

RUIMTELIJK ONDERBOUWING.

Verzoek tot bouwtitel / bouwcontingent gerelateerd aan een positief verkregen
principebesluit (22 juni 2017 / 17u04671)

Locatie kadastraal bekend gemeente Hoogeloon, sectie F, nummer 2484

De Kuil ongenummerd, Hapert

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Huidige situatie
- 1.3. Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

2. Gebieds-en projectprofiel

- 2.1 Gebiedsprofiel
- 2.2 Projectprofiel

3. Beleidsaspecten

- 3.1 Gemeentelijk beleid
- 3.2 Provinciaal beleid

4. Planologische Aspecten

- 4.1 Milieu
- 4.2 Bedrijvigheid
- 4.3 Externe veiligheid
- 4.4 Luchtkwaliteit
- 4.5 Cultuurhistorie en archeologie
- 4.6 Kabels en leidingen
- 4.7 levensloopbestendige woning conform Basispakket Woonkeur

5. Financiële Haalbaarheid

6. Procedure

1. Inleiding

1.1. Aanleiding.

De initiatiefnemer heeft het perceel, kadastraal bekend gemeente Hoogeloon, sectie F, nummer 2484 aangekocht op 18 januari 2013 en heeft op 19 januari 2017 bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bladel een principeverzoek ingediend om op de vernoemde locatie te kunnen en mogen bouwen conform de nieuwbouwnormen welke gerelateerd zijn aan toekomstbestendig wonen conform Basispakket Woonkeur. De basis om te komen tot het verzoek is gerelateerd aan de door de gemeente Bladel in 2016 opgestelde woonvisie met als uitgangspunt --- De juiste woning op de juiste plaats. Van gemeentewege is het verzoek positief ontvangen en is er op 22 juni 2017 positief besloten (17u.04671). Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ter motivering van de procedure behorende bij artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Ook zal nog een anterieure exploitatieovereenkomst worden afgesloten, waarin tevens het verhaal van eventuele planschade wordt geregeld. Het verzoek is om een bouwtitel toe te kennen op het vernoemde perceel welke opgenomen wordt in de eerste herziening van de komplannen.

1.2. Huidige situatie.

Sprake is van een onbebouwd, vanaf de doorgaande weg, genaamd de Kuil ontsloten perceel, reeds voorzien van een eigen verharde toegang / inrit. Het perceel is gelegen tussen, en aansluitend aan bestaande bebouwing aan de rand van Hapert in een homogene woonwijk. De betreffende woonwijk kan worden getypeerd als een naoorlogse wijk. De wijk heeft een open structuur met nagenoeg uitsluitend vrijstaande woningen. Het perceel waarop het bouwplan is ontwikkeld is gelegen binnen het voormalige bouwplan "De Kuil" en bevindt zich aan de rand van het recentelijk (2015 –heden) ontwikkeld bouwplan "De Hapertse Weide". Vanuit de verkavelingsstructuur, het wegenpatroon is duidelijk zichtbaar dat de kavel onderdeel uitmaakt van het ter plaatse aanwezige bebouwingsgebied.

1.3. Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie geschetst.

Hoofdstuk 3 betreft een beknopte beschrijving van de gemeentelijke en provinciale beleidsaspecten.

In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid / de mogelijkheden van het initiatief vanuit verschillende planologische aspecten beoordeeld / onderbouwd.

Hoofdstuk 5 wordt de financiële haalbaarheid incl. anterieure overeenkomst in relatie met de mogelijke planschade beschreven.

De procedure om te komen tot een toekenning opname in het nieuwe bestemmingsplan "kom Hapert" staat in hoofdstuk 6 beschreven.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL.

2.1 Gebiedsprofiel.

Ruimtelijk

In het vervolg van deze onderbouwing zal het perceel steeds worden aangeduid als “het plangebied”.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern van Hapert.

Het oorspronkelijk middeleeuwse kerkdorp Hapert heeft zich ontwikkeld op de smalle dekzandrug tussen de dalen van de Groote Beerze en het Wagenbroeksloopje. De Provincialeweg en de ganzenstraat zijn in Hapert de belangrijkste wegen waarlangs lintbebouwing is ontstaan. De kern van Hapert bevond zich in het midden van de vorige eeuw om het kerkepad en de Oude Provincialeweg, met naar het zuiden toe lopend langs de Kerkstraat en de Ganzestraat.

