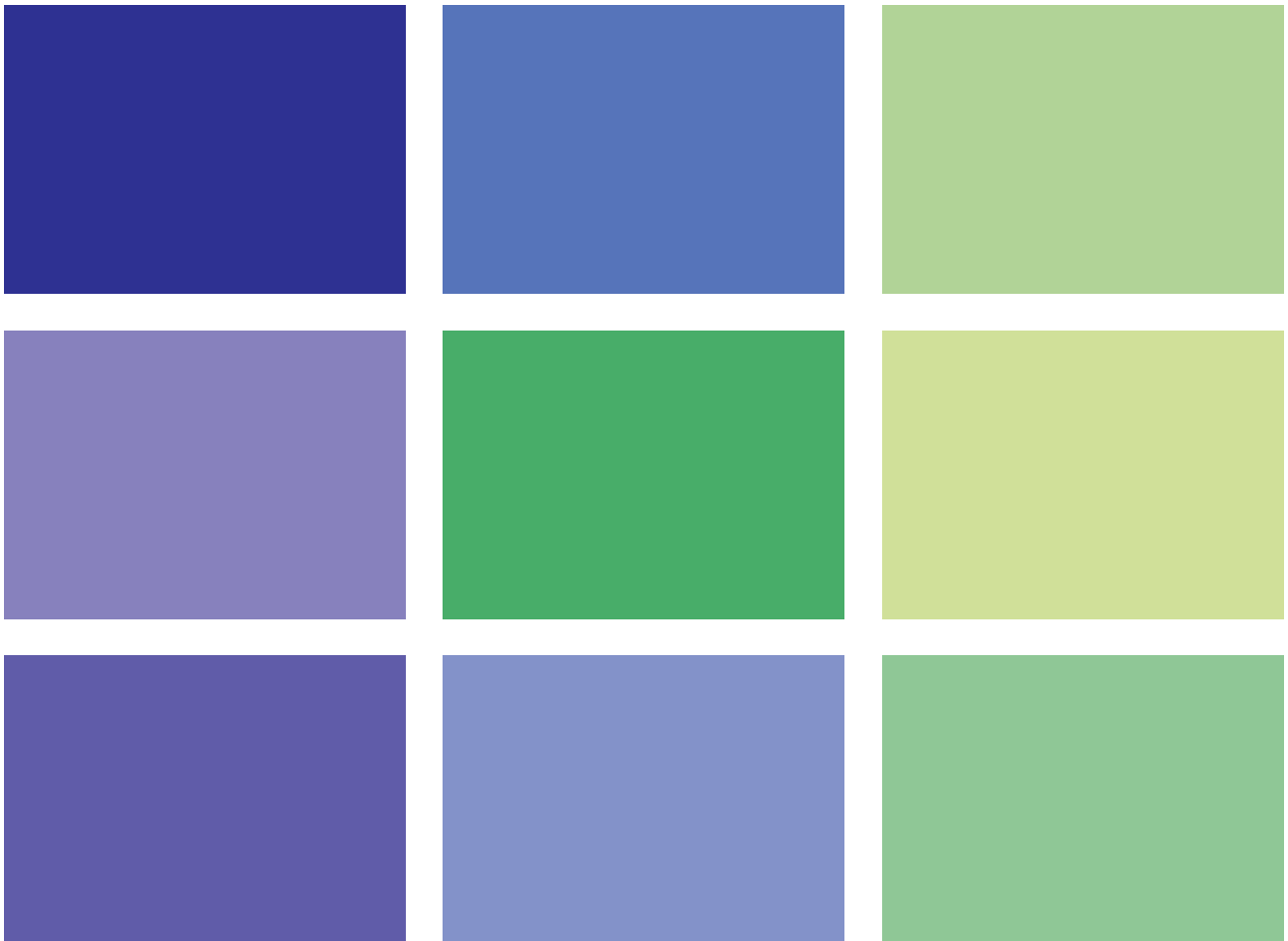


# Bestemmingsplan

## Dennenoord, Hapert

Gemeente Bladel





# Bestemmingsplan

## Dennenoord, Hapert

Gemeente Bladel

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

Bijlage

**Verbeelding**

Schaal 1:1.000

**Datum:**

Mei 2014

**Projectgegevens:**

TOE03-0252277-01A

REG03-0252277-01A

TEK03-0252277-01A

**Identificatienummer:**

NL.IMR0.1728.BPH3016Dennenoord-VAST

**Vastgesteld:**

15 mei 2014

# Inhoud

|          |                                    |           |
|----------|------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Algemeen                           | 1         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied   | 1         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan           | 1         |
| 1.4      | Opbouw van de toelichting          | 1         |
| <b>2</b> | <b>Beleid</b>                      | <b>3</b>  |
| 2.1      | Provinciaal beleid                 | 3         |
| 2.2      | Gemeentelijk beleid                | 5         |
| <b>3</b> | <b>Bestaande situatie</b>          | <b>11</b> |
| 3.1      | Historische beschrijving           | 11        |
| 3.2      | Beschrijving bestaande situatie    | 11        |
| <b>4</b> | <b>Milieugegevens en onderzoek</b> | <b>13</b> |
| 4.1      | Bodemgesteldheid                   | 13        |
| 4.2      | Relatie met de Wet geluidhinder    | 14        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit                     | 14        |
| 4.4      | Hinderlijke bedrijvigheid          | 15        |
| 4.5      | Waterhuishoudkundige aspecten      | 15        |
| 4.6      | Externe veiligheid                 | 19        |
| 4.7      | Flora en fauna                     | 24        |
| 4.8      | Archeologie en cultuurhistorie     | 26        |
| 4.9      | Kabels en leidingen                | 26        |
| <b>5</b> | <b>Planbeschrijving</b>            | <b>29</b> |
| 5.1      | Ruimtelijke structuur              | 29        |
| 5.2      | Groen en waterstructuur            | 29        |
| 5.3      | Wegenstructuur en parkeren         | 29        |
| 5.4      | Beeldkwaliteit                     | 30        |
| <b>6</b> | <b>Haalbaarheid</b>                | <b>31</b> |
| 6.1      | Financieel                         | 31        |
| 6.2      | Maatschappelijk                    | 31        |
| <b>7</b> | <b>De bestemmingen</b>             | <b>33</b> |
| 7.1      | Het juridische plan                | 33        |
| 7.2      | Beschrijving van de bestemmingen   | 33        |

