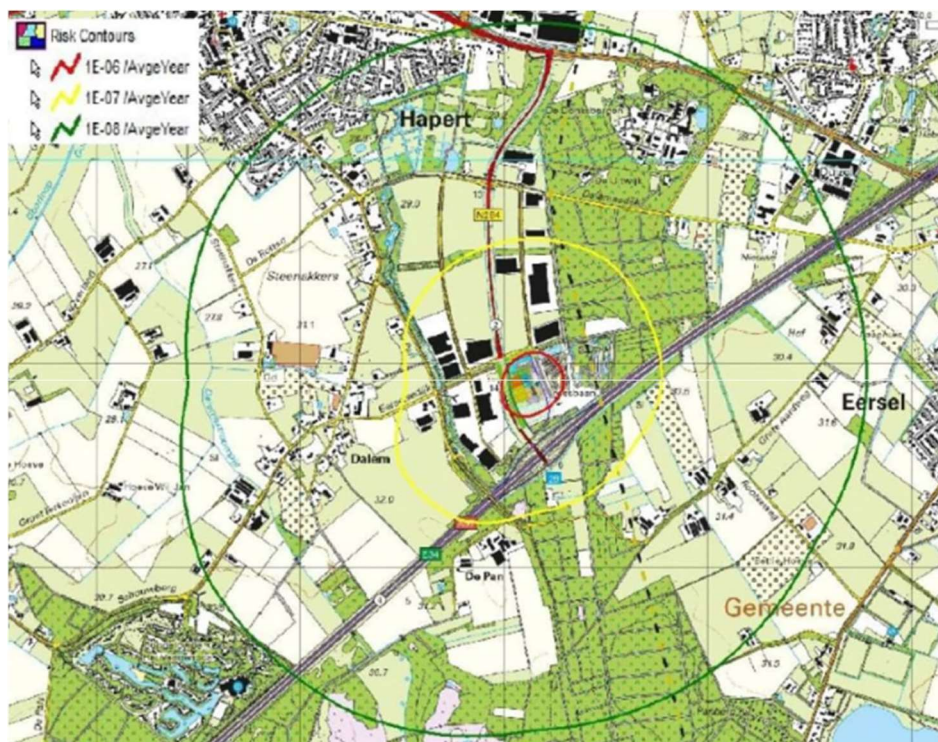


Invloedsgebied Diffutherm B.V. (bron: Signaleringskaart)

1b. Aanwezige en te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting/inrichtingen van Schippers Europe B.V.:

De BRZO-inrichting Schippers heeft een groot invloedsgebied groepsrisico (straal van ca. 2.910 meter, ca. 2.660 ha). In de navolgende afbeelding is het invloedsgebied van deze inrichting weergegeven. Op basis van de gegevens van de BAG zijn binnen dit gebied ca. 34.712 personen in de dagperiode en 24.696 personen in de nachtperiode aanwezig, in diverse functies (wonen, werken, industrie, etc.).

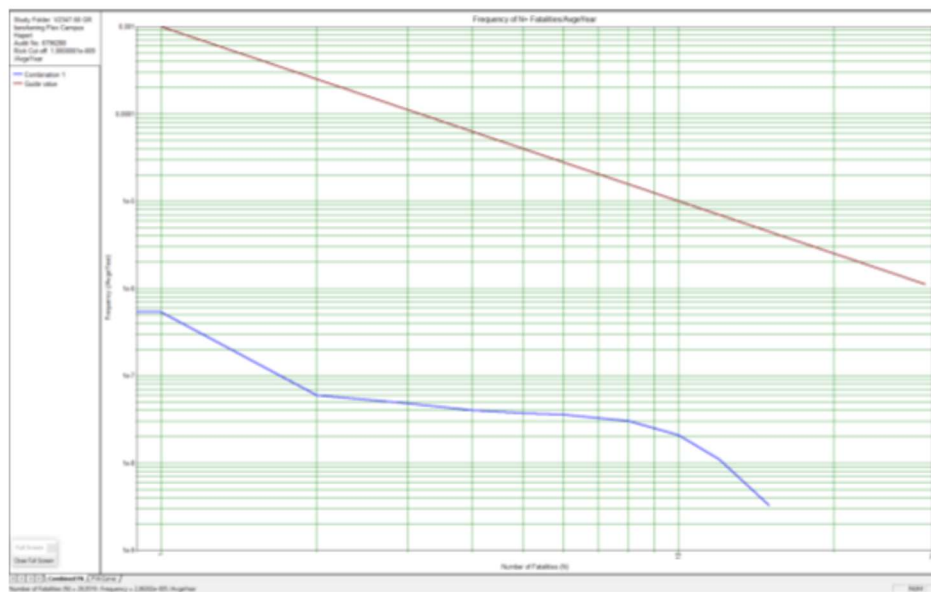
Binnen het woningbouwplan worden 123 woningen gerealiseerd. Het volledige plan ligt binnen het invloedsgebied van Schippers. Daarmee neemt de populatie binnen het invloedsgebied van Schippers toe met ca. 148 personen in de dagperiode en ca. 296 personen in de nachtperiode. De personendichtheid als gevolg van de planvorming binnen het invloedsgebied neemt echter niet toe.