In latere perioden zijn er meerdere uitlopers ontstaan waaronder de Schoolstraat. Na de tweede wereldoorlog is de kern sterk uitgebreid door de wederopbouw en hebben zich tussen de linten diverse woonwijken ontwikkeld.

Het plangebied is in een van die naoorlogse homogene woonwijken gelegen. De wijk heeft zich in de jaren 90 ontwikkeld en bestaat vooral uit vrijstaande woningen. Er is uitsluitend sprake van grondgebonden woningbouw.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de woonwijk, genaamd “De Kuil”.

Oorspronkelijk was hier sprake van een boerderij met omliggende landerijen. In die tijd heeft zich dit ontwikkeld tot een woongebied.

De oorspronkelijke boerderij is gehandhaafd gebleven tot 2012, waarna herbouw / herontwikkeling heeft plaats gevonden, wat gerelateerd heeft in een bebouwing van 7 geschakelde woningen waarbij het karakter van de destijds aanwezige langgevelboerderij gehandhaafd is gebleven.

Groene elementen

Het groene karakter van de omgeving wordt met name bepaald door de ruime kavels waarop ruimschoots groene elementen aanwezig zijn. Deze geven de wijk een bijna landelijk karakter en dit gedeelte van Hapert een (zeer) groene uitstraling.

Het plangebied heeft reeds een groene omzoming en het groene karakter is sterk aanwezig. Het huidige groen zal in stand worden gehouden en tevens worden uitgebreid zodat het passend is en blijft in de omgeving en daarmee de uitstraling van “boerenerf” behoudt.

Functioneel

De omgeving waarin het plangebied is gelegen kenmerkt zich door grondgebonden woningen. Deze zijn nagenoeg alle in particulier bezit. De meeste (algemene / openbare) voorzieningen zijn gesitueerd in het dorpscentrum (Kerkstraat en Markt). Het voorzieningsniveau kan voor een kern in de omvang van Hapert zeker goed genoemd worden. Daarmee zijn op relatief korte loopafstand van het plangebied de dagelijkse voorzieningen verkrijgbaar.

Ontsluiting

De Kuil maakt onderdeel uit van het wegennet van Hapert. Het plangebied grenst aan het noordelijk gedeelte van De Kuil. Tot voor kort (2016) was het plangebied gelegen aan een doodlopende weg. Met de ontwikkeling van het bouwplan “De Hapertse Weide” betreft het een van de toegangswegen om te komen tot de “Hapertse Weide”. Het verlengde van De Kuil is de Nieuwstraat die rechtstreeks naar het centrum van Hapert leidt.

Voor de gehele Kuil geldt een maximale snelheid van 30 km/h. Fietser bevinden zich op de rijbaan, maar ter plaatse van het plangebied is wel een voet / wandelpad aanwezig. Het voet / wandelpad is middels een groenstrook en aanwezige parkeerhavens gescheiden van de weg, genaamd de Kuil. Parkeren is vanwege de ruime dimensionering van de woningbouwkavels veelal mogelijk op eigen terrein. Ter plaatse van het plangebied kan geparkeerd worden op eigen terrein zodat er geen belasting plaats vindt van de openbare ruimte.

2.2. Projectprofiel

Ruimtelijk

Op het terrein (het plangebied) zal conform de eisen / bouwvoorschriften welke gerelateerd dan wel verbonden zijn aan een levensloopbestendige vrijstaande woning, conform Basispakket Woonkeur worden gebouwd.

De voorste bebouwingsgrens van de woning bevindt zich in dezelfde lijn als de voorgevel van de aangrenzende woningen, zijnde De Kuil 18, 18a, 18b, 20a, 20b en 20c. Daarmee wordt het overgangsgebied tussen de voorste bebouwingsgrens en het openbare gebied in stand gehouden. De vormgeving van het bouwplan / woning zal worden afgestemd met de plaatselijk aanwezige bebouwing om daarmee een goede inpassing in de omgeving te bewerkstelligen.