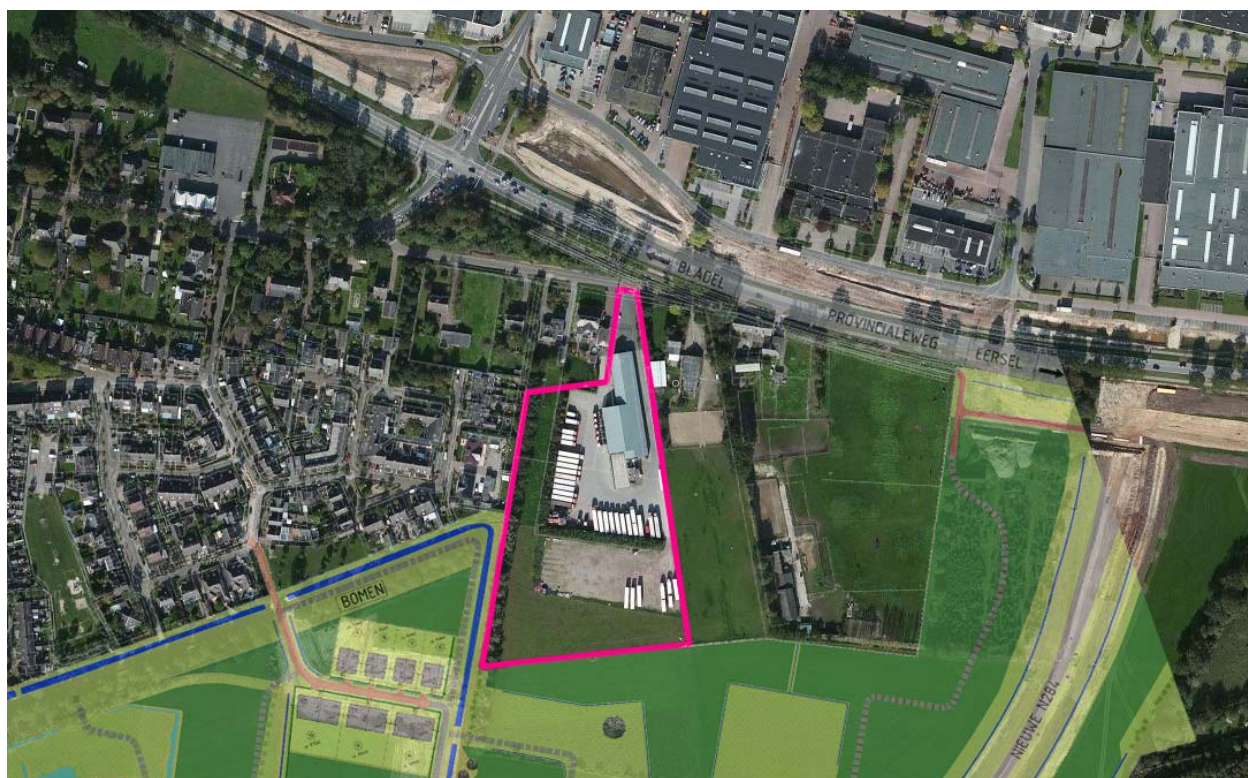
## Bijlagen

1. Nader bodemonderzoek De Wijer 46a Hapert, Tritium Advies, 23 oktober 2012
2. Rapport akoestisch onderzoek, K&M Adviseurs, 13 januari 2013
3. Advies externe veiligheid, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, 29 oktober 2013
4. HNO-tool, 17 september 2013
5. Beeldkwaliteitplan De Wijer, december 2013.





Luchtfoto Hapert met aanduiding van het plangebied (Bron: bing.maps 2012)



Luchtfoto Hapert met aanduiding van het plangebied en de ontwikkeling in het plangebied van het Kempisch Bedrijvenpark (Bron: bing.maps 2012 en KBP)

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woongebied op een terrein dat in de huidige situatie in gebruik is bij een transportbedrijf. Het transportbedrijf is voornemens te verplaatsen.

Onderhavig bestemmingsplan draagt de naam Dennenoord naar de oude naam waaronder het buurtschap bekend stond, waar de ontwikkeling is gesitueerd die door dit plan wordt mogelijk gemaakt.

Het woongebied sluit aan op de woonwijk De Hoeven en het wonen in het groen aan de noordzijde van het Kempisch Bedrijvenpark. Het voorziet in een logische afronding van de woongebieden aan de noordoostzijde van Hapert

Omdat het voorgenomen grondgebruik niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, wordt middels onderhavig bestemmingsplan voorzien in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisering van woningen in het plangebied.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordoostzijde van Hapert.

Het wordt aan de noordzijde begrensd door de weg De Wijer, aan de westzijde door de bestaande woonpercelen aan De Wijer, aan de oostzijde door een landelijke woonbestemming alsmede door de percelen van een voormalig agrarisch bedrijf en aan de zuidzijde door het plangebied van het Kempisch Bedrijvenpark.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het noordelijk deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Hapert 2010'. Dit bestemmingsplan is op 29 april 2010 onherroepelijk geworden. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Tuin' en 'Bedrijfsdoeleinden'.

Voor het zuidelijk plandeel vigeert het bestemmingsplan 'Achterterrein De Wijer 46' dat op 12 juli 2011 onherroepelijk is geworden.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

## 1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het relevante beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt een analyse gegeven van de oorspronkelijke en bestaande situatie.

Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 5 wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. In de hoofdstukken 6 en 7 worden respectievelijk de financiële haalbaarheid en de bestemmingen toegelicht.

## 2 Beleid

### 2.1 Provinciaal beleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

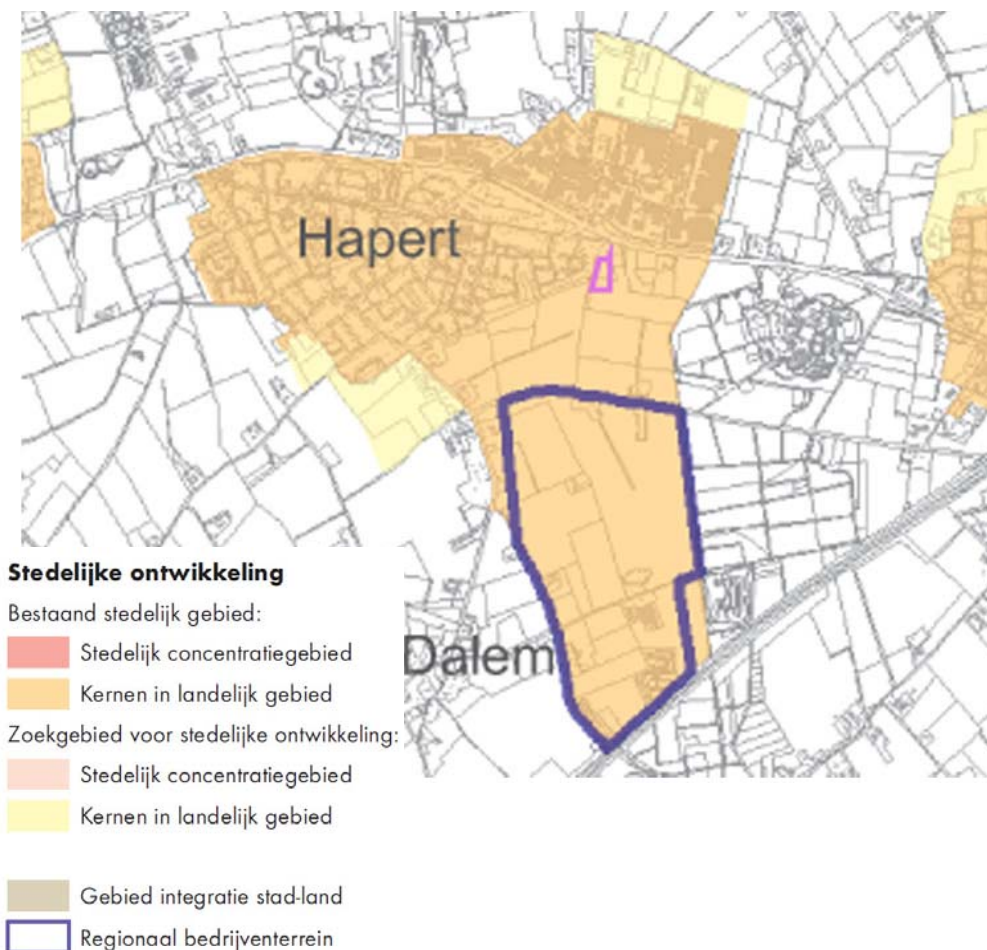
Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

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

### 2.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is vastgesteld op 11 mei 2012 en in werking getreden op 1 juni 2012.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



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

Het projectgebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

## **2.2 Gemeentelijk beleid**

### **2.2.1 Structuurvisie Bladel deel A: Ruimtelijk casco**

De Structuurvisie Bladel deel A (Ruimtelijk Casco) is vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel op 22 mei 2008.

