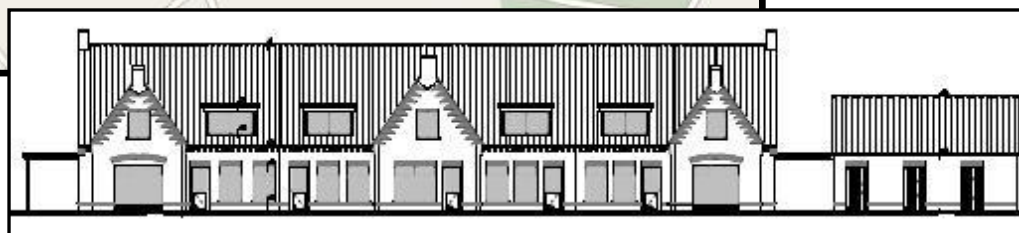
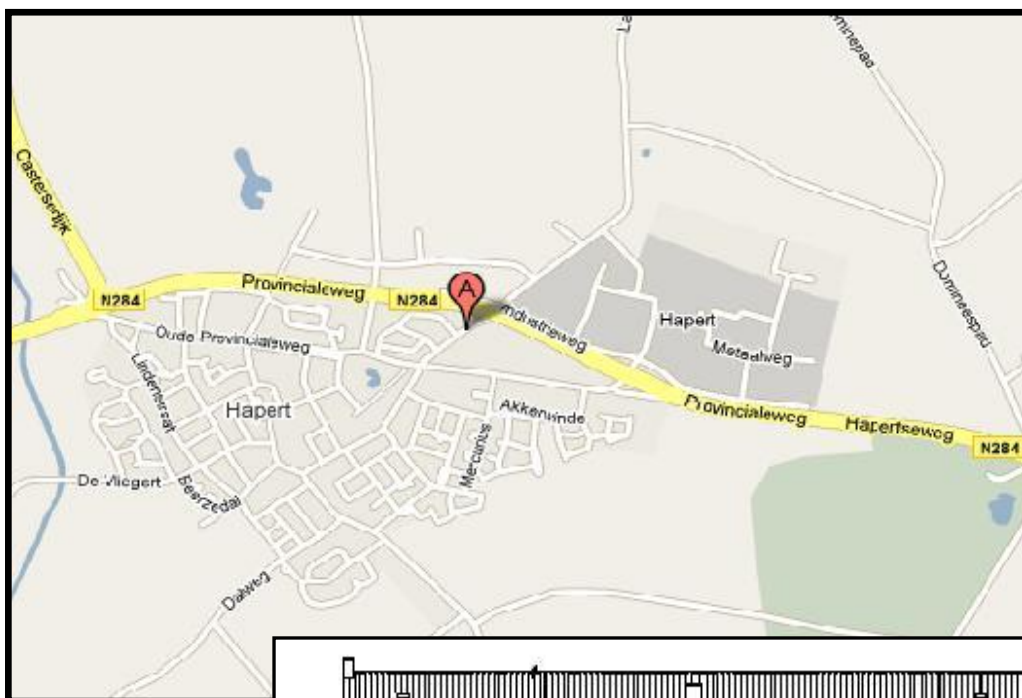


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BOUW

DE KUIL 20, HAPERT



I.O.V.

VAN ASPERDT BOUW BV
HERASTRAAT 43/05
5047 TX TILBURG

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Huidige situatie	1
1.3	Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	2
2	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	3
2.1	Gebiedsprofiel	3
2.2	Projectprofiel	4
3	BELEIDSASPECTEN	6
3.1	Gemeentelijk beleid	6
3.2	Provinciaal beleid	8
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	13
4.1	Milieu	13
4.2	Bedrijvigheid	18
4.3	Externe veiligheid	18
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	19
4.6	Kabels en leidingen	20
5	FINANCIËLE HAALBAARHEID	21
6	PROCEDURE	22

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van het pand aan de Kuil 20, te Hapert. Na een bouwtechnisch onderzoek is gebleken, dat het bestaande pand niet behouden kan worden. De bouwfysische toestand is dusdanig slecht, dat renovatie zo ingrijpend is, dat dit in alle redelijkheid niet haalbaar bleek te zijn. Daarom is door architectenbureau Herman Sengers uit Bergeijk in eerste aanleg een plan ontwikkeld om een 5-tal middeldure woningen te realiseren op de plaats van het huidige opstal.

Dit heeft geleid tot een hernieuwd overleg met de gemeente Bladel. Daarin is een plan gepresenteerd om het bestaande pand te amoveren. Ondanks de cultuur-historische waarden is er geen sprake van een monumentaal gebouw. In de plaats daarvoor komt een nieuw pand. Dit zal grotendeels op de plaats van de bestaande woning komen. Het nieuwe pand zal ook een cultuur-historische uitstraling hebben, waarmee de bestaande cultuur-historische waarden gedeeltelijk worden gecompenseerd. In eerste aanleg was voorzien in de bouw van 5 middeldure woningen. Deze blijken in de huidige tijd niet verkoopbaar. Om die reden is het plan aangepast en worden binnen de bouwmassa 5 starterswoningen en 2 middeldure woningen gerealiseerd.

Van gemeentewege is het plan positief ontvangen. De gemeente wil graag medewerking aan het plan verlenen.

Om het plan te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat een projectbesluit wordt genomen. Er wordt namelijk afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat wel meerdere woningen toe in de bestaande bouwmassa, maar het bouwplan voorziet in nieuwbouw i.p.v. verbouw. Bovendien wordt het bestaande bouwblok beperkt overschreden.