Aan de achterzijde van de woning is een achtertuin van ruime omvang aanwezig. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 414 m². Er zal voldaan worden aan de gemeentelijke bestemmingseisen. De bebouwing zal geschieden binnen de daarvoor opgestelde eisen / normen.

Functioneel

De nieuwe functie / bestemming zal in deze aangepast dan wel gewijzigd moeten worden in “wonen”. Een wijzing (toekennen bouwtitel) welke opgenomen dan wel doorgevoerd kan worden in de eerste herziening van het komplan Hapert.

De woning zal voldoen aan de eisen welke gesteld worden aan een levensloopbestendige vrijstaande woning, conform Basispakket Woonkeur. De huidige maatschappij verlangt c.q. stimuleert het langer zelfstandig wonen. Met de bouw en inrichting zal hier rekening mee worden gehouden.

Ontsluiting en parkeren

De woning grenst aan de voorzijde aan het openbare gebied. Het plangebied is middels een reeds aanwezig, geheel zelfstandige voor het plangebied aangelegde verharde inrit bereikbaar.

Met de ontwikkeling, inrichting wordt rekening gehouden dat een of meerdere auto's geparkeerd kunnen worden op het eigen plangebied.

Met het parkeren op eigen terrein wordt voldaan aan de eis van de gemeente op het gebied van parkeerplaatsen c.q. parkeervoorzieningen.

3. BELEIDSASPECTEN.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op beleidsaspecten welke relevant zijn en / of kunnen zijn voor het plangebied.

3.1 Gemeentelijk Beleid Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het plangebied van bestemmingsplan “Hapert” vastgesteld door de gemeenteraad op 22 Juni 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 februari 2007.

Op 21 oktober 2010 is er een projectbesluit vastgesteld op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (NL.IMRO.1728.PBADEKUIL20-VAST)

Het geldende bestemmingsplan geeft aan dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de bestemming “wonen”

Ruimtelijk en functioneel.

Het betreffende bouwplan, zijnde het realiseren van een vrijstaande levensloopbestendige woning, conform Basispakket Woonkeur is strijdig met het huidige bestemmingsplan c.q. het genomen projectbesluit.

Conclusie

Het bouwplan voor een nieuwe woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, maar is geheel passend binnen de ruimtelijke invulling van de omgeving en passend binnen het beleid en functionaliteit zoals beschreven en vastgelegd in de woonvisie van de gemeente Bladel 2016. De gemeente Bladel heeft op het ingediende principeverzoek (18 januari 2017) betrekking hebbend op het kunnen en mogen realiseren van een toekomstig bestendige woning conform het Basispakket Woonkeur op het plangebied reeds positief gereageerd (22 juni 2017).

Volkshuisvesting

Algemeen

In het volkshuisvestingsbeleid van Bladel is gekozen om huisvestingsmogelijkheden bij voorkeur te zoeken binnen het bestaande stedelijke gebied. Daarnaast is middels de recentelijk opgestelde en vastgestelde woonvisie (31 augustus 2016) bepaald dat o.a. duurzaam en kwaliteit de basis vormen van het volkshuisvestingsbeleid. Met de daaraan gekoppelde visie “De juiste woning op de juiste plek” wordt in deze voldaan aan de Huisvestingswet en de Woningwet 2015.

Het bouwplan leidt tot een toename van 1 woning. Daarvoldaan wordt aan de bouw van een toekomstig bestendige woning conform het Basispakket Woonkeur is het passend binnen het woningbouwprogramma.

Conclusie

Het bouwplan is passend binnen de mogelijkheden en het beleid van de gemeente Bladel en voorziet in de behoefte van de gemeente en de gemeentelijke inwoners / burgers. Er is immers behoefte aan woningen welke het mogelijk maken langer zelfstandig te kunnen (blijven) wonen.