De nieuwe Structuurvisie is opgesteld vanwege 2 redenen:

- behoefte aan nieuw gemeentelijk beleid op het gebied van ruimtelijke ordening;  
*De 'oude' Structuurvisie plus dateert van 2004 en ook de pilot Bouwen binnen strakke contouren liep in 2008 af. Hierdoor was een nieuwe visie nodig op structuurniveau op antwoorden te geven op nieuwe beleidsvragen.*
- het instrument Structuurvisie heeft een versterkte status gekregen door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.  
*De Wro verplicht de gemeente een gemeentedeekkende Structuurvisie op te stellen.*

De Structuurvisie Bladel is opgeknipt in twee delen. In deel A is het bestaande ruimtelijke kader geactualiseerd, het programma wonen geformuleerd en een basis gelegd voor het stellen van locatie-eisen en het verhalen van bovenplanse kosten. Deel B is het vervolg, waarbij een inhoudelijke verbreding plaatsvindt en een uitgebreid proces wordt gevoerd. Deel B heeft als naam Projectenplan gekregen is in 2010 vastgesteld.

Deel A van de Structuurvisie formuleert het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en het droombeeld voor de lange termijn. Ook wordt er in de visie een casco geboden voor concrete projecten en plannen. De visie bestaat uit een analyse, ruimtelijk beleidskader, visie op hoofdlijnen en een ruimtelijke casco.

Het plangebied is opgenomen in het bestaande stedelijk gebied.

### 2.2.2 StructuurvisiePlus Bladel

Tot de vaststelling van de Structuurvisie Bladel deel B, vigeert naast de nieuwe Structuurvisie Bladel deel A tevens het beleid zoals opgenomen in de StructuurvisiePlus Bladel.

In de StructuurvisiePlus (2004) is het ruimtelijk beleid van de gemeente Bladel gebundeld. De kern van de StructuurvisiePlus wordt gevormd door een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld, dat is opgesteld volgens de zogenaamde lagenbenadering. Vanuit de analyse is een structuurkaart opgesteld. In combinatie met de strategiekaart zijn de huidige waarden en de toekomstige ontwikkelingsrichtingen vastgelegd.

In het verstedelijkingspatroon is binnen de gemeente een duidelijk onderscheid te maken in een stedelijke hoofdstructuur en een dorpenstructuur.

De stedelijke hoofdstructuur bestaat uit de woongebieden, bedrijventerreinen en voorzieningencusters in en rond de kernen Bladel en Hapert, parallel aan de N284. Hier tegenover staat de dorpenstructuur: de regionale bebouwingsstructuur van dorpen die wordt gevormd door de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon.

De bebouwingskernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon zijn concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren. Voor nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft geleid tot een convenant tussen gemeente en provincie, waarin voor de periode tot 2008 geen kwantitatieve beperkingen gelden voor woningbouw in het stedelijk gebied. Deze grotere vrijheid betekent dat extra kritisch gekeken moet worden naar uitlegebieden en dat ernaar gestreefd moet worden om extra ruimtebeslag in het buitengebied te voorkomen.

De voorgestane ontwikkeling aan De Wijer 46 valt binnen de contour van het bestaand stedelijk gebied.

### 2.2.3 Woonvisie gemeente Bladel 2012

De huidige crisis op de woningmarkt heeft de gemeente genoodzaakt haar Woonvisie bij te stellen. De crisis maakt sturing van de volkshuisvesting op dit moment moeilijk. Zal de woningmarkt zich herstellen in de huidige vorm of zal de woningmarkt als gevolg van de crisis totaal veranderen? Het is nu nog moeilijk te voorspellen welke kant het op zal gaan. Daarom is een Woonvisie opgesteld die het mogelijk maakt om op deze onvoorspelbaarheden adequaat en flexibel in te spelen. Deze flexibiliteit is ook doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan door een groot deel van het plangebied flexibel te bestemmen.

De Woonvisie Gemeente Bladel 2012 is door de gemeenteraad van Bladel op 20 september 2012 vastgesteld. De visie geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling in de gemeente. In de Woonvisie zijn een 15-tal beleidskaders opgenomen.

Het beleid uit de Woonvisie heeft haar neerslag gehad in het raadsbesluit van 16 mei 2012, waarin is bekrachtigd, dat door herontwikkeling van het plangebied kan worden bijgedragen aan verplaatsing van het transportbedrijf.

Er worden woningen gebouwd volgens het principe van vraaggericht bouwen.

Aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant en uitgaande van de in de Woonvisie gestelde beleidskaders wordt door het college een Indicatief Woningbouwprogramma opgesteld.

Dit Woningbouwprogramma 2012-2022 dient te passen binnen het regionaal woningbouwprogramma.

Het Woningbouwprogramma 2012-2022 omvat 697woningen. Dit aantal correspondeert met de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant. In het gemeentelijk woningbouwprogramma zijn voor het project 25-30 woningen beschikbaar gesteld.

In het raadsbesluit is aangegeven dat als ondergrens wordt gehanteerd dat tenminste 40% van de te realiseren woningen in het plangebied in de sociale sector wordt gerealiseerd en dat 60% als vrije sectorwoning mag worden gerealiseerd.

Bij de woningen, centraal in het plangebied kan de grond op basis van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap worden uitgegeven (grondverkoop).

#### **2.2.4 Toekomstvisie Leven in Bladel in 2030**

De 'Toekomstvisie Leven in Bladel in 2030' is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009.

Het doel van de visie om de gemeente concrete handvaten te bieden voor toekomstige beleidskeuzes. Met de uitwerking van de toekomstvisie worden ook een aantal beleidsnota's geactualiseerd, waaronder het Leefomgevingsplan, de structuurvisie, de economische visie, de woonvisie, de groenvisie en de grondnota.

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

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

De visie zelf:

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

Voor Bladel geeft de Toekomstvisie het volgende aan:

- zwaartepunt van grootschalige bedrijvigheid in de regio samen met de kern Bladel;
- aantrekkelijk centrum met geclusterde horeca en detailhandel;
- combinatie van functies (waaronder onderwijs, cultuur, sport, zorg);
- volwaardig 24-uurs zorgpunt;
- woningbouw afgestemd op behoefte (kwantitatief en kwalitatief).

Geconstateerd kan worden dat het plan voor De Wijer is afgestemd op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Door toepassing van een globale bestemming kunnen woningen gerealiseerd worden die passen bij de actuele vraag en economische situatie.

## 2.2.5 Duurzaam en aanpasbaar bouwen

### Duurzaam bouwen

Duurzaam Bouwen (DuBo) staat voor bouwen met zorg voor het milieu en de gezondheid. Om het duurzaam bouwen in Zuidoost-Brabant een impuls te geven hebben het SRE, gemeenten, het NVOB en de BNA in 1996 het 'Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eindhoven' ondertekend. In 2010 is dit convenant overruled door het 'Convenant GPR Gebouw'. GPR Gebouw is een instrument om aan de hand van vijf thema's de duurzaamheid van een gebouw te kunnen bepalen. Deze vijf thema's zijn: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Om een idee te geven van wat onder deze thema's wordt verstaan, worden ze hieronder nader belicht.