Een dergelijk projectbesluit moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Ook zal nog een anterieure exploitatie-overeenkomst worden afgesloten waarin tevens het verhaal van eventuele planschade wordt geregeld.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ter motivering van een verzoek om een projectbesluit op grond van artikel 3.10 van de Wet op de ruimtelijke ordening t.b.v. het voornoemde bouwplan van 5 starterswoningen en 2 middeldure woningen.

1.2 Huidige situatie

Sprake is van een woonperceel aan de rand van de kern 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 aan de rand van deze woonwijk. Vanuit de verkavelingstructuur, het wegenpatroon en de bouwstijl is duidelijk zichtbaar dat de bestaande woning hier van oorsprong altijd als boerderij aanwezig is geweest en de omliggende woonwijk later is toegevoegd. Door de aanwezigheid van deze elementen kan de historie van het gebied nog "gelezen" worden.

1.3 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst.

Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleid.

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

In hoofdstuk 5 wordt een onderbouwing van de financiële haalbaarheid gegeven.

De motivering voor het verzoek tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 6. Het laatste hoofdstuk beschrijft het vervolg van de procedure.

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 Hapert.

Het oorspronkelijk middeleeuwse kerkdorp Hapert heeft zich ontwikkeld op de smalle dekzandrug tussen de dalen van de Groote Beerze en het Wagenbroeks Loopje. De Provincialeweg en de Ganzestraat zijn in Hapert de belangrijkste wegen waarlangs jongere 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 uitlopend 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. Oorspronkelijk was hier sprake van een boerderij met omliggende landerijen. In de tijd heeft zich dit ontwikkeld tot een woongebied. Daarbij is er voor gekozen om de oorspronkelijke boerderij te handhaven.

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.

Binnen het plangebied is het groene karakter ook sterk aanwezig door veel opgaand groen dat vroeger als erfbeplanting van de boerderij heeft gefungeerd. Dit groen zal gedeeltelijk in stand worden gehouden. In overleg met de gemeente zal tot herplant van een aantal bomen waarvoor kapvergunning is gevraagd worden gekomen. Daarmee behoudt het plangebied zijn huidige uitstraling van "boerenerf".

Functioneel

De omgeving waarin het plangebied is gelegen kenmerkt zich door grondgebonden woningen. Deze zijn nagenoeg alle in particulier bezit. De meeste voorzieningen zijn gesitueerd in het dorpscentrum (Kerkstraat en Markt). Het voorzieningenniveau 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. De Kuil heeft twee functies. Het meest zuidelijke deel kan worden betiteld als wijkontsluiting. Het meest noordelijke gedeelte kan beschreven worden als verblijfsgebied en is (nu nog) doodlopend. Het plangebied grenst aan het noordelijke gedeelte van de Kuil. 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. Fietzers bevinden zich op de rijbaan. Parkeren is vanwege de ruime dimensionering van de woningbouwkavels veelal mogelijk op het eigen terrein. In beperkte mate wordt geparkeerd op de aansluitende rijbaan.

2.2 Projectprofiel

Ruimtelijk

Op het terrein zal, grotendeels op de plaats van de huidige boerderij een plan worden gerealiseerd van een bouwmassa die plaats biedt voor 5 starterswoningen en 2 middeldure woningen met de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen. De voorste bebouwingsgrens van de bouwmassa bevindt zich in dezelfde lijn als de voorgevel van het bestaande pand. Daarmee wordt het overgangsgebied tussen de voorste bebouwingsgrens en het openbare gebied in stand gehouden. Ook de diepte van de bouwmassa zal zich in dezelfde lijn blijven bevinden als de bestaande achtergevel van het bestaande pand. De rechtse zijgevel van de nieuwe bouwmassa zal niet wijzigen. Uitsluitend de linkse zijgevel zal in beperkte mate afwijken van de bestaande situatie en 3,5 meter in zuid-oostelijke richting worden verlengd. Daarmee blijft er nog een zeer ruime afstand van het nieuwe pand tot het belendende perceel. De vormgeving van het bouwplan is afgestemd op de boerderijvorm van de bestaande woning om daarmee een goede inpassing in de omgeving te bewerkstelligen.

De bijgebouwen worden geconcentreerd aan de noordzijde van het perceel. Zij zullen vrij liggen ten opzichte van het wooncomplex en hebben door de concentratie van de bijgebouwen binnen een bouwmassa de uitstraling van een robuust bijgebouw behorende bij een boerderij.

Daarmee sluit het geheel volledig aan bij het typische stedenbouwkundige beeld van de huidige situatie van een boerderij met bijbehorend bijgebouw.

Om de bouwmassa qua schaal en omvang aan te laten sluiten bij de bestaande bouwmassa, maar tevens op een duurzame wijze de te realiseren ruimte te kunnen benutten is gekozen voor een nokhoogte van 8,5 meter. Daarmee wordt de mogelijkheid gecreëerd om direct onder het dak een extra verblijfsruimte te maken. Deze bouwhoogte wijkt af van de maximale hoogte uit bestemmingsplan Kom Hapert. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze afwijking echter te verdedigen. De frontbreedte van de bouwmassa met een maat van ruim 36 meter verwijst naar het beeld van een royale langgevelboerderij. Aan de achterzijde van de woningen is een achtertuin van ruime omvang aanwezig.