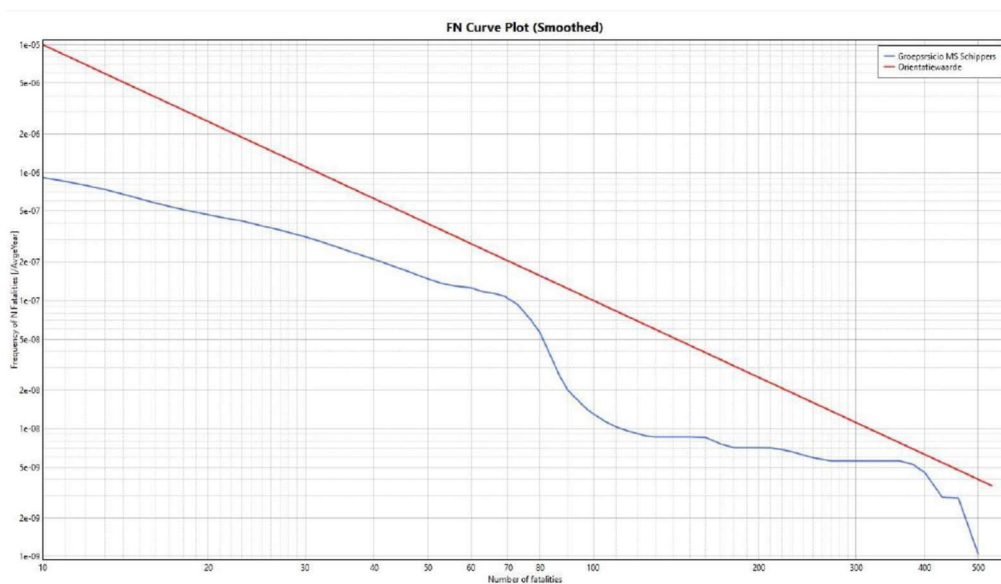
2. De hoogte van het groepsrisico per inrichting op het tijdstip dat het besluit wordt vastgesteld:

Uit berekeningen is gebleken dat in de huidige situatie sprake is van een laag groepsrisico, zoals de navolgende afbeeldingen voor Diffutherm B.V. en Schippers Europe B.V. laten zien.

Als gevolg van de planvorming neemt de personendichtheid beperkt toe, waardoor het niet aannemelijk is dat de hoogte van het groepsrisico significant toeneemt.



Hoogte groepsrisico Diffutherm B.V., huidige situatie (bron: Reijngoud veiligheid)



Hoogte groepsrisico Schippers Europe B.V., huidige situatie (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

3. Indien mogelijk de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichtingen drijft:
n.v.t.
4. Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen:
n.v.t.
5. Voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de voor een inrichting te verlenen omgevingsvergunning:
n.v.t.

6. Voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico:

De Wijer 48-52 is thans voor Hapert de enige locatie met substantiële woningbouw-mogelijkheden die voorhanden is in het gebied dat door de Provincie als stedelijk gebied is aangemerkt (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, geconsolideerde versie 15 april 2022). Andere locaties bevinden zich buiten het stedelijk gebied in zoekgebieden voor verstedelijking of in het landelijk gebied.

Een woongebied op onderhavige locatie vormt een logische invulling aan de oostzijde van Hapert: dit gebied is het afgelopen decennium getransformeerd van dorpsrand met agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid naar een gebied met een overwegende woon- en verblijfsfunctie. Ten westen van het plangebied van De Wijer 48-52 ligt het nieuwe woongebied Wijereind en aan de oostzijde ligt, in de binnenbocht van de N284, de Flex Campus Hapert, een gebouw voor arbeidsmigranten. Het plangebied zelf is in verschijning nog steeds agrarisch gebied, maar de agrarische functie is hieraan reeds onttrokken (het gebied heeft thans een woon- en tuinbestemming).

In het plangebied kan voldaan worden aan een substantieel deel van de vraag naar betaalbare woningen in Hapert. De praktijk laat zien dat dit op andere plekken in Hapert vaak minder eenvoudig is om deze woningbouw, waaraan intensieve bebouwing zoals appartementen en aangebouwde woningen inherent is, te realiseren.