**Energie:** besparing op energielasten  
verlaging gebruik fossiele brandstoffen

**Milieu:** waterbesparing  
goede milieuzorg  
toepassing milieuvriendelijke materialen

|                           |                                                                                                                |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gezondheid:</b>        | stil gebouw<br>gezond binnenklimaat<br>comfortabel gebouw<br>ruime daglicht toevoer                            |
| <b>Gebruikskwaliteit:</b> | goede toegankelijkheid<br>functioneel gebouw met veel ruimte<br>in goede staat van onderhoud<br>sociaal veilig |
| <b>Toekomstwaarde:</b>    | toekomstgericht<br>flexibel in te delen<br>karakteristieke bouw                                                |

Uitgangspunt van het 'Convenant GPR bouw' is om op elk duurzaamheidsthema een minimumscore van 7 te halen. Alle partijen die het 'Convenant GPR Gebouw' hebben ondertekend, hebben zich aan deze score gecommitteerd.

### **Aanpasbaar bouwen**

De behoefte aan aanpasbaar bouwen is ontstaan vanuit de tendens dat steeds meer ouderen in hun eigen huis blijven wonen. Vooral de laatste jaren hebben gemeenten op dat gebied nieuwe taken, bevoegdheden en mogelijkheden gekregen. Te denken valt aan de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de regionale indicatieorganen (RIO's). Niet alleen voor nieuwe woningen, maar ook beheersmatig zal er voldoende aandacht moeten zijn voor het zo aanpasbaar mogelijk maken van woningen, zoals bijvoorbeeld woonvoorzieningen op de begane grond en vrij indeelbare woonruimten. Ten aanzien van aanpasbaar bouwen is nog geen convenant opgesteld. Wel zijn het Seniorenlabel en het Politiekeurmerk Veilig Wonen in het leven geroepen, die beogen bij te dragen aan een zo veilig en toegankelijk mogelijke woning.



## 3 Bestaande situatie

### 3.1 Historische beschrijving

Het oorspronkelijk middeleeuwse kerkdorp Hapert heeft zich ontwikkeld op de smalle dekzandrug tussen de dalen van de Grote Beerze en het Wagenbroeks Loopje. De Provincialeweg en de weg Castersedijk-Ganzestraat zijn in Hapert de assen waarlangs jongere lintbebouwing is ontstaan. De kern Hapert bevond zich in het midden van de vorige eeuw op het Kerkepad en de Oude Provincialeweg, met naar het zuiden toe een uitloper langs de Kerkstraat en de Ganzestraat. De oude structuur van Hapert is door wegaanleg aan de noordrand sterk aangetast. Het dorp is na de Tweede Wereldoorlog zeer sterk veranderd door zowel woonbebouwing als de komst van industrie. In Hapert concentreren zich nu belangrijke kernfuncties.

### 3.2 Beschrijving bestaande situatie

#### 3.2.1 Ruimtelijke structuur

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik bij een transportbedrijf. Het bedrijf wordt ontsloten op De Wijer, een onderdeel van een historisch bebouwingslint, dat thans gereduceerd is tot een parallelweg van de Provincialeweg N284, die hier in de vorige eeuw is aangelegd.

Aan de westzijde sluit het plangebied aan op de woonwijk De Hoeven, een uitbreidingswijk van Hapert uit de jaren '80 van de vorige eeuw. In het gebied ten zuiden wordt het Kempisch Bedrijvenpark ontwikkeld. Het gebied, aansluitend aan het plangebied krijgt een invulling met groen met daarin clusters met ruimte-voorruimte woningen. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Provincialeweg N284, met daaraan parallel de weg De Wijer. Ten oosten van het plangebied ligt een voormalig agrarisch bedrijf, dat thans een woonfunctie kent en waar hobbymatig paarden worden gehouden.

Ter ontsluiting van het Kempisch Bedrijvenpark is tussen de N284 en de A67 een verbindingsweg aangelegd. Deze verbindingsweg is een grens gaan vormen tussen het bebouwde gebied van Hapert en het buitengebied.

Het plangebied zelf omvat het transportbedrijf, bestaande uit een loods en opstelruimte voor vrachtwagens op een deels verhard, deels halfverhard terrein.

Tussen de woonwijk de Hoeven en het plangebied is een strook opgaand groen aanwezig en een A-watergang.



Het achterterrein van het bestaande transportbedrijf



Het voorterrein van het bestaande transportbedrijf



De watergang en groen aan de westzijde van het plan



Nieuwe woonvlek ten zuidwesten van plangebied



De weg de Wljer

Foto's plangebied en omgeving

### 3.2.2 Functionele structuur

Het plangebied is thans in gebruik bij een transportbedrijf. Rond het plangebied zijn alleen woningen aanwezig. Ten westen van het plangebied ligt de woonwijk De Hoeven. Het voormalig agrarisch bedrijf ten oosten van het plangebied kent thans alleen een woonfunctie. Hobbymatig worden hier paarden gehouden.

## 4 Milieugegevens en onderzoek

### 4.1 Bodemgesteldheid

Voor het plangebied is door Tritium Advies B.V. een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hierover is op 23 oktober 2012 gerapporteerd. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Aanleiding voor het onderzoek is de bij eerder op de locatie uitgevoerd bodemonderzoek aangetroffen verontreiniging van de grond met zware metalen en minerale olie. Doel van het onderzoek is het bepalen van de ernst en omvang van de aangetroffen verontreinigingen, om na te gaan of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aard en omvang van de verontreinigingen met koper, zink en minerale olie afdoende zijn vastgesteld.

De verontreiniging met zink hangt samen met ophoging van het terrein in het verleden. De verontreiniging met minerale olie is vermoedelijk veroorzaakt door de bedrijfsmatige activiteiten op het terrein. Er wordt vanuit gegaan dat beide verontreinigingen voor 1987 veroorzaakt zijn.

De hoeveelheid sterk met zink verontreinigde grond wordt geraamd op 415 m<sup>3</sup>. De hoeveelheid matig verontreinigde grond (voornamelijk met koper) wordt geraamd op 625 m<sup>3</sup>. De grond is heterogeen verontreinigd. Dit wil zeggen dat ook buiten de nu aangetroffen vlekken nog sterk verontreinigde grond aanwezig kan zijn, maar dat ook binnen de sterk verontreinigde vlekken nog minder verontreinigde grond aanwezig kan zijn. Uit de risicobeoordeling blijkt dat er zowel in de huidige situatie (bedrijfsterrein) als in de toekomstige situatie (wonen met tuin) geen onaanvaardbare risico's aanwezig zijn. Voor wat betreft zink is er derhalve sprake van een ernstig maar niet-spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Het oppervlak van de verontreiniging met minerale olie is beperkt (< 15 m<sup>2</sup>). Geconcludeerd wordt derhalve dat er sprake is van een puntverontreiniging, waarbij het volume aan sterk verontreinigde grond minder dan 25 m<sup>3</sup> bedraagt. De totale hoeveelheid aan verontreinigde grond (met concentraties boven de regionale achtergrondwaarde) wordt geraamd op 90 m<sup>3</sup>. Voor wat betreft de olieverontreiniging is er derhalve sprake van een geval van niet-ernstige bodemverontreiniging.

De aangetroffen verontreinigingen vormen geen belemmering voor het huidige gebruik van de locatie als bedrijfsterrein. Voorwaarde daarbij is dat de terrein- en bouwverhardingen ter plaatse van de verontreinigde locaties gehandhaafd blijven.