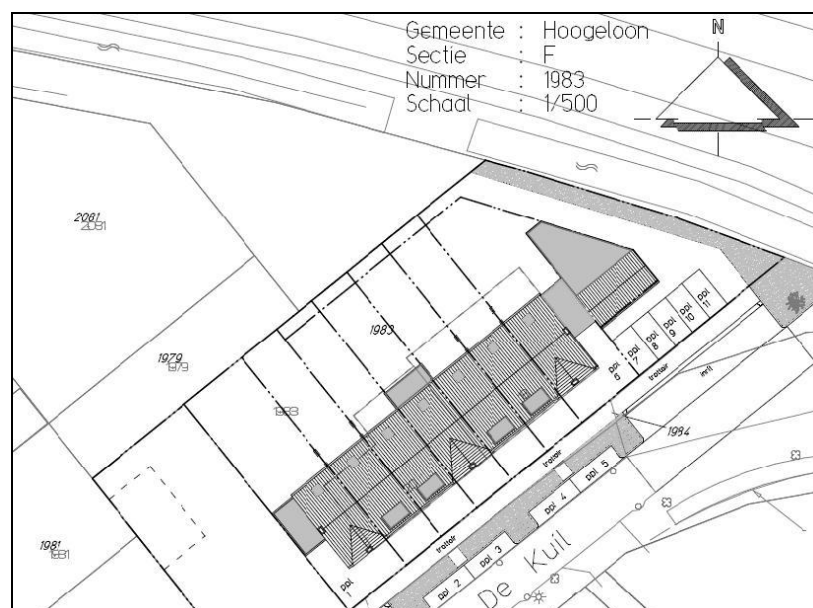
De totale oppervlakte van de woningen bedraagt circa 380 m², de inhoud van het woningbouwcomplex is ongeveer 2280 m³. Van de bergingen zijn dit 83 m² respectievelijk 290 m³. De situering, oppervlakte en inhoudsmaten zijn weergegeven op een bij deze onderbouwing nader aangegeven tekening (bijlage e).

Functioneel

De nieuwe functie (bestemming) is gelijk aan de huidige bestemming te weten "wonen". De woningen binnen de te realiseren bouwmassa zijn zodanig ingedeeld, dat zij niet alleen levensloopbestendig zijn, maar bij uitstek geschikt zijn voor starters en jonge gezinnen. Dit heeft er toe geleid dat het bouwplan is aangepast en nu 5 starterswoningen en 2 middeldure woningen worden gebouwd. De verkoopprijs van de starterswoningen bedraagt € 194.000 en voor de middeldure woningen €229.000 en €245.000. Eerder is een plan ontwikkeld t.b.v. woningen in een duurder segment. Gebleken is dat in de huidige tijd aan dergelijke woningen op deze locatie geen behoefte bestaat. Genoemde prijscategorieën zullen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Ontsluiting en parkeren

Alle woningen binnen de bouwmassa grenzen aan het openbare gebied. Aan weerszijden van de bouwmassa zullen parkeerplaatsen worden gesitueerd. Daarnaast zullen er parkeerplaatsen worden gerealiseerd direct aansluitend aan de gezamenlijke bijgebouwen, grenzend aan het openbare gebied. In totaal is er voorzien in een 11-tal opstelplaatsen voor auto's binnen het plangebied. Daarvan zullen 7 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en 4 binnen het openbare gebied. Daarmee wordt voldaan aan de eis van parkeren op eigen terrein en aan de aanvullende eisen van de gemeente op dit gebied. De aanleg van de parkeerplaatsen zal worden geborgd in de anterieure overeenkomst. De parkeerplaatsen worden overigens zo gesitueerd dat De Kuil in alle opzichten kan dienen als toekomstige ontsluiting voor plan De Wijer - De Kuil. Op onderstaande situatietekening zijn de betreffende parkeerplaatsen aangegeven.



11 parkeerplaatsen waarvan 4 in openbaar gebied

3 BELEIDSASPECTEN

In het hoofdstuk wordt ingegaan op beleidsaspecten die relevant zijn voor het plangebied.

3.1 Gemeentelijk beleid

Vigerend 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. Het geldende bestemmingsplan geeft aan het plangebied de bestemming "Woondoeleinden 1".

Ruimtelijk en functioneel

Op grond van deze bestemming is op het terrein van het plangebied toevoeging van woningbouw toegestaan, met dien verstande dat de bestaande woonboerderij wordt gehandhaafd.

Aangezien de bouwkundige staat van het huidige pand zodanig is, dat dit in alle redelijkheid niet gehandhaafd kan worden en nieuwbouw ter plekke noodzakelijk is, is het bouwplan in strijd met dit onderdeel van het geldende bestemmingsplan.

Verder wordt met het bouwplan begrenzing van het bestaande bouwblok aan de linkerzijde met ruim 3 meter overschreden.

Conclusie

Een bouwplan voor 5 starterswoningen en 2 middeldure woningen binnen een bouwmassa is functioneel en ruimtelijk in strijd met het vigerende bestemmingsplan "woondoeleinden 1", omdat er geen sprake is van het verbouwen van de huidige bouwmassa en omdat aan de noordzijde het bouwvlak wordt overschreden. Het plan bevat geen artikelen op basis waarvan vrijstelling kan worden verleend voor het bouwplan.

Volkshuisvesting

Algemeen

In het volkshuisvestingsbeleid van Bladel is gekozen om huisvestingsmogelijkheden bij voorkeur te zoeken binnen het bestaande stedelijk gebied. Hergebruik van bestaande locaties verdient daarbij de voorkeur.

Binnen het bestemmingsplan Hapert 2007 is al heel nadrukkelijk naar het plangebied gekeken. Daarbij is al beoordeeld dat in het plangebied ruimte is voor meerdere woningen en/of wooneenheden.

Toetsing aan de Woonvisie leert dat het gewijzigde bouwplan leidt tot een toename van 2 woningen. Op zich is de toevoeging van 2 woningen (kwantitatief) niet rampzalig voor het woningbouwprogramma. Daarmee blijft een kwalitatieve benadering over. In dat kader is te zeggen dat door voorliggend bouwplan de verhouding tussen goedkope en dure woningen beter uitvalt. Dit sluit beter aan bij de behoefte. Daarbij dient de kern Hapert ook voor 'op-

vang' van de vraag vanuit de kleinere kernen. Verder zijn in Hapert de laatste jaren nagenoeg geen grondgebonden starterswoningen meer gebouwd.