Met de appartementenbebouwing, die is voorzien in het plan, wordt aangesloten op de schaal van de bebouwing in de omgeving (Bedrijventerrein Hapert, Flex Campus, Kempisch Bedrijvenpark) en kan een overgang gecreëerd worden naar de kleinschaliger woonbebouwing die ten westen van het plangebied reeds aanwezig is in Hapert. Vanuit ruimtelijke optiek ligt situering van de appartementengebouwen voor betaalbare woningen aan de noordzijde van het plangebied (bij de N284) voor de hand om de overgang van bebouwing in grotere schaal naar kleinere schaal te creëren. Ook vanuit verkeerskundige optiek is het wenselijk om de appartementen (waar relatief veel bewoners zijn) niet in het woongebied te leggen, maar aan de rand ervan, zodat het aantal verkeersbewegingen door het nieuwe woongebied zoveel mogelijk beperkt blijft.

7. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst:

Binnen de begrenzing van het plangebied bestaan er geen mogelijkheden om de risico's te verminderen.

8. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting(en):

Opgemerkt wordt dat de planvorming geen wijziging van de bereikbaarheid of de benodigde bluswatercapaciteit tot gevolg heeft nabij Diffutherm of Schippers Europe B.V. Daarnaast leidt de planvorming niet tot een wijziging van de infrastructuur in de directe omgeving van Diffutherm of Schippers Europe B.V.

Ten aanzien van de bestrijding en beperking van het rampscenario toxisch wordt aangesloten op de overweging van de transportmodaliteiten (Bevt-, water-, weg- en spoortransport).

9. De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van een inrichting, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet:

Gelet op het scenario toxisch, wordt ten aanzien van de zelfredzaamheid aangesloten op de overweging van de transportmodaliteiten (Bevt-, water-, weg- en spoortransport).

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.8 Flora en fauna

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief en in het kader van de Wet Natuurbescherming, is het noodzakelijk een ecologische effectbeoordeling op te stellen om inzichtelijk te krijgen of er met de ingreep effecten optreden ten aanzien van beschermde natuurwaarden.

5.8.1 Beschermde natuurgebieden

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 een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat ervan een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (nieuwbouw binnen bebouwde kom). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Kempenland-West) is op relatief korte afstand (ca. 2.1 km) gelegen. Bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd. Vanwege deze kleine afstand is een AERIUS-berekening noodzakelijk om aan te tonen dat er geen sprake is van stikstofdepositie. Aan dit aspect is in de navolgende paragraaf 'stikstofdepositie' nader aandacht besteed.

5.8.2 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. Hiertoe is in juni een quickscan ecologische waarden verricht door Ecolyrium. De rapportage hiervan (juli 2022) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De resultaten van het onderzoek zijn hieronder kort weergegeven:

Vaatplanten en vegetatie

Binnen de onderzoekslocatie is geen sprake van een kruidenrijke en soortenrijke vegetatie van bloeiende planten. Het overgrote deel bestaat uit ingezaaid grasland.

Op de perceelsgrens van De Wijer 48 en 50 is een houtsingel aanwezig die bestaat uit zomereiken en geknotte populieren. De houtsingel met zomereiken zal goeddeels behouden blijven. Het te amoveren deel van de houtsingel bestaat uit geknotte populieren die enkele boomholtes hebben.

Een goed ontwikkelde bomen- en struikenstructuur ontbreekt verder geheel op het perceel. Uit de geraadpleegde literatuur blijkt eveneens dat er geen beschermde vaatplanten aanwezig zijn of te verwachten zijn op de percelen.

De aanwezige vegetatie in de achtertuinen van de te amoveren woningen betreffen allemaal gecultiveerde soorten. Hier groeien wel enkele soorten die in de loop der jaren spontaan zijn opgekomen zoals mannetjesvaren, gele helbloem, madeliefje, ijzerhard, vingerhoedskruid en paardenbloem.

Broedvogels (al of niet met beschermde nesten)

Omdat er geen struiken en/of goed ontwikkelde bomen aanwezig zijn op het grootste deel van de onderzoekslocatie zal de diversiteit aan broedvogels op en rond de ontwikkelingsgronden zeer beperkt zijn. In de rij geknotte populieren zijn enkele holtes ontstaan die mogelijk dienst doen als broedplek van vogels. In een van de holtes zijn veren gevonden van holenduiven, die ook tijdens het veldonderzoek zijn waargenomen.