Welstand

Samen met de stedenbouwkundige visie maakt de Welstandsbeoordeling onderdeel uit van de beoordeling omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan. Uiteraard dient een dergelijk oordeel gegeven te zijn voordat een vergunning kan worden verleend. Voor het bouwplan geldt dat het dient te voldoen aan alle aspecten zoals die in de welstandsnota zijn vastgelegd door de gemeenteraad van Bladel. Dit betekent dat, voordat een bouwvergunning kan worden verleent, het plan moet voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Conclusie

Bij het verkrijgen van een “bouwtitel c.q. bouwvergunning” zal het bouwplan ter toetsing, beoordeling c.q. goedkeuring voorgelegd worden aan de welstandscommissie. Met het indienen van het bouwplan zal rekening worden gehouden dan voldaan worden aan de redelijke eisen van welstand, zoals deze zijn beschreven in de gemeentelijke welstandsnota.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 Ruimtelijke Ordening.

In de structuurvisie wordt aandacht besteed aan het ruimtelijke beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De ruimte is schaars in het ambitieuze Brabant van de 21^{ste} eeuw ---- *Een Brabant met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken, met respect voor bodem, water, natuur en landschap, dus een contrastrijk Brabant*”.

Voor wat betreft wonen, geeft de visie o.a. aan dat een goed functionerende (regionale) woningmarkt waarin continuïteit in woningbouwproductie wordt gestimuleerd en een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit op de wens van de woonconsument wordt bevorderd, van provinciaal belang is.

Het is van groot belang optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden om de bestaande bebouwde ruimte en / of nieuwe bouwlocaties (opnieuw en) beter te benutten.

Sturing en uitvoering

De provincie heeft en geeft aan dat het op het onderdeel “wonen” vooral een regisserende rol voor zichzelf weggelegd ziet. De provincie bewaakt de voortgang van o.a. de woningbouw en de gemaakte afspraken met de regio over de woningbouwaantallen.

Conclusie

Het planinitiatief valt binnen de mogelijkheden en eisen van het provinciale beleid. Het planinitiatief levert een positieve bijdrage aan het provinciale doel om de continuïteit van de woningmarkt te behouden en woningen te realiseren welke aansluiten aan de huidige behoeften en wensen van zowel de overheid als de woonconsument.

De locatie wordt binnen een stedelijke regio benut van een woning op een inbreidingslocatie binnen het bestaande stedelijke weefsel op een zodanige wijze dat dit ruimtelijk passend is binnen de omgeving.

Het bouwplan past binnen het provinciaal beleid.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN.

De woonsituatie betrekking hebbende op het plangebied moet rechtvaardig en aanvaardbaar zijn. Door het vernoemen en beschrijven van de fysieke dan wel functionele aspecten wordt inzicht gegeven van het gebied waarin het project c.q. het plangebied is gelegen.

4.1 Milieu

Daar het plangebied onderdeel heeft uitgemaakt van een reeds in 2010 / 2011 gerealiseerd bouwproject heeft er reeds in 2008 een verkennend bodemonderzoek en een naderonderzoek plaats gevonden door ingenieursbureau Inpijn Blokpoel. Op basis van de beide onderzoeken is de conclusie getrokken dat de ondergrond gesaneerd moest worden.

De sanering is gemeld volgens een BUS-melding bij het bevoegde gezag in casus Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Volgens de wettelijke eisen heeft de sanering plaats gevonden. Het huidige plangebied is daarin meegenomen. In het onderzoek is ook het grondwater meegenomen. De onderzoeksresultaten hebben geen belemmering opgeleverd voor wat betreft de ontwikkeling.

Conclusie

In de periode gelegen tussen de uitgevoerde onderzoeken en de sanering van het plangebied hebben er geen milieu belastende wijzigingen plaats gevonden. Het huidige plangebied is vanaf toen tot heden gebruikt dan wel ingezet als graslandperceel.

Momenteel wordt het perceel zijnde het plangebied in het kader van beheer & onderhoud met enige regelmaat gemaaid. Het perceel is geheel omheind (type harmonica gaas / Heras hekwerk) zodat invloeden van buitenaf en / of illegale milieu belastende vuilstortingen niet relevant (kunnen) zijn.