Omdat sprake is van gebruik van de gronden ten behoeve van wonen en omdat grondverzet ter plaatse van de verontreinigde locatie noodzakelijk is, is een saneringsplan opgesteld dat ter goedkeuring is voorgelegd aan het bevoegde gezag i.c. de Provincie Noord-Brabant.

## 4.2 Relatie met de Wet geluidhinder

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van het herontwikkelingsplan van het voormalig terrein van Van Dingenen Transport BV aan De Wijer 46 te Hapert is een onderzoek verricht naar de optredende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de geprojecteerde woningen in het plangebied. Het rapport akoestisch onderzoek, d.d. 13 januari 2013 is vervaardigd door K&M Akoestisch Adviseurs en is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï uit de Wet geluidhinder (Lden 48 dB) wordt tot ten hoogste 10 dB overschreden, terwijl aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder (Lden 63 dB) wordt voldaan.

Bron- en overdrachtsmaatregelen bieden in de onderhavige situatie geen mogelijkheden om de geluidsbelasting in voldoende mate te reduceren of zijn niet financieel doelmatig.

De mogelijke maatregelen blijven als zodanig beperkt tot het treffen van geluidswerende voorzieningen aan de uitwendige scheidingsconstructies van de verblijfsruimten in de woningen.

Voor de geprojecteerde woningen in het plangebied zal door de gemeente Bladel ontheffing van de voorkeursgrenswaarde moeten worden verleend. Wordt de ontheffing verleend dan moet worden voldaan aan de volgens het Bouwbesluit geldende minimale geluidsweringseis voor de uitwendige scheidingsconstructies van de verblijfsgebieden c.q. -ruimten in de woningen. In verband hiermee zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar de toe te passen gevelmaterialen.

## 4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' 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 woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van maximaal 30 woningen. Het aantal woningen ligt hiermee ver onder de genoemde drempel. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.4 Hinderlijke bedrijvigheid**

In het plangebied of de nabijheid ervan bevindt zich geen agrarische of andere bedrijvigheid die een belemmering vormt voor woningbouw of waarvoor woningbouw een beperking voor de bedrijfsvoering betekent.

Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Hapert. In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hapert' geldt voor de bedrijvigheid langs de Provincialeweg een functieaanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.1'. Bij deze milieucategorie hoort vanwege milieuhinder een minimale afstand tot een rustige woonwijk van 50 m. Geconstateerd kan worden dat de afstand van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan tot de bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hapert' meer dan 100 m bedraagt. Het plangebied bevindt zich dus ruim buiten de hindercontour van het bedrijventerrein.

#### **4.5 Waterhuishoudkundige aspecten**

De Watertoets is het procesinstrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water in Nederland meer ruimte geven. De Watertoets is wettelijk verplicht sinds november 2003. De waterparagraaf betreft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende watertoets opgesteld.

##### **4.5.1 Beleid en regelgeving**

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

- Droge voeten; Voor het thema Droge voeten worden gestuurde waterbergingsgebieden gecreëerd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstroomden, passen we geen overstromingsnorm toe.
- Voldoende water; Voor Voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vast. Er worden maatregelen genomen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden.
- Natuurlijk water; Voor het thema 'natuurlijk water' wordt bij de inrichting en het beheer van de watergangen ingezet op het halen van de ecologische doelen uit de Eu-

ropese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen gaan wordt verder ingezet op beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières van vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk per gebied uitgevoerd, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.

- Schoon water; Voor schoon water wordt het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen doorgevoerd. Gezamenlijk worden optimalisatiestudies uitgevoerd en afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder worden een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeterd om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen worden genomen om kwetsbare gebieden te beschermen.
- Schone waterbodems; Bij het thema Schone waterbodems worden vervuilde waterbodems aangepakt in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging wordt gesaneerd, beheerd of geaccepteerd.
- Mooi water; Voor mooi water vergroten wordt bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot. Dit wordt gedaan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Aan de basis van dit waterbeheerplan staan de waterprogramma's. Deze kwamen in 2007-2008 in samenwerking met andere overheden en belangenpartijen in het gebied tot stand. Zij richten zich op alle waterdoelen in het beheergebied.

Naast dit beheerplan beschikt het waterschap over verschillende beleidsregels en de verordening Keur waterschap De Dommel (datum intrede 22 december 2009), die van belang is voor eventuele ontwikkelingen.

In relatie tot onderhavig plan is van belang dat voor het realiseren van obstakels, zoals bomen en hekwerken, binnen een afstand van 5 meter uit de insteek van de watergang, een watervergunning op grond van de keur moet worden aangevraagd.

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

De beleidsterm "hydrologisch neutraal" heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. De ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg hebben. Zo mogen bijvoorbeeld geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied. Daarbij is een verstaalslag gemaakt naar 5 toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden.

De definitie van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' is vertaald in een aantal criteria:

- Er is geen toe- of afname van de waterafvoer op de rand van het plangebied;
- Er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn);
- Er mag geen overlast optreden door extreme gebeurtenissen;
- De omvang van grondwateraanvulling blijft gelijk (dit is de som van infiltratie vanaf oppervlak, inzijging vanuit oppervlaktewater, kwel en drainage);
- Er mogen geen veranderingen van grondwaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn).

Het beleid van de gemeente Bladel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Bladel opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Krachtig water" en het Waterplan Bladel gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

#### **4.5.2 Locatiestudie**

In de huidige situatie is de planlocatie aan de Wijer in gebruik ten behoeve van een transportbedrijf. De bebouwing in het plangebied bestaat uit een bedrijfsgebouw en is grotendeels verhard ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. Er is geen oppervlaktewater in het plangebied zelf aanwezig maar de locatie wordt aan de zuidwestzijde echter wel begrensd door een secundaire watergang.

In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd op het gemengd rioolstelsel en op de secundaire watergang.

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 29,3m + NAP ([www.ahn.nl](http://www.ahn.nl)), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 20-40cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 120-140cm onder maaiveld (Wateratlas Noord-Brabant). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort lemig fijn zand (Watertoetsviewer De Dommel), welke geschikt is voor infiltratie, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 m/dag. Deze gronden zijn geïnclassificeerd als een veldpodzolgrond.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

| Oppervlakte                       | Huidige situatie (m <sup>2</sup> ) | Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> ) * |
|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|
| Dakoppervlakte bebouwing          | 1.300                              | 2.390                                    |
| Terreinverharding openbaar gebied | 0                                  | 4.070                                    |
| privé                             | 10790                              | 1.195**                                  |
| Onverhard terrein                 | 7.395                              | 11.830                                   |
| Totaal                            | 19.485                             | 19.485                                   |

\* indicatieve maatvoering op basis van inrichtingsschets, d.d. augustus 2011

\*\* aannahme terreinverharding privé is 50% van de dakoppervlakte van de bebouwing

#### 4.5.3 Conclusie en aanbevelingen

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van 4.435 m<sup>2</sup> tot gevolg hebben. Aangezien het voorliggend initiatief geen nadelige invloed heeft op de verhouding tussen verhard en onverhard terrein hoeven derhalve formeel geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool (zie bijlage bij deze toelichting), derhalve voldoet het planvoornemen aan het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Voor vuilwater zal een aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem gerealiseerd worden. Hemelwater van de woningen en van het openbaar gebied zal in beginsel worden afgevoerd via een gescheiden stelsel, dat met instemming van de gemeente wordt aangesloten op het watersysteem van het Kempisch Bedrijven Park.

Ten opzichte van de huidige situatie leidt dat niet of nagenoeg niet tot een extra belasting van het oppervlaktewatersysteem. De hoeveelheid afvoerend verhard oppervlak naar het gemengde rioolstelsel wordt gereduceerd ten opzichte van de huidige situatie.