Uit de geraadpleegde literatuur is gebleken, en ook uit een persoonlijke mededeling van een van de bewoners van de te amoveren woningen, dat er in het verleden steenuilen hebben gebroed in een steenuilenkast. Deze steenuilenkast is enkele jaren geleden in verval geraakt en niet meer vervangen. De soort is al zeker twee broedseizoenen niet meer aangetroffen en aangenomen kan worden dat de soort hier dan ook niet meer broedt.

Gezien de recente stedelijke groei van Hapert rondom dient geconcludeerd te worden dat het leefgebied dermate ongeschikt geworden is dat deze soort zich elders zal hebben gevestigd. Ook uit de geraadpleegde literatuur blijkt dat de soort de laatste twee jaar niet meer gebroed heeft in het gebied.

De te amoveren woningen zijn geïnspecteerd op geschiktheid voor soorten als boerenzwaluw, huiszwaluw, gierzwaluw en huismus, echter zijn er nergens geschikte broedplekken aangetroffen. De soorten zelf zijn tijdens het veldbezoek (in de broedperiode) ook niet aangetroffen. Indien de soorten er wel zouden broeden dan waren deze zeker tijdens het veldwerk ter plaatse aangetroffen.

Andere soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, zoals diverse roofvogels, zijn niet aangetroffen in de rij geknotte bomen. Daarvoor zijn de bomen in de huidige situatie ook niet optimaal ontwikkeld.

Omdat er beperkte broedplekken aanwezig zijn van een klein aantal soorten kunnen de werkzaamheden wel versturende effecten hebben op broedende vogels. Deze effecten kunnen worden voorkomen door de werkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode (dus buiten de periode half maart - half juli).

Vleermuizen

Het open grasterrein en de bomenrij vormen geschikte jachtgebieden en zal door vleermuizen gebruikt worden als zodanig. Het zal met name gaan om cultuurvolgende soorten zoals laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Echter betreft het hier geen essentieel jachtgebied voor grote aantallen en voor heel veel soorten.

Een en ander betekent dan ook dat het bebouwen van het terrein geen afbreuk doet aan dergelijke foerageergebieden. Opgemerkt dient te worden dat er in de directe omgeving en ook binnen de nieuwbouwwoningen genoeg foerageergebieden voorhanden zijn waar deze soorten kunnen jagen.

De te amoveren woningen beschikken beide over geschikte invliegopeningen voor vleermuizen die daarmee toegang krijgen tot achterliggende ruimtes (spouwmuur en dakconstructie) waardoor er mogelijk sprake is van de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij beide woningen zijn uitwerpselen gevonden van vleermuizen (gewone dwergvleermuis) op de kozijnen van de woningen.

Dit kan dan ook duiden op het daadwerkelijk aanwezig zijn van vleermuizen in de betreffende woningen.

Om een gedegen uitspraak te kunnen doen over eventuele effecten ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen is soortgericht onderzoek noodzakelijk. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is een gedegen toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming mogelijk.

Amfibieën, vissen, libellen, dagvlinders, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden

Het gebied vormt voorts in geen enkel opzicht optimaal habitat voor beschermde soorten amfibieën, reptielen, libellen, dagvlinders, nachtvlinders, sprinkhanen, overige ongewervelden en grondgebonden zoogdieren. Aan de randen van het terrein is een houtsingel gelegen, maar deze is totaal niet robuust genoeg om te dienen als leefgebied voor beschermde soorten.

Op en rond het terrein zijn enkele konijnen aangetroffen. Deze soort heeft afdoende uitwijkmogelijkheden naar omliggende gebieden als uitwijkgebied voor het verlies aan foerageergebied. We adviseren wel om de meest versturende (graaf)werkzaamheden zoveel als mogelijk is uit te voeren in de minst kwetsbare periode (augustus-november).

Het gebied is ongeschikt om te dienen als leefgebied voor kleine marterachtigen. Daarvoor is de vegetatie te eentonig en ontbreekt het aan rommelhoeken zoals stenenstapels, houtstapels, goed en dicht ontwikkelde houtsingels.

5.8.3 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.

Bij het inrichten van het bouwterrein dient te worden gezorgd dat het gebied niet aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient derhalve te worden voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig is.

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).

5.8.4 Conclusie quickscan flora en fauna

Uit het veldbezoek en de literatuurstudie kan geconcludeerd worden dat:

- De te amoveren woningen mogelijk dienst doen als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Om een gedegen effectbeoordeling te kunnen opstellen en om een gedegen toetsing te kunnen verrichten aan de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming, is nader onderzoek naar het gebruik van de woningen door vleermuizen noodzakelijk.
- Er geen effecten optreden ten aanzien van beschermde soorten vaatplanten, broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten), amfibieën, vissen, grondgebonden zoogdieren, libellen, dagvlinders, nachtvinders, sprinkhanen, reptielen en overige ongewervelden.
- Er geen ander nader soortgericht onderzoek nodig is omdat er geen knelpunten te verwachten zijn op de andere soorten en soortgroepen.