Gezien de historie gerelateerd aan de reeds uitgevoerde onderzoeken / werkzaamheden kan de conclusie getrokken worden dat het perceel / plangebied reeds voldoet aan de gestelde eisen betrekking hebbende op nieuwbouw mogelijkheden.

Daar de geldigheidsduur van het reeds uitgevoerde bodemonderzoek is verlopen, zal een nieuw verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

Water

Vigerend beleid Waterschap.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel

Het waterschap heeft als uitgangspunt zoveel als mogelijk hydrologisch neutraal bouwen. De constatering dat we te maken krijgen met klimaatveranderingen, zeespiegelstijgingen, bodemdaling en verdere verstedelijking leidt tot het besef dat we anders moeten omgaan met water. Dit besef leidt tot de bekende trits “vasthouden, infiltreren, bergen, afvoeren”.

Tevens is het uitgangspunt van het waterschap dat bij nieuwbouw rekening wordt gehouden met een scheiding van vuil water en (schoon) hemelwater.

Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met de scheiding van vuilwater en (schoon) hemelwater. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden geen en / of zo min mogelijk vervuilde stoffen toegevoegd aan bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de kwaliteitstrits “schoonhouden – scheiden –

zuiveren” wordt tijdens de nieuwbouw onderzocht dan wel rekening gehouden met de dan voor handen zijnde bronmaatregelen (schoonhouden). Bronmaatregelen zijn bijvoorbeeld een zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen, zonder toepassing van uitloogbare materialen), het voorkomen van de blootstelling van bouwmaterialen aan regenwater en een verantwoord beheer en onderhoud van de niet bebouwde oppervlakte (incl. openbare ruimte).

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Het huidige plangebied is op en schuilhokje na voor wat aanwezig pluimvee niet bebouwd. Het betreft een “weilandje” waar geen sprake is van een afvoer van hemelwater en / of vervuild water. Er is geen HWA en / of DWA aanwezig. Reeds uitgevoerde onderzoeken hebben aangetoond dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich 1,5 meter beneden NAP bevindt.

Toets planontwikkeling

Algemeen.

Bij de bouw en de aanleg van verharding zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van niet-uitloogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen.

Afvalwater.

Het beleid van het waterschap is erop gericht om bij nieuwbouw een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. In het gemeentelijk beleid conform het GRP (Gemeentelijk Rioleringsplan) 2015 – 2019 staat beschreven dat bij kleinere oppervlakten, lokaal bekeken zoveel mogelijk rekening gehouden moet worden met de voorkeursvolgorde. Met het planinitiatief zal bij de uitwerking in het bouwplan een gescheiden afvoer t.b.v. DWA worden opgenomen c.q. worden gerealiseerd.

Hemelwater.

Ingevolge het actuele waterbeleid c.q. de toetsing van het Waterschap De Dommel dient bij nieuwe ruimtelijke plannen met betrekking tot het duurzaam omgaan met water nagegaan te worden of:

1. Opvang en hergebruik van regenwater mogelijk is (i.p.v. gebruik van leiding- of bronwater);
2. (vervolgens) infiltratie van (het resterende) schoon water in de ondergrond plaats kan vinden;
3. Als dat niet mogelijk is, een gereguleerde afvoer naar oppervlaktewater plaats kan vinden;
4. Indien bovengenoemde maatregelen niet mogelijk zijn, afvoer via riolering in een verbeterd gescheiden systeem plaats kan vinden.

Ad1.

Er zal met de bouw rekening worden gehouden met de opvang dan wel hergebruik van hemelwater. Daar waar mogelijk worden regentonnen / opvangsystemen geplaatst dan wel aangelegd.

Ad2.

Het Waterschap hanteert als uitgangspunt dat voor 100 m² afvoerende verharding een berging van 6 m³ volstaat. Met de inrichting van het overblijvende (niet zijnde afvoerende verharding) zal middels de aanleg van vijver hier rekening mee worden

gehouden. Daarnaast bestaat het terrein / plangebied geheel uit goed doorlatende zandgrond en is het voldoende groot waardoor natuurlijke infiltratie mogelijk is. Met de aanleg van de tuin c.a. inrichting zal hier rekening mee worden gehouden.

Ad3.