In paragraaf 4.1 is beschreven hoe de situatie is inzake bodem- en grondwaterverontreiniging. Er is een verontreiniging met zink die samenhangt met ophoging van het terrein in het verleden en een verontreiniging met minerale olie is vermoedelijk veroorzaakt door de bedrijfsmatige activiteiten op het terrein. Er wordt vanuit gegaan dat beide verontreinigingen voor 1987 veroorzaakt zijn. Voor het geschikt maken voor bewoning van het terrein van het voormalige transportbedrijf is een saneringsplan opgesteld dat ter goedkeuring is voorgelegd aan het bevoegde gezag i.c. de Provincie Noord-Brabant.

Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren.

## **4.6 Externe veiligheid**

### **4.6.1 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; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (augustus 2004; gewijzigd en verlengd augustus 2008). Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en 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. Het project op het terrein Van Dingenen 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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ambitieniveau 'risicoluw' m.b.t. plaatsgebonden risico</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties nergens binnen de PR <math>10^{-6}</math>-contour van een bedrijf of transportas liggen.</li> <li>• Voor bestaande situaties wordt ernaar gestreefd de risico's voor beperkt kwetsbare objecten liggend binnen de PR <math>10^{-6}</math>-contour zoveel als mogelijk te beperken.</li> </ul> |
| <b>Ambitieniveau 'risicoluw' m.b.t. groepsrisico</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overschrijding van de oriënterende waarde van het GR wordt niet geaccepteerd.</li> <li>• Een significante toename van het groepsrisico wordt niet geaccepteerd.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   |

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsvisie.

#### 4.6.2 Risicobronnen

##### 1 Bedrijven

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

Diffutherm, Smaragdweg 50 te Bladel.

Er is een rapport opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, d.d. 18 september 2013, nr 200484.

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 1544 m bedraagt. Diffutherm is gelegen op 700 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 toe. De verantwoordingsplicht is van toepassing.

##### 2 Transport over de weg

Nabij het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de N284. Deze weg grenst aan het plangebied. Ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg is door SRE Milieudienst de risicostudie 'Toekomstverkenning Vervoer Gevaarlijke Stoffen in relatie tot RO' (30 januari 2010) opgesteld.

PR: Er kan voor de transportas N284 geen  $10^{-6}$ /jr-contour worden berekend. Voor zowel de huidige als de maximaal toekomstige situatie.

GR: Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de transportas N284. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Het groepsrisico

neemt echter wel toe in de nieuwe situatie. De verantwoording groepsrisico is van toepassing.

### **3 Overige risicobronnen**

Binnen of nabij het plangebied zijn geen andere risicobronnen aanwezig.

#### **4.6.3 Verantwoording GR**

Het groepsrisico dient te worden verantwoord aan de hand van de volgende punten:

- de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting;
- de vergelijking van groepsrisico met de oriëntatiewaarde;
- de verandering van het groepsrisico;
- maatregelen aan de bron;
- maatregelen om het (groeps)risico te beperken
- mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en van beperking van een ramp;
- de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

De Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (hierna Handreiking GR) is toegepast als achtergronddocument.

Op 18 september 2013 is aan de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost verzocht om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied. Op 30 oktober 2013 is een advies van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost ontvangen. Bij onze overwegingen hebben wij het advies meegenomen.

#### **4.6.4 Advies van de Veiligheidsregio**

De volgende adviezen zijn gegeven door de Veiligheidsregio:

1. uitgangen en vluchtwegen van de risicobron af realiseren;
2. de realisatie van een centraal afsluitbare ventilatie;
3. de realisatie van hittewerend glas (bestand tegen 7 kW/m<sup>2</sup>), conform catalogus bouwkundige voorzieningen;
4. communiceren van de risico's aan de gebruikers van het plangebied.

#### **Dichtheid personen**

Voor de bevolkingsdichtheid is uitgegaan van gegevens die zijn ontleend aan het National Populatiebestand, het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke basisadministratie.

Huidige dichtheid van personen in het invloedsgebied van Diffutherm en van N284:

- Het industrieterrein is aan te merken als een middelgrote dichtheid van 40 personen per hectare volgens de Handreiking verantwoording groepsrisico;
- De woonwijk is aan te merken als een rustige woonwijk (25 personen per hectare) volgens de Handreiking verantwoording groepsrisico.
- Voor het buitengebied geldt een dichtheid van 5 personen per hectare conform de Handreiking verantwoording groepsrisico.

Te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van Diffutherm en van N284: Er komen door de ontwikkeling 25 woningen bij, voor woningen geldt een bezetting van 1,2 personen in de dagperiode en 2,4 personen in de nachtperiode per woning.

## **GR**

Het Groepsrisico (GR) van is berekend door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant en vastgelegd in het rapport 'Risicoanalyse uitbreiding woningen op Van Dingenterrein'. Het groepsrisico ligt in de huidige situatie beneden de oriëntatiewaarde, waarbij het maximale aantal dodelijke slachtoffers 16 personen bedraagt. In de nieuwe situatie ligt het groepsrisico ook onder oriëntatiewaarde en blijft het maximaal aantal slachtoffers gelijk.

Samengevat kan worden gesteld dat het GR kleiner is dan de oriëntatiewaarde, en dat de toename van het GR zeer beperkt is.

## **GR transportas N284**

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. In het rapport van "Toekomstverkenning Vervoer gevaarlijke stoffen in relatie tot RO" (d.d. 30 januari 2010 van de SRE Milieudienst) is een scenario berekend waarbij het transport van gevaarlijke stoffen over de N284 toeneemt volgens de prognose 2020 Global Economy, welke ook wordt voorgeschreven in het concept Basisnet voor snelwegen. Verder is er een toename van personen binnen het invloedsgebied meegenomen met een maximale groei factor 4. Bij deze groei worden de oriëntatiewaarde net overschreven. Nu dit een worst-case situatie is zal in de nieuwe situatie het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijden. Wel neemt het groepsrisico toe.

Samengevat kan worden gesteld dat het GR kleiner is dan de oriëntatiewaarde, en dat de toename van het GR zeer beperkt is.

## **Mogelijke bron- en/ende of pipe-maatregelen om het groepsrisico te beperken**

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zijn geen bronmaatregelen denkbaar, behalve het aantal kruispunten verminderen. Maatregelen op dit vlak liggen buiten het bereik van dit plan. Voor inrichtingen is dit geregeld in de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Diffutherm voldoet aan de nieuwste stand der techniek op het gebied van veiligheid.

Binnen het gebied kunnen alle soorten risico's voorkomen. Er zijn een drietal soorten ongevalsscenario's te onderscheiden.

1. explosie (druk)
2. brand
3. het vrijkomen van toxische stoffen (door brand of het vrijkomen van een toxisch gas)

Voor alle drie de scenario's gelden andere maatregelen.

### *Explosie*

Bij het scenario met het gecomprimeerd gas (LPG-tankwagens) kunnen effecten verwoestend zijn. Bouwkundige maatregelen kunnen voorkomen dat personen gewond raken door rondvliegend glas of door hittestraling. Diverse bouwkundige maatregelen staan beschreven in de catalogus bouwkundige maatregelen.

### *Brand*

Bij een brand komt veel hitte vrij. Bij een brand met vloeistoffen bedraagt op een afstand van 30 meter van de bron de warmtestraling ongeveer 35 kW/m<sup>2</sup>. Hierna neemt de warmtestraling geleidelijk af. Aangezien de ontwikkeling op meer dan 30 meter plaatsvindt zijn maatregelen voor dit scenario niet nodig.