5.8.5 Aanvullend vleermuisonderzoek

In 2022 en 2023 heeft aanvullend vleermuisonderzoek plaatsgevonden in het najaar van 2022 en de lente en zomer van 2023.

Conclusie quickscan vleermuisonderzoek

Op basis van het onderzoek en de toetsing aan de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat:

- Er in De Wijer 48 één vaste rust- en verblijfplaats van 3 gewone dwergvleermuizen aanwezig is;
- Er in De Wijer 50 één vaste rust- en verblijfplaats van 2 gewone dwergvleermuizen aanwezig is;
- Het hier gaat om jaarrond gebruikte verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- Er geen sprake is van baltsplekken op de plek van de aangetroffen verblijfplaatsen of de ruimte rondom de woningen. Mogelijk dat de aangetroffen dieren elders hun balts-gedrag vertonen;
- Er overtredingen van verbodsbepalingen optreden door de sloop die betrekking hebben op het verstoren vernietigen van deze vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Op basis hiervan is het treffen van mitigerende (uit eerdere onderzoeken vastgestelde functionerende tijdelijke en permanente) maatregelen en een ontheffingsaanvraag noodzakelijk;
- Er geen effecten optreden aan essentiële foerageergebieden en primaire vliegroutes, omdat de onderzoekslocatie geen zodanige functies biedt aan (meerdere soorten) vleermuizen.

Het mitigatieplan en de ontheffingsaanvraag zullen worden verzorgd, voordat vaststelling van onderhavig bestemmingsplan plaatsvindt.

5.9 Stikstofdepositie

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft "Kempenland West" (gebiedsnummer 135). De Groote Beerze, die onderdeel uitmaakt van dit Natura 2000 gebied, is op ca. 2,1 kilometer van het plangebied gelegen. Om te bezien of er sprake is van stikstofdepositie is in maart 2023 door Van Empel Milieuadvies met de AERIUS Calculator 2022 een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

De te verwachten effecten van stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden zijn in kaart gebracht.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.

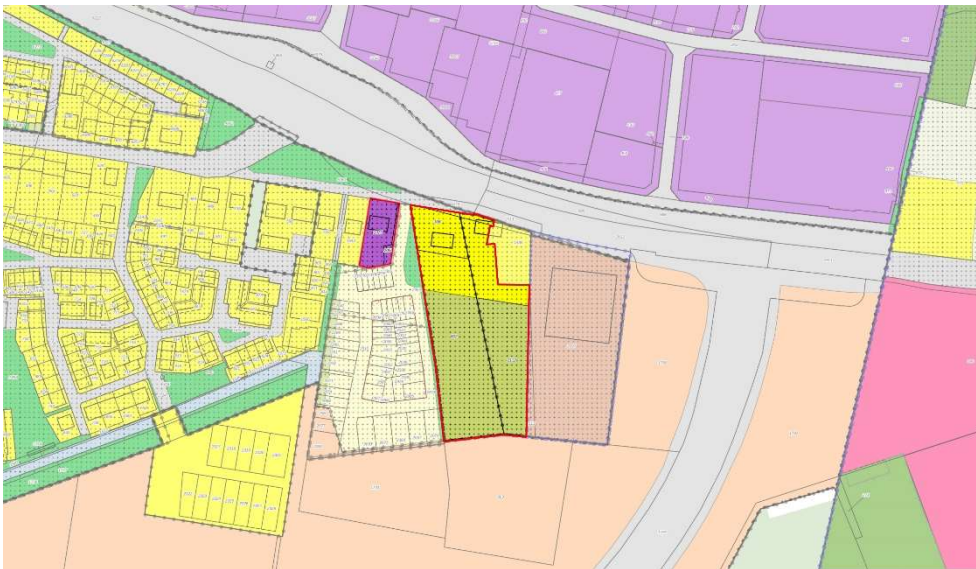
Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie en toekomstige gebruiksfase, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof" van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

5.10 Hinderlijke bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en

gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Voor onderhavig plan is het omgevingstype 'rustige woonwijk' van toepassing. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst hebben betrekking op dat omgevingstype. De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting/de bestemmingsgrens.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Hapert 2021' met begrenzing plangebied rood omlijnd

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'.

Uitgaande van het omgevingstype '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 meer dan 70 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 150 m.