Afvoer van het schone regenwater op het oppervlaktewater is in deze situatie niet mogelijk. Er is in de directe omgeving geen watergang of bergingsvijver aanwezig waarop aangesloten kan worden.

Ad4.

De aanleg van een gescheiden HWA systeem, dienstdoende als nood overstort zal onderdeel uitmaken van de planontwikkeling.

Conclusie

Opvang, hergebruik en infiltratie van hemelwater is reëel / haalbaar.

De bouwkundige voorzieningen zullen zodanig worden getroffen dan wel aangebracht dat alleen in noodsituaties het hemelwater middels een HWA systeem geloosd wordt. Ook zal op eigen terrein een gescheiden rioolsysteem worden aangebracht. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het Waterschap. Gelet op de huidige en toekomstige situatie heeft het bouwplan geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie te plaatse.

Geluid.

Voor het reeds uitgevoerde aangrenzende bouwproject (7 woningen) heeft er in het verleden (17 maart 2010) een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoek werd geconcludeerd dat er ter plaatse van de reeds uitgevoerde bebouwing sprake was van een overschrijding van de maximale toegestane geluidsbelasting, maar dat deze wel gelegen was binnen de voorgeschreven ontheffingswaarde. Voor het project is destijds een ontheffingsprocedure gevoerd, welke positief is bevonden.

De huidig te bebouwen locatie (plangebied) is in deze zuidwestelijk gelegen van de reeds uitgevoerde bebouwing (noordwestelijk) en is daarmee gelegen op ruim 60 meter van de Provincialeweg N284. In de periode gelegen tussen het akoestische onderzoek(maart 2010) en het heden (oktober 2017) is het wegdek betrekking hebbende op de N284 voorzien van geluiddempend asfalt.

Conclusie

Het plangebied is inmiddels gelegen tussen gerealiseerde geluiddempende bebouwing. Er hebben aanpassingen c.q. geluid beperkende maatregelen plaats gevonden ter plaatse van de N284.

Met betrekking tot het geluidsniveau versus het vereiste binnen geluidsniveau kan worden aangenomen dat voldaan wordt aan de daarvoor gestelde eisen.

De bebouwing en de daaraan gekoppelde bewoning van het plangebied is gerelateerd aan "eigen" bewoning.

Nader onderzoek in deze wordt dan ook niet nodig geacht.

Flora en Fauna.

In het kader van de Flora- en Faunawet, die sinds 1 april 2002 van kracht is, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventueel aanwezige beschermde planten en dieren in het plangebied.

De locatie ligt in de bebouwde kom van Hapert en daarmee niet in het NNB (Natuur Netwerk Brabant) en / of in een VHR – gebied.

Het plangebied bestaat uit een oppervlakte van 414 m² welke geheel bestaat uit grasland wat met enige regelmaat in het kader van beheer & onderhoud wordt gemaaid.

Conclusie

Bijzondere natuurwaarden zijn niet in het geding. Er zijn dus geen beperkingen vanuit de Flora en Faunawet aanwezig.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Middels het rekenprogramma AERIUS is voor de realisatie van een vrijstaande woning ter plaatse van het plangebied (bouwlocatie) uitgerekend wat de mogelijke gevolgen kunnen voor depositie op PAS-gebieden.

In de berekening is uitgegaan van een gemiddelde stikstofuitstoot van een vrijstaande woning met een gasgestookte Cv-ketel.

Uit de toegevoegde berekening blijkt dat er geen stikstofdepositie boven de drempelwaarde plaatsvindt op een PAS-gebied.

Conclusie

Daar de stikstof uitstoot kleiner is dan de drempelwaarde geldt er geen meldingsplicht of vergunningsplicht

4.2 Bedrijvigheid.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd.

Conclusie

De aanwezigheid van bedrijven in de nabijheid van het plangebied leidt niet tot beperkingen dat een goed leef- en woonklimaat niet kan worden gegarandeerd.

4.3 Externe veiligheid

Het plan gebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour betrekking hebben de op het vervoer gevaarlijke stoffen dan wel risicovolle inrichtingen.