### *Toxisch*

Afhankelijk van de toxiciteit van de vrij te komen (verbrandings)gassen kunnen op grote afstand van de bron nog doden vallen. Enige maatregel is het luchtdicht uitvoeren van de woningen. Hierbij geldt o.a. dat de ventilatiesystemen moeten kunnen worden uitgezet. Over de provinciale weg worden zeer weinig bulktransporten met toxische stoffen vervoerd. Artikel 3.31 van het Bouwbesluit regelt dat mechanische ventilatiesystemen uit moeten kunnen worden gezet.

### **Mogelijkheden voor de hulpverleningsdiensten**

De bereikbaarheid en de bluswatervoorziening zijn nog niet ingericht. De detaillering van de inrichting bereikbaarheid en bluswatervoorziening zal in overleg nader uitgewerkt moeten worden. Bij de uitwerking kan het noodzakelijk zijn dat de gemeente bluswatervoorziening of een calamiteitenpad moet aanleggen.

### **Mogelijkheden voor zelfredzaamheid**

Met zelfredzaamheid wordt bedoeld de mate waarin personen zich in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Groepen mensen zoals die in een bejaardenhuis of kinderdagverblijf worden gezien als beperkt dan wel niet zelfredzaam. De zelfredzaamheid in het plangebied is voldoende. Wel kunnen bouwkundige maatregelen de zelfredzaamheid van personen binnen het plan vergroten. Deze maatregelen kunnen juridisch niet worden verankerd in het bestemmingsplan of de bouwvergunning. Tevens kan de juiste ligging van de vluchtroutes (van de bron af) het ontluchten van het gebied bevorderen. Ook het ontluchten van gebouwen is geregeld in het bouwbesluit en kan niet juridisch worden verankerd in het bestemmingsplan of bouwvergunning. Wel kan de exploitant of aannemer erop worden gewezen dat de maatregelen leiden tot een verbetering van de zelfredzaamheid van personen binnen het gebied.

Communicatie van risico's is geregeld in de Wet Veiligheidsregio's. Verder worden er landelijk campagnes opgezet met betrekking tot risicocommunicatie. De gemeente sluit hierbij aan, zoals verwoordt in de visie externe veiligheid 2012, vastgesteld door de raad 20 september 2012.

#### **4.6.5 Conclusie**

Het Groepsrisico wordt acceptabel geacht.

### **4.7 Flora en fauna**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna

Door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna verricht. De resultaten zijn opgenomen in een rapportage d.d. 21 december 2012 die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

De conclusies uit deze rapportage zijn navolgend weergegeven.

#### **4.7.1 Beschermde natuurgebieden**

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Wel komt EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedsfeer van de nieuwbouw. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Er is een natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de grote afstand en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten van de geplande werkzaamheden op het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' worden uitgesloten.

Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Nb-wet).

#### **4.7.2 Beschermde soorten**

##### **Broedvogels, Tabel 2 en 3-soorten**

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten aangetroffen die de voorgenomen wijziging in het bestemmingsplan ter plaatse van De Wijer 46 te Hapert wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Wel dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels in het plangebied. De geplande ingreep heeft mogelijk een versturende werking. Hierdoor dienen de geplande werkzaamheden buiten of voor het broedseizoen aan te vangen (globaal augustus t/m maart). Voor aanbevelingen voor de werkzaamheden zie paragraaf 7.2.

##### **Tabel 1-soort**

In het plangebied komen algemene muis- en spitsmuissorten en konijn voor. Deze soorten kunnen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan niet wezenlijk beïnvloeden. Echter, vanuit de algemene zorgplicht, wordt geadviseerd om het verwijderen van de vegetatie gefaseerd uit te voeren. De fasering kan in twee fasen plaatsvinden. Eerst wordt de vegetatie in het plangebied verwijderd. Daarna volgt een rust van

enkele dagen. Dit geeft de aanwezige soorten de tijd om het plangebied te verlaten. Het rooien van de vegetatie dient bij voorkeur plaats te vinden in september - oktober.

#### **4.7.3 Aanbevelingen (vrijblijvend)**

Hieronder worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen voor vleermuizen zijn geheel op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd.

##### **Vogels**

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

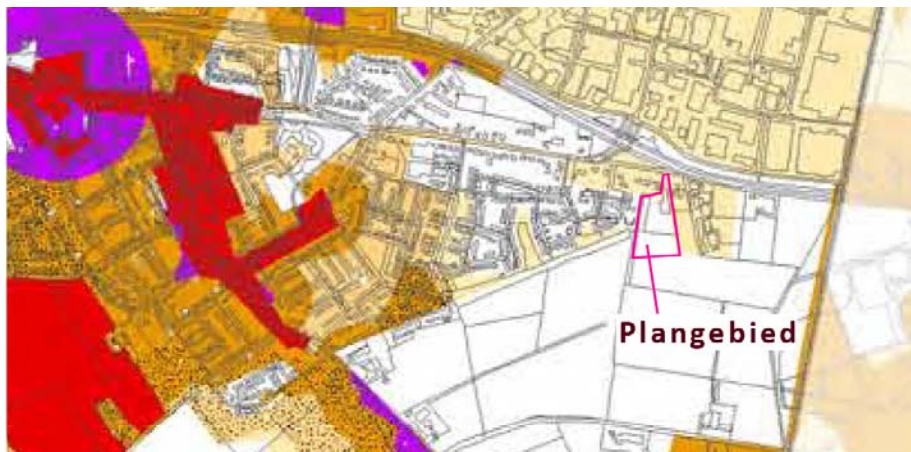
##### **Vleermuizen**

Vleermuizen maken waarschijnlijk gebruik van de omgeving in en nabij het plangebied. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstoring.

Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit/oranje licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden. Daarnaast willen wij erop attenderen dat er speciaal voor renovatie of nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel zijn die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen.

#### 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Begin juli 2009 hebben de gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen.



##### Legenda

- Categorie 1: Archeologisch monument
- Categorie 2: Gebied van archeologische waarde
- Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)
- Categorie 4: Gebied met hoge verwachting
- Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting
- Categorie 6: Gebied met lage verwachting
- Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting

Onderdeel van deze kaart vormt de archeologische beleidskaart.

De archeologische beleidskaart voor de gemeente Bladel laat zien dat het plangebied zelf wordt aangemerkt als een gebied zonder archeologische verwachting. De gronden in de nabijheid van het plangebied kennen eveneens geen verwachting of een lage archeologische verwachting. Nader archeologisch onderzoek van het plangebied is derhalve niet noodzakelijk.

De Erfgoedkaart Kempen van 24 oktober 2012 laat zien, dat het plangebied geen cultuurhistorische waarden kent, waarmee rekening moet worden gehouden.

#### 4.9 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.



Suggestie stedenbouwkundige invulling plangebied (september 2011)



## 5 Planbeschrijving

### 5.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied sluit aan op de woonwijk De Hoeven en zal hier qua bebouwingsintensiteit en manier van ontsluiten een verwantschap mee hebben. Het plangebied wordt via De Wijer ontsloten. De interne ontsluiting zal in principe middels een woonstraatcircuitje geschieden (geen doodlopende straten).

De woonbebouwing in het plangebied oriënteert zich op de openbare ruimte (woonstraten en groen). In het woningbouwprogramma is ruimte voor maximaal 30 grondgebonden woningen in het plangebied. In aansluiting op de bebouwingshoogten in De Hoeven Noord kan er gebouwd worden in 2 bouwlagen met kap.