Conclusie

Het bouwplan voor twee halfvrijstaande woningen met bijgebouwen past binnen het volkshuisvestingsbeleid van de gemeenten Bladel en voorziet direct in een concrete behoefte.

Bestemmingsplan "Kom Hapert"

Sprake is van een recent bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "woondoeleinden1", met als aanduiding "woonboerderij".



Uitsnede bestemmingsplankaart

Het bestemmingsplan heeft met name een conserverend karakter. Binnen bepaalde voorwaarden kent het plan een bepaalde mate van flexibiliteit. Zo is het mogelijk om vrijstelling te verlenen voor het realiseren van meerdere woningen en/of wooneenheden in bestaande woonboerderijen.

Het opnemen van deze vrijstelling betekent, dat het gemeentebestuur van mening is dat in principe het vergroten van het aantal woningen ter plaatse stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Wel dient dan te worden voldaan aan een aantal in het bestemmingsplan nader te bepalen voorwaarden. Aan al deze voorwaarden wordt voldaan. Het blijkt echter, gelet op de bouwkundige staat van het huidige gebouw, niet mogelijk om de bestaande bouwmasa te handhaven.

Het bouwplan is dus in strijd met het bestemmingsplan omdat de woningen niet binnen de bestaande bouwmasa en niet volledig binnen het bestaande bouwblok worden gesitueerd.

Conclusie:

Het bouwplan past (grotendeels) binnen de voorschriften voor de bestemming "woondoeleinden" zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Hapert".

Welstand

Samen met de stedenbouwkundige visie maakt de Welstandsbeoordeling onderdeel uit van de beoordeling omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een 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 vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel. Dit betekent, dat, voordat een bouwvergunning kan worden verleend, het plan moet voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie Noord-Brabant. Deze commissie heeft op 15 december 2009 geoordeeld dat het bouwplan zowel op zichzelf als in relatie met zijn omgeving voldoet aan de redelijke eisen van welstand, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze zijn door de aanvrager nader vormgegeven en opnieuw aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie heeft in haar vergadering van 19 januari 2010 geoordeeld dat het plan volledig voldoet aan de redelijke eisen van welstand.



Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals deze zijn beschreven in de gemeentelijke welstandsnota.

3.2 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening.

De interimstructuurvisie is opgedeeld in drie delen:

- A. Deel A (Visie, belangen en beleid) bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.
- B. Deel B (Sturing en uitvoering) is helemaal nieuw ten opzichte van het Streekplan 2002. Het beschrijft de sturingsfilosofie van de provincie. Daarnaast geeft het in een uitvoeringsagenda de inzet van instrumenten aan, zoals het provinciale inpassingsplan, de provinciale verordening, het indienen van zienswijzen tegen een ontwerp-bestemmingsplan en de aanwijzingsbevoegdheid.
- C. Tot slot wordt in deel C (Ontwikkelingsprojecten West-Brabant) een beschrijving gegeven van nut en noodzaak

van de concrete ontwikkelprojecten: Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze.

Ad. A. Visie, belangen en beleid

In de Interimstructuurvisie wordt de volgende visie omschreven voor de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant: "In 2020 is Brabant een aantrekkelijk leefgebied tussen drie metropolen, met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken, met respect voor sociaal-culturele waarden en ontwikkelingen, en met respect voor bodem, water, natuur en landschap, dus een contrastrijk Brabant". Voor wat betreft wonen, geeft de visie aan dat een goed functionerende (regionale) woningmarkt waarin de 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.

Evenals in de Paraplunota worden ook in de Interimstructuurvisie de vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid uit het streekplan 2002 opnieuw onderstreept. De gemeente Bladel valt grotendeels binnen de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Een stedelijke regio is een ruimtelijk samenhangend, verstedelijkt gebied. Binnen een dergelijke regio liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking.

Ad. B. Sturing en Uitvoering

Conform de vereisten uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening gaat een structuurvisie vergezeld van een uitvoeringsagenda. Hierin wordt op hoofdlijnen aangegeven welke instrumenten worden ingezet om de in de visie omschreven belangen en doelen te realiseren.

De uitvoeringsagenda is opgebouwd uit tien ruimtelijke thema's: Voor elk thema zijn de provinciale ruimtelijke doelen uitgewerkt in een beschrijving in hoofdlijnen en een in te zetten instrument. Met betrekking tot het onderdeel "wonen" geeft de provincie aan dat zij vooral een regisserende rol voor zichzelf weggelegd ziet. Van belang zijnde taken voor de provincie in relatie tot het voorliggende bouwplan zijn vooral dat de provincie de voortgang van de woningbouw bewaakt en afspraken maakt met de regio over de woningbouwaantallen.

Conclusie

Met het planinitiatief wordt een kans gecreëerd om, zij het in beperkte mate, woningbouw toe te voegen binnen het bestaande stedelijke weefsel. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het provinciale doel om de continuïteit van de woningmarkt te behouden en woningen aan te bieden die aansluiten bij de behoeftes van de woonconsument.

Paraplunota ruimtelijke ordening

De provincie hanteert de Interimstructuurvisie als algemeen kaderstellend uitgangspunt voor de uitoefening van haar bevoegdheden. De Paraplunota bevat de concretisering van deze kaders en heeft de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (art. 4:81, lid 1, Awb). Een dergelijk beleidsregel heeft betrekking op de afweging van belangen, de vaststelling van feiten en/of de uitleg van wettelijke voorschriften bij de uitoefening van bevoegdheden die het bestuursorgaan heeft.

Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De Paraplunota bestaat uit drie delen:

- I. Dit deel bevat de algemene beleidslijnen ten aanzien van de ruimtelijke ordening. Dit beleid is overgenomen uit hoofdstuk 3 van het Streekplan 2002 en is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Er zijn wijzigingen ten opzichte van het Streekplan 2002 omdat er nieuwe wetgeving en besluitvorming van provincie en Rijk is.
- II. Hierin wordt ingegaan op de uitwerking van de beleidslijnen uit deel I. Gedeputeerde Staten bevestigen in dit deel dat de bestaande beleidsnota's ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt van hun beleid en handelen blijven.
- III. Dit deel tenslotte bevat een toelichting. Beschreven wordt wat de doelstelling en werking van de Paraplunota is.

Ad. I. Algemene beleidslijnen uit paraplunota

Aan de orde komen de vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid die vrijwel letterlijk zijn overgenomen uit het streekplan "Brabant in Balans". Onderstaand wordt ingegaan op de voor het onderhavige bouwplan relevante aspecten:

- a. meer aandacht voor de onderste lagen;

Bij de beoordeling, initiëring en ondersteuning van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant handelt de provincie de zogenaamde lagenbenadering. Met deze benadering worden gebiedsspecifieke kwaliteiten en karakteristieken als uitgangspunt genomen.

Het ruimtegebruik voor de functies wonen, werken, landbouw en recreatie (de bovenste laag) moet meer afgestemd worden op deze onderste twee lagen.

- b. zuinig ruimtegebruik;

Ten aanzien van dit tweede thema stellen streekplan en paraplunota dat het geen vanzelfsprekendheid meer mag zijn dat economische groei telkens gepaard gaat met uitbreiding van het ruimtebeslag. In deze lijn is het van groot belang optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden de bestaande bebouwde ruimte (opnieuw en) beter te benutten.

Een duidelijk accent wordt gelegd op inbreiden en herstructureren.

- c. concentratie van verstedelijking;

In het streekplan wordt duidelijk verwoord dat het eerder ingezette beleid van concentratie van verstedelijking voortgezet wordt. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur plaats dient te vinden in vijf stedelijke regio's. Met het overnemen van dit leidende principe in de paraplunota wordt beleid nogmaals bekrachtigd.

Conclusie

De locatie wordt binnen een stedelijke regio benut voor de bouw van woningen op een inbreidingslocatie binnen het bestaande stedelijke weefsel op een zodanige wijze dat dit ruimtelijk passend is binnen de omgeving. Door zijn ligging, aard en schaal en vanwege de ontwikkelingen van Nuenen-West heeft het initiatief weinig tot geen relatie met de overige leidende principes uit het streekplan (concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen).

Ad. II. Uitwerking beleidslijnen

Veel van de plannen, beleidsnota's, beleidsbrieven e.d. die in deel II van de paraplunota zijn aangewezen als uitwerking van de beleidslijnen ruimtelijke ordening hebben betrekking op initiatieven van een veel grotere schaal dan het initiatief waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft. Uitzondering vormen

- de uitwerkingsplannen de stedelijke en landelijke regio's (2004/2005),

Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op het uitwerkingsplan.

Provinciaal Uitwerkingsplan / Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant

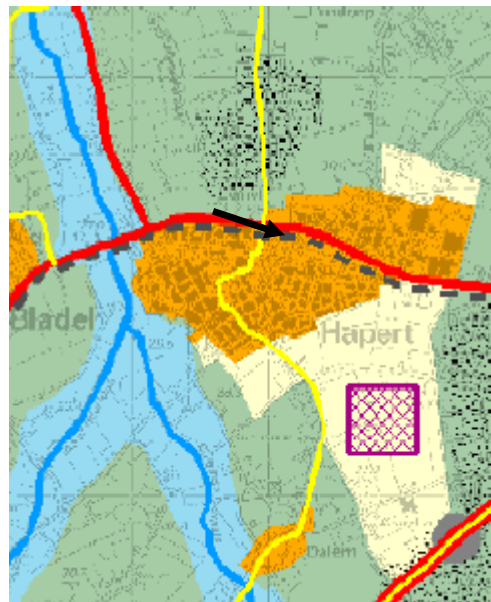
In Brabant zijn voor 14 regio's uitwerkingsplannen gemaakt, die deel uitmaakten van het streekplan 2002. De uitwerkingsplannen blijven als uitwerking van de Interimstructuurvisie hun zelfstandig karakter behouden. Het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is in samenwerking met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en de afzonderlijke gemeenten opgesteld. Op 8 maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld. Het uitwerkingsplan vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en is onderdeel van het toetsingskader op grond waarvan de Provincie ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten beoordeelt. Hierbij gaat het onder meer om de advisering over bestemmingsplannen en projectbesluiten.

Tegelijkertijd met het vaststellen van het uitwerkingsplan is het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) vastgesteld op 7 december 2004 met grotendeels dezelfde inhoud.

In beide plannen wordt het beleid uit het Streekplan onderschreven waarin vermeld staat dat inbreiding geprevaleerd wordt boven uitbreiding. Geheel in overeenstemming daarmee is op de plankaart van behorende bij het uitwerkingsplan / regionaal structuurplan voor vrijwel de gehele bebouwde kom van Hapert de aanduiding "stedelijk gebied, beheer en intensivering" opgenomen. Ook de locatie van voorliggende ruimtelijke onderbouwing valt binnen dit gebied.