Ten oosten van het woongebied ligt een bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'logiesgebouw voor arbeidsmigranten'. Voor hotels (SBI-2008 code: 5510) geldt een richtafstand van 10 m tot gevoelige bebouwing. Aan deze afstand wordt voldaan.

De gevoelige objecten in het plangebied bevinden zich dus ruimschoots buiten de hindercontour van het bedrijventerrein Hapert.

Ten zuiden van het plangebied ligt het Kempisch Bedrijvenpark KBP. Rond het besluitgebied ligt een bestemming 'gemengd' waarbinnen geen hinderlijke bedrijvigheid is toegelaten. De kortste afstand tussen de dichtstbijgelegen bedrijfsbestemming en het initiatief bedraagt

ca. 280 m, terwijl vanwege de aldaar geldende functieaanduiding 'bedrijf tot en met milieu-categorie 3.2' een richtafstand geldt van 100 m, tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

5.11 Gezondheid

5.11.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit vrijkomende fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een belangrijk bestanddeel in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

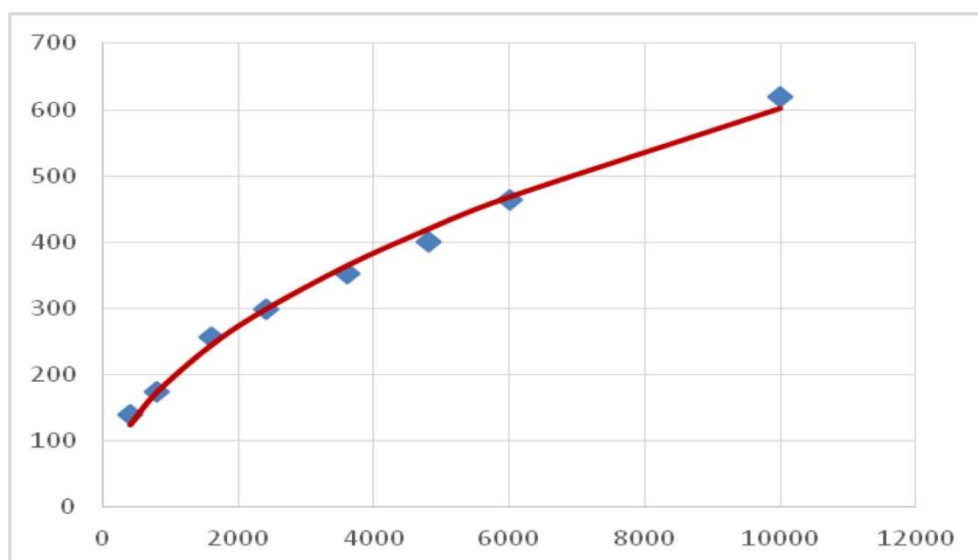
In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:

- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Binnen 250 m van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. Dichtstbijzijnde veehouderij betreft een melkrundveehouderij aan de Hapertseweg 11 in Duizel. De afstand van het agrarisch bouwblok van dit bedrijf tot de dichtstbijzijnde grens van het plangebied bedraagt ca. 500 m. De afstand tot de bouw-mogelijkheden binnen het plangebied is nog groter.

Op basis van de gegevens uit Kern Registratie Dierenverblijven (KRD) is geconstateerd dat zich binnen 1 kilometer van het plangebied 1 pluimveehouderij bevindt. Deze ligt aan de Langrijt 2 te Hoogeloon. De kortste afstand van het agrarisch bouwblok van dit bedrijf tot de bouwmogelijkheden binnen voorliggend bestemmingsplan bedraagt ca. 760 m. De fijnstofuitstoot bedraagt ca. 3019 kg/jaar.

Zoals onderstaande grafiek laat zien blijft de invloed van deze fijnstofuitstoot vanaf een afstand van ca. 350 m reeds onder de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³.



Grafiek vleeskuikens: relatie bronsterkte fijnstof (horizontaal in kg/jr) en aan te houden afstand (verticaal in meters) om te voldoen aan de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³. Onder de lijn is de afstand kleiner dan de aan te houden afstand, dus een overschrijding van de advieswaarde aan de orde is. Boven de trendlijn is de afstand groter dan de aan te houden afstand, dus is er geen overschrijding van de advieswaarde.

Er is geen sprake van een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgenomen woonontwikkeling. De woonontwikkeling stelt ook geen beperkingen aan bestaande hinderlijke bestemmingen.

5.11.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat, heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in woonontwikkeling, dus de richtafstand ten opzichte van geitenhouderijen is van toepassing.