Voor het centrale plandeel kan middels wijzigingsbevoegdheid gestapeld gebouwd worden, mits deze woningen eruitzien als grondgebonden woningen (verschijningsvorm van een woning in 2 lagen met kap) en voldaan kan worden aan de parkeernormen.

Op het plangebied is voor het grootste deel een globale woonbestemming 'woongebied' gelegd, waarbinnen voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk zijn, alsmede tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

De nevenstaande schets laat een mogelijkheid zien om tot inrichting van het gebied te komen. De bestemming 'woongebied' staat ook een andere ruimtelijke indeling toe.

### 5.2 Groen en waterstructuur

Het opgaande groen aan de westrand van het plangebied blijft in principe ongemoeid. Er is hier een onbebouwbare tuinbestemming gesitueerd. De straten krijgen minimaal aan één zijde boombegeleiding. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt middels een groenplek verbinding gemaakt met het groen en het wonen in het plangebied van het Kempisch Bedrijvenpark. Ook zal middels paden voorzien worden in verbindingen en routes voor langzaam verkeer.

De A-watergang ten westen van het plangebied blijft ongemoeid.

### 5.3 Wegenstructuur en parkeren

De ontsluiting van het plangebied geschiedt vanaf de weg De Wijer. De interne ontsluiting zal in principe middels een woonstraatcircuitje geschieden (geen doodlopende straten).

Voor het parkeren is uitgegaan van de gemiddelde parkeernormen, zoals opgenomen in het handboek ASVV en zal deels plaatsvinden op eigen terrein en deels in de vorm van langsparkeren langs de woonstraten.

## **5.4 Beeldkwaliteit**

Om een goede beeldkwaliteit te bereiken bij de realisatie van het plan, is voorzien in een beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Het beeldkwaliteitplan wordt separaat van het bestemmingsplan in procedure gebracht. Op deze manier kan het beeldkwaliteitplan eventueel nog worden aangepast, zonder dat de procedure van het bestemmingplan hierdoor wordt vertraagd.

## 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### 6.1 Financieel

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend is reeds een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Daarnaast is ook een planschade-verhaalsovereenkomst afgesloten.

### 6.2 Maatschappelijk

#### Inspraak

Van 14 mei 2013 tot en met 3 juni 2013 heeft het voorontwerpbestemmingsplan De Wijer 46 te Hapert op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Ook kon het plan worden geraadpleegd via de gemeentelijke website. De tervisielegging is bekend gemaakt in de Lantaarn van 12 mei 2013. Op woensdag 22 mei 2013 is er een inloopmiddag georganiseerd, waar belangstellenden informatie konden krijgen over de voorgenomen plannen. Tot en met 3 juni 2013 is er gelegenheid geboden tot het indienen van inspraakreacties.

De inloopmiddag is bezocht door 20 bezoekers. De presentatie over het Particulier projectmatig Ontwikkelen (PpO) door LSWA architecten is bijgewoond door 8 personen. Gedurende de termijn waarbinnen inspraakreacties konden worden ingediend zijn **geen** reacties ingediend.

#### Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Wijer 46 Hapert' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Voor de provincie heeft het plan geen aanleidingen gegeven tot opmerkingen.

Het Waterschap heeft in zijn reactie het volgende aangegeven:

1. *Het Waterschap ziet in de waterparagraaf graag opgenomen dat voor het realiseren van obstakels, zoals bomen en hekwerken, binnen een afstand van 5 meter*

*uit de insteek van de watergang, een watervergunning op grond van de keur moet worden aangevraagd.*

Deze bepaling is opgenomen in de waterparagraaf.

2. *Het Waterschap ziet in de waterparagraaf graag omschreven hoe er wordt omgesprongen met de aanwezige bodemverontreiniging.*

In de conclusies van de waterparagraaf zijn de relevante conclusies uit de bodemparagraaf (par. 4.1) beschreven: er zal een saneringsplan worden opgesteld alvorens het terrein voor bewoning geschikt zal worden gemaakt.

3. *Het Waterschap ziet in de waterparagraaf graag omschreven hoe er in de huidige situatie wordt omgesprongen met hemelwater.*

Deze omschrijving is opgenomen in de waterparagraaf.

4. *In de waterparagraaf staat aangegeven dat de aansluiting op het rioolsysteem wordt gerealiseerd door middel van een gescheiden aansluiting. Gelet op de ligging naast het KBP en zijwatergang BZ24 ziet het waterschap kansen voor een duurzamere omgang met water.*

In de waterparagraaf is reeds aangegeven dat er formeel geen verplichting bestaat tot het treffen van maatregelen met betrekking tot een bergingsvoorziening, gezien de afname aan verharding ten opzichte van de huidige situatie. Wel heeft de initiatiefnemer aangegeven dat hij bereid is om zich in te spannen om te komen tot zoveel mogelijk infiltratie op eigen terrein en om in overleg met de gemeente te onderzoeken hoe de overgang tussen woongebied en het Kempisch Bedrijvenpark benut kan worden voor infiltratie/berging.

5. *In de begrippenlijst in artikel 1 ziet het waterschap graag de definitie voor "water- en waterhuishoudkundige voorzieningen" opgenomen. Ook in de bestemmingsomschrijving voor artikel 4 (tuin) moet deze omschrijving worden toegevoegd.*

De betreffende omschrijvingen zijn opgenomen in de regels.

## **Vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dennen Noord, Hapert' heeft van 17 januari 2014 tot en met 27 februari 2014 ter inzage gelegen, Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is op 15 mei 2014 ongewijzigd vastgesteld door de raad van gemeente Bladel.

# 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 op de nieuwbouwlocatie ter plaatse van een transportbedrijf aan de weg De Wijer 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, en waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij de systematiek van het komplan voor Hapert (Hapert 2010). 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 landelijk standaard voor bestemmingsplan: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

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 grotendeels globaal bestemd plan. Op deze manier ontstaat een zo groot mogelijke flexibiliteit enerzijds en wordt anderzijds de rechtszekerheid van de burger voldoende gewaarborgd.

Er is voorzien in deze flexibele regeling, omdat de intentie is om het plan te ontwikkelen op basis van een vraaggericht ontwikkeltraject, waarbij de bewoners een actieve rol vervullen. Het plan moet de ruimte kunnen bieden voor de resultaten van dit traject.

De planopzet is gericht op nieuwbouw van woningen en het bijbehorende openbaar gebied. 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

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Verder is een regeling opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**Tuin**

Binnen deze bestemming is ruimte tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**Woongebied**

De tot 'Woongebied' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen in de vorm van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. Onder voorwaarden zijn bepaalde bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten uitgeoefend door één bewoner in de woning toegelaten, via een omgevingsvergunning voor het afwijken. Deze activiteiten zijn in de begripsbepalingen genoemd in 'onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A'. Naast wonen zijn ook tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en water-huishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Het aantal woningen dat binnen de bestemming gerealiseerd kan worden mag niet meer bedragen dan 30. Verder zijn bepalingen opgenomen over de afstand van de woningen tot de perceelsgrenzen, de goot- en bouwhoogte (respectievelijk niet meer dan 6 en niet meer dan 11 m) en de diepte van woningen (niet meer dan 13 m).

Middels wijzigingsbevoegdheid is gestapelde bebouwing toegestaan mits:

- de wijziging stedenbouwkundig inpasbaar is;
- de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 11 m;
- wordt voldaan aan het woningbouwprogramma;
- wordt voldaan aan de parkeerrichtlijnen van het CROW.