De landelijke gemeenten in deze regio mogen bouwen voor het 'migratiesaldo nul'. In alle kernen is verstedelijking middels uitbreiding of inbreiding van woningen op basis van het ruimtelijk structuurbeeld mogelijk en afweegbaar. Er wordt gestreefd naar groei in overeenstemming met het aandeel van de kernen in de totale woningvoorraad van de gemeente.

Voorts wordt gestreefd naar een passend woonaanbod voor de lokale vraag met aandacht voor starters.



Uitsnede plankaart uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Conclusie

Het onderhavige bouwplan past binnen het beleid zoals deze is omschreven in het Uitwerkingsplan / Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In het kader van het geldende bestemmingsplan is reeds voor een groot aantal aspecten beoordeeld of vanuit een goede ruimtelijke ordening het opnemen van een vrijstellingsbevoegdheid mogelijk was. Daarnaast is beoordeeld of, indien ter plaatse gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling, ter plaatse sprake is van een aanvaardbare woonsituatie.

Aan de hand van de volgende aspecten zal aanvullend inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn:

- milieu;
- cultuurhistorie en archeologie;
- kabels en leidingen.

4.1 Milieu

Bodem

Het ingenieursbureau Inpijn Blokpoel heeft op 28 juli 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied.

De resultaten en conclusies hebben geleid tot een nader onderzoek. Dit rapport is opgesteld op 9 februari 2010. Beide rapporten zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Grond

Uit het eerste rapport is gebleken dat de bovengrond van het zuidelijke terreingedeelte sterk verontreinigd is met zink, matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met cadmium en lood. Het noordelijke terreingedeelte van de bovengrond is licht verontreinigd met bepaalde PCB's. De ondergrond is licht verontreinigd met zink. Het criterium voor nader onderzoek wordt in de bovengrond van het zuidelijke gedeelte overschreden voor zink en koper. Dit heeft geleid tot het nadere onderzoek. Daarmee kan de totale omvang, aard en concentratie van de verontreinigingen van zink en koper worden vastgesteld.

Het resultaat van dit nadere onderzoek is dat het plangebied sterk is verontreinigd over een oppervlakte van minimaal 250 vierkante meter en op een diepte vanaf maaiveld tot een meter daaronder. De verontreinigingscontour binnen het plangebied is eveneens in beeld gebracht.

Op basis van de beide onderzoeken moet worden geconcludeerd dat de ondergrond op dit moment nog niet geschikt is voor de nieuwbouw van de geplande woningen en dat de ondergrond eerst gesaneerd zal moeten worden, voordat de bouwactiviteiten een aanvang kunnen nemen.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Dit levert geen belemmeringen op voor de toekomstige ontwikkeling.

Conclusies:

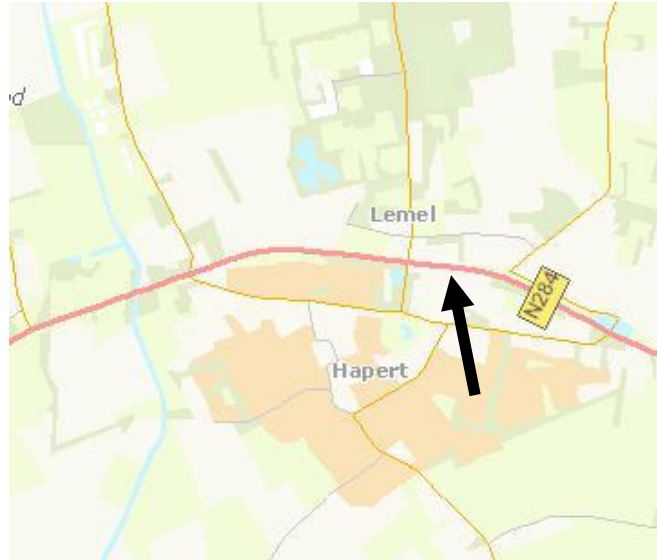
De sterk verontreinigde ondergrond dient te worden gesaneerd. Voordat hiertoe kan worden overgegaan, zal een BUS-melding moeten worden gedaan bij het bevoegde gezag in casus Gedepu-

teerde Staten van Noord-Brabant. Verwerken en afvoeren verontreinigde grond vindt plaats volgens de wettelijke eisen (saneringsplan). De sterk verontreinigde grond zal na afgraving worden aangeboden aan een erkend verwerker.

Water

Vigerend beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap de Dommel.



uitsnede wateratlas

Het waterschap heeft als uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen. De constatering dat we te maken krijgen met klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verdere verstedelijking leidt tot het besef dat we anders moeten omgaan met water. Dit besef leidt tot de bekende trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Het Nederlandse waterbeleid breekt met de traditie van zo veel mogelijk water zo snel mogelijk lozen. Alle waterbeheerders kiezen samen voor het principe dat een overschot aan water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Dat betekent dat we het water niet meer zo snel mogelijk afvoeren, maar proberen het vast te houden. Daarmee voorkomen we problemen met wateroverlast in lager gelegen gebieden en tegelijkertijd met watertekort in het eigen gebied. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen we het water. Pas als het niet anders kan, voeren we het water af naar een ander gebied. Tegelijkertijd moeten we er door het vasthouden en bergen van water voor zorgen dat waterproblemen niet te snel worden afgewenteld op lager gelegen gebieden. Hydrologisch neutraal bouwen past in deze trits en voorkomt dat versnelde afvoer vanuit de bebouwde omgeving plaatsvindt. In de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt het waterschap inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren.

Uitgangspunten bij hydrologisch neutraal ontwikkelen

- Bij nieuwe plannen wordt altijd onderzocht hoe omgegaan kan worden met hemelwater volgens de voorkeursvolgorde: hergebruik - infiltreren - bufferen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar RWZI.
- De hydrologische situatie in de nieuwe situatie dient minimaal gelijk te blijven aan de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe

stedelijke ontwikkeling) in een gemiddeld nat jaar en in een situatie die 1 maal per 10 jaar voorkomt ($T=10$ (+10%)). Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) niet worden verlaagd. Concreet betekent dit dat:

- ✓ de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- ✓ de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- ✓ de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- ✓ de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- ✓ het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- ✓ Daarnaast mag er door de voorgenomen ontwikkeling in of buiten het plangebied in een $T=100$ situatie geen schade ontstaan als gevolg van inundatie.
- ✓ De infiltratie- /bergingsvoorziening dient plaats te vinden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

Ter ondersteuning van deze punten is een methodiek (toetsinstrumentarium) ontwikkeld waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit. Het instrumentarium geeft een indicatie van de benodigde omvang van de infiltratie- en bergingsvoorziening en het daaraan gekoppelde ruimtebeslag.

- Bij alle bouwplannen is het uitgangspunt een scheiding van vuil water en (schoon) hemelwater. Dit is ook het geval indien nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de kwaliteitstrits "schoonhouden - scheiden - zuiveren" worden in alle gevallen, en zeker in geval van nieuwbouw, de mogelijkheden van bronmaatregelen (schoonhouden) onderzocht. Bronmaatregelen zijn bijvoorbeeld een zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen, zonder toepassing van uitloegbare materialen), het voorkomen van de blootstelling van bouwmetalen aan regenwater en verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Momenteel is op het perceel, dat een oppervlakte heeft van ongeveer 2000 m², verharding aanwezig in de vorm van de bestaande bouwmassa. Het betreft hier een oppervlakte van 440 m². Zowel het HWA als het DWA wordt momenteel afgevoerd door middel van een gemengd stelsel. Met betrekking tot het grondwater kan worden gemeld, dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich op 1,5 meter boven NAP bevindt.

Toets planontwikkeling aan het beleid

Algemeen

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

Afvalwater

Het beleid van het waterschap is erop gericht om bij nieuwbouwprojecten een gescheiden rioleringstelsel aan te leggen. Het beleid van de gemeente sluit hierbij aan. Een van de eisen van de gemeente is dan ook de aanleg van een gescheiden rioolafvoer.

Met het planinitiatief zal bij de uitwerking in een bouwplan worden voorzien in een afvoer t.b.v. DWA. Een voorziening voor HWA wordt, gezien hetgeen hieronder wordt aangegeven, niet noodzakelijk geacht.

Hemelwater

Ingevolge het actuele waterbeleid c.q. de toetsing van waterschap De Dommel dient bij nieuwe ruimtelijke situaties/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 de riolering in een verbeterd gescheiden rioolsysteem plaats kan vinden.

Ad. 1.

Opvang en hergebruik van hemelwater wordt door de initiatiefnemers niet reëel/haalbaar geacht.

Ad. 2.

Formeel dient op grond van het beleid van het waterschap het HWA van het toegenomen oppervlakte aan verharding direct in te zijgen in de ondergrond. Echter aangezien het slechts een toename betreft van 59 m² aan toegenomen verharding en dit op grond van de berekening door middel van de HNO-tool een bergingscapaciteit van maximaal 3 m³ betekent bij een neerslagcoëfficiënt van $T=100$ is in overleg met het waterschap besloten om af te zien van het aanbrengen van een dergelijke berging. De instemming van het waterschap met deze wijze van afvoeren van HWA is als bijlage bijgesloten.

De berekening is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Ad. 3.

Afvoer van het schone regenwater op het oppervlaktewater is in deze situatie eveneens mogelijk vanwege de aanwezigheid van een sloot aan de achterzijde van het plangebied.

In het plangebied zullen op het perceel de bouwkundige voorzieningen zodanig worden getroffen dat er een afname is van de afvoer van HWA ten opzichte van de referentiesituatie. Dit wordt gedaan door de neerslag van het gehele dakvlak rechtstreeks af te voeren op de achterliggende sloot. Inmiddels is hierover overleg met de eigenaar van de sloot (provincie Noord-Brabant) en de waterbeheerder (waterschap de Dommel) geweest. Gebleken is, dat dit geen negatieve waterhuishoudkundige gevolgen heeft. Dit heeft geresulteerd in een aanvraag om op de sloot te mogen afwateren op 25 februari 2010.

Deze wijze van afvoer van hemelwater leidt tot een verminderde belasting van het gemeentelijke rioleringssysteem. Immers op dit moment wordt het hemelwater van het bestaande pand aangeboden aan het rioolsysteem.

Ad. 4.

Naast het afvoeren op het oppervlaktewater van het hemelwater zal een gescheiden rioolsysteem op eigen terrein noodzakelijk zijn. Daarin wordt met het bouwplan voorzien.

Conclusie:

Opvang en hergebruik van hemelwater wordt niet reëel/haalbaar geacht.

De bouwkundige voorzieningen zullen zodanig worden getroffen, dat het hemelwater rechtstreeks op de bestaande sloot afwatert. Ook zal op eigen terrein een gescheiden rioolstelsel worden aangebracht. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap met betrekking tot hydrologisch neutraal bouwen. Gelet op de huidige situatie heeft het bouwplan een positieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Geluid

Op 17 maart 2010 heeft db/a consultants een akoestisch onderzoek gehouden. Hieruit is gebleken dat de betreffende woningen niet kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaier van de Wet Geluidhinder. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat, indien het bouwplan wordt gerealiseerd de hoogst optredende geluidsbelasting op de woningen 58 dB bedraagt. Daarbij is rekening gehouden met de in het bouwplan aangevraagde achterste erf-grens van 2 meter hoog en met een aantal schansmuren, die aan de achterzijde van de woningen zijn gesitueerd met een hoogte van 2 meter en een diepte van 2,5 meter.