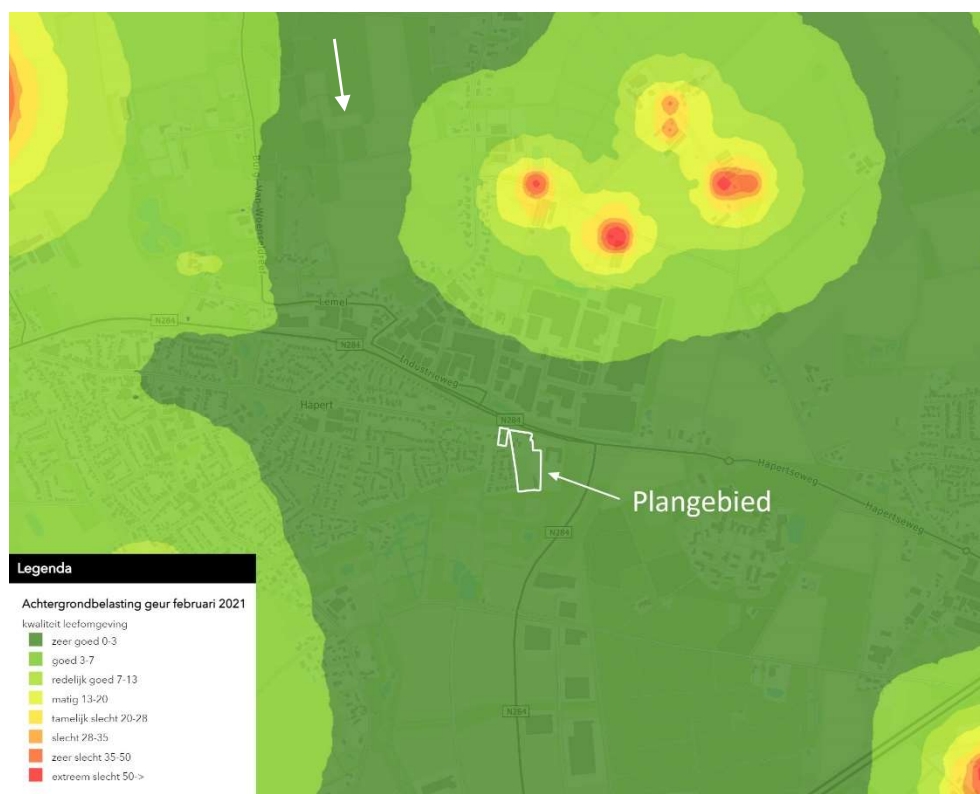
Binnen 2 kilometer van het plangebied zijn er geen geitenhouderijen, zodat er vanwege deze bedrijvigheid geen risico is voor de volksgezondheid voor het plangebied. De dichtstbijzijnde geitenhouderij ligt aan de Knegselsedijk 13 te Duizel op een afstand van bijna 3 km van het plangebied.

5.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is de ontwikkeling in het plangebied aanvaardbaar.

5.12 Geurhinder

Het beleid ten aanzien van het aspect geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (ou_E of ou_E/S).



Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Door de ODZOB is in februari 2021 een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant.

Op voorgaande uitsnede van deze kaart is te zien dat het plangebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed'.

Conclusie

De leefomgeving in het oostelijk deel van de kern van Hapert, waar zich ook het plangebied bevindt, is gekwalificeerd als 'zeer goed'. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor woningbouw.

5.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nade-

lige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van maximaal 123 nieuwe woningen. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden. Dit is onderzocht met een berekening stikstofdepositie.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening.

Conclusie

Zoals beschreven, is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

Een besluit hierover is genomen door de gemeente Bladel. Dit besluit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.14 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn, voorzover bekend, geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden zal zekerheidshalve een KLIC-melding worden verricht, om vast te stellen welke kabels in het gebied aanwezig zijn.

Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een woongebied met maximaal 123 nieuwe woningen mogelijk.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsoverleg

Op 12 juli 2021 heeft in gemeenschapshuis Den Tref een door de initiatiefnemer georganiseerde informatieavond plaatsgevonden voor de bewoners uit de omgeving over de voornemens voor het plangebied.

De realisatie van een woongebied met relatief veel betaalbare woningen is met instemming ontvangen. Wel zijn tijdens de informatieavond zorgen geuit over de verkeersbelasting van de parallelweg De Wijer en met name de belasting van de aansluiting van deze parallelweg op de hoofdweg De Wijer. Geconstateerd werd bij de aansluiting van de Wijer op de N284 in de spits vaak filevorming optreedt bij de verkeerslichten en dat het dan lastig is om vanaf de parallelweg op de hoofdweg te komen. Dit probleem speelt reeds door de toegenomen verkeersbelasting vanwege het jonge woongebied Wijereind/Dennenoord en de Flexcampus en zal alleen maar groter worden als ook het woongebied, dat met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, daar nog aan toe wordt gevoegd.