Conclusie

Het plangebied voldoet aan de gestelde eisen betrekking hebbende op het besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

4.4. Luchtkwaliteit

Het plangebied / bouwplan betreft een project dat valt binnen de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit. Het project valt onder de zogenaamde noemer “niet in betekenende mate” en hoeft daarom niet afzonderlijk te worden getoetst.

Conclusie

Het plangebied voldoet aan het gestelde in de wet Luchtkwaliteit.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie blijkt dat er geen historische waarden, zoals historische stedenbouw, geografie en / of historisch groen aanwezig is.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een gebied met cultuurhistorische betekenis en heeft daarop geen negatieve invloed.

Archeologie

Het plangebied is in het kader van het reeds uitgevoerde bouwplan / bouwvergunning (oprichting 7 woningen incl. bijgebouwen) al in 2010 / 2011 onderzocht en gesaneerd (zie artikel milieu 4.1) .

Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen betrekking hebbende op eventuele archeologische waarden.

Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet nodig en / of wordt niet noodzakelijk geacht. Mocht echter tijdens de werkzaamheden (ontgraven) blijken dan wel de verwachting zijn dat er sprake is en / of kan zijn van archeologische vondsten of structuren zal dat binnen de daarvoor gestelde termijn (3 dagen) aan de bevoegde instantie gemeld worden.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling

4.7 levensloopbestendige woning conform Basispakket Woonkeur

Bij toekenning van een bouwtitel / bouwcontingent zal ter plaatse van het plangebied gebouwd worden volgens de eisen welke gesteld worden aan een levensloopbestendige woning conform het Basispakket Woonkeur.

De vergunningsaanvraag incl. de daarbij behorende beschrijvingen en tekeningen zullen daaraan voldoen.

Tevens zal rekening worden gehouden met de inpassing in de woonomgeving en zal rekening worden gehouden met aanlandende grondeigenaren c.q. buurtbewoners.

De (bouw) afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen van het hoofdgebouw zal tenminste 3 meter bedragen en als maximale goot-en nokhoogte zal respectievelijk 3,5 en 8 meter worden aangehouden.

Uiteraard zal de (vergunnings- bouw) aanvraag geconformeerd worden aan de voorschriften zoals deze vastgelegd zijn dan wel worden in het eerste nieuwe bestemmingsplan betrekking hebbende op de herziening van het “komplan” Hapert.

5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De realisering van het bouwplan is een particulier initiatief. De bouw en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Bladel geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan, gericht op de realisering van de woning, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

In reeds eerder gevoerde overleggen (o.a. 20 juli 2017 met dhr. Cees van Hintum) is afgesproken en overeengekomen dat in goed overleg tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten zal worden.

Mogelijke planschade die als gevolg van de wijziging van het planologische regime optreedt komt, blijkens een op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening met de gemeente te sluiten planschadeovereenkomst, eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

6. PROCEDURE

Bij toekenning van een bouwtitel / bouwcontingent zal initiatiefnemer de naaste bewoners informeren dan wel betrekken bij de bouwplannen.

Daar waar mogelijk en reëel zal rekening worden gehouden met de wensen van de naaste bewoners van de panden die een direct zicht op het plangebied hebben.

Voor zover de initiatiefnemer op dit moment kan inschatten zullen er geen noemenswaardige bezwaren uit de omgeving te verwachten zijn.

De initiatiefnemer is zelf woonachtig in de omgeving (De Kuil 26) en de verstandhouding is goed.

Omdat het bouwplan afwijkt van het geldende bestemmingsplan is een procedure op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

De initiatiefnemer heeft geen directe noodzaak om op zeer korte termijn uitvoering te moeten (kunnen) geven aan de uitvoering / realisatie van het voorgenomen plan.

In samenspraak (Initiatiefnemer en dhr. Cees van Hintum van de gemeente Bladel) is dan ook besloten om bij een positieve besluitvorming de toekenning van de bouwtitel c.q. het bouwcontingent te laten "meeliften" c.q. onderdeel uit te laten maken van de reeds voorgenomen gemeentelijke herziening van het bestemmingsplan / komplan "Hapert", welke naar verwachting eind 2018 begin 2019 formeel vastgesteld wordt.