Er kan alsnog aan de voorkeursgrenswaarden worden voldaan indien er een afscherpende voorziening wordt gerealiseerd van 5 meter hoog. Een dergelijke voorziening stuit op bezwaren van financiële maar vooral ook stedenbouwkundige aard.

In dergelijke situaties is het voor vervangende nieuwbouw in binnenstedelijke locaties mogelijk om ontheffing van de voorkeursgrenswaarden te verlenen tot een maximale geluidsbelasting van 63 dB. Een kopie van het rapport is als bijlage f bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusie:

Bovenstaande betekent dat voor het bouwplan een ontheffing van de hogere grenswaarden noodzakelijk is tot 58 dB en dat deze verleend kan worden. Deze ontheffing wordt separaat van de aanvraag om het projectbesluit aangevraagd.

Met betrekking tot het vereiste binnenniveau kan worden gesteld dat dit wel voldoet vanwege het nemen van een aantal bouwkundige aanvullende maatregelen.

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 eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. De locatie ligt in de bebouwde kom van Hapert en daarmee niet in de EHS of in een VHR-gebied.

De soorten die zeer algemeen in stedelijk gebied aanwezig kunnen zijn vormen geen belemmering voor het plan. De gunstige staat van instandhouding van dergelijke soorten, bijvoorbeeld muizen of konijnen, is niet in het geding. De aanwezigheid van 'bijzondere' beschermde soorten, vooral soorten met een strenge beschermingsstatus, kan op basis van het karakter van het perceel als woonperceel worden uitgesloten. Met name vogels zijn soortgroepen die in het plangebied kunnen worden verwacht. Aangezien hier

sprake is van nieuwbouw op nagenoeg dezelfde plaats als de bestaande woning en de bestaande woning ten tijde van de nieuwbouw al is gesloopt zullen er geen negatieve effecten op deze soortgroep een strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet aan de orde zijn.

Conclusie

Bijzondere natuurwaarden zijn niet in het geding. Er zijn dus geen beperkingen vanuit de Flora- en faunawet te verwachten.

Kapvergunning

Om het planinitiatief te kunnen realiseren is een kapvergunning nodig voor het rooien van 38 bomen op het perceel. Een kapvergunning is op 10 maart 2010 aangevraagd.

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

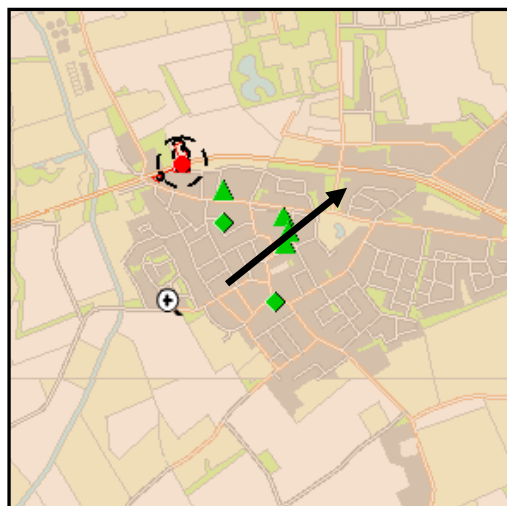
Vervoer gevaarlijke stoffen

Vanaf 25 september 2006 is de Brabantse Risicokaart volgens het landelijke model online. Deze Brabantse Risicokaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om u te informeren over risico's in Noord-Brabant. De gegevens op de risicokaart zijn afkomstig van gemeenten, provincies en het Rijk. De Brabantse Risicokaart is nagenoeg compleet.

De risicokaart geeft in de omgeving van Hapert kwetsbare objecten weer. Geen sprake is van een risico op een ongeval door transport van gevaarlijke stoffen (mobiele bronnen).

Risicovolle inrichtingen

Ook is het plangebied niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (stationaire bronnen).



Conclusie

Het bouwplan voldoet aan het gestelde in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

4.4 Luchtkwaliteit

Het doel van het luchtkwaliteitsbeleid is de luchtkwaliteit te verbeteren om mensen te beschermen tegen gezondheidsrisico's. Pas wanneer iemand meer dan een bepaalde hoeveelheid van een vervuilende stof inademt, kan dat gevolgen hebben voor de gezondheid. Naarmate er meer van die stoffen in de lucht zijn, lopen we meer risico. In de Wet Luchtkwaliteit staan daarom normen voor de luchtkwaliteit.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet gekeken worden enerzijds of de ontwikkeling zelf een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg heeft en anderzijds of de ontwikkeling overlast ondervindt van de luchtkwaliteit in de omgeving.

Om te bepalen of een ontwikkeling een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg heeft, is het begrip 'niet in betekenende mate' geïntroduceerd. Projecten die 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leiden hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde. In het geval van woningen is hiervan sprake bij 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg. Het voorliggende bouwplan is een project dat 'niet in betekenende mate' is. Het valt daarmee binnen de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit. Wanneer gekeken wordt of de nieuwe woningen overlast ondervinden van de luchtkwaliteit in de omgeving, dan is het net als bij het onderwerp geluid, dat bij inbreidingen de bestaande luchtkwaliteit van de omgeving een gegeven is.

Conclusie

Met het bouwplan wordt voldaan aan het gestelde in de Wet Luchtkwaliteit 2007.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden en kunnen als inspiratiebron worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. "Behoud door ontwikkeling" is hierbij een belangrijk uitgangspunt (Streekplan pagina 62). De Cultuurhistorische waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, kan daarbij een bruikbaar instrument zijn.

Historische waarden

Uit de toelichting bij de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie blijkt niet van enige historische waarden, zoals historische stedenbouw, geografie en