Hiervoor is inmiddels een verkeersonderzoek uitgevoerd door Accent Adviseurs. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Conclusie van het verkeersonderzoek is dat de extra verkeersgeneratie vanwege de ontwikkeling, waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld, niet tot grote problemen voor verkeersveiligheid of doorstroming van het verkeer leidt. Met enkele maatregelen zijn risico's voor verkeersveiligheid en doorstroming afdoende te beperken (zie ook paragraaf 3.2 van deze toelichting: beschrijving van de functionele aspecten van de ontwikkeling).

Ander punt van zorg was dat door de ontwikkeling van het plangebied er routes zouden kunnen ontstaan, die door de arbeidsmigranten in de Flex Campus zouden kunnen worden

gebruikt om via Wijereind naar het dorpscentrum van Hapert te gaan en dat de Flex Campus meer in het zicht zou komen te liggen vanuit Wijereind/Dennenoord doordat opgaand groen verwijderd zou worden.

Verduidelijkt is, dat er geen gerichte routes door de wijken ten zuiden van De Wijer naar het dorpscentrum lopen. De Wijer zelf is de meest gerichte route. De ontwikkeling van een nieuwe woonwijk heeft daar geen invloed op.

De Flex Campus zal niet extra in beeld komen, want de bestaande bomen in het plangebied (zoals de houtwal tussen Wijer 48 en 50) zullen zoveel mogelijk gehandhaafd worden. Bovendien zal nieuwe woonbebouwing in het gebied er eerder voor zorgen dat de Flex Campus vanuit Wijereind/Dennenoord meer aan het zicht onttrokken wordt.

Ook in de jaarvergadering van het Georganiseerd Burgeroverleg Hapert is het plan gecommuniceerd op 13 juli 2021 met de aanwezige geïnteresseerden uit Hapert.

In aanloop naar de ter inzage legging van onderhavig bestemmingsplan zal nog een tweede (inloop)avond worden georganiseerd voor bewoners/belanghebbenden uit de omgeving.

6.2.2 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. Er is op basis van het eerste lid van dit artikel overleg gevoerd met de Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

Het plan heeft voor de provincie geen aanleiding tot nadere opmerkingen gegeven.

Het Waterschap heeft opmerkingen gemaakt op de concept-waterparagraaf. Deze opmerkingen zijn in de bijlage bij deze toelichting opgenomen. In goed overleg is de waterparagraaf aangepast, besproken en akkoord bevonden.

Ook de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft opmerkingen gemaakt, die eveneens in de bijlage 'voorverlegresultaat' zijn opgenomen bij deze toelichting. Ook over deze opmerkingen heeft nadere afstemming plaatsgevonden, waarna in paragraaf 5.7 'Externe veiligheid' een subparagraaf is opgenomen, waarin is verduidelijkt op welke wijze voorzien wordt in een calamiteitenontsluiting en welke voorwaarden worden gesteld aan bluswatervoorzieningen.

6.2.3 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan "Dennenoord II, Hapert" heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen nog (ambtshalve) gewijzigd.

De wijzigingen zijn weergegeven op de laatste bladzijden van de bij deze plantoelichting gevoegde Nota van Zienswijzen. Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 12 september 2024.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen aan de Wijer 48-50 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 het geldende bestemmingsplan 'Kom Hapert 2021'. Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Bladel en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. 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 bebouwing t.b.v. een woonuitbreiding aan de oostzijde van Hapert en de bijbehorende buitenruimte (plandeel De Wijer 48, 50 en 52), alsmede de conserverende bestemming van een bestaand woonperceel aan De Wijer 46a. 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:

Groen

De voor " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. inritten.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn bepalingen opgenomen in de regels omtrent de maatvoering.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. standplaatsen;
- d. terrassen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van nutsgebouwen en garageboxen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn bepalingen opgenomen in de regels omtrent de maatvoering.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met per woning de huisvesting van één huishouden; ;
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het maximaal aantal toegelaten woningen bedraagt (123 nieuwe + 1 bestaande =) 124.

Op de verbeelding zijn bebouwingsvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gerealiseerd. Met aanduidingen zijn de toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven, alsmede de bebouwingstypologie en, indien nodig, het maximale bebouwingspercentage.

Bij de grondgebonden woningen mogen bijgebouwen worden opgericht. Hiervoor zijn voorwaarden in de regels opgenomen.

De bestaande bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt. Om te borgen dat deze sloop plaatsvindt, is een voorwaardelijke verplichting tot sloop opgenomen in de planregels.

Waarde – Archeologie 5.1 en Waarde – Archeologie 6

Ter bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5.1' en 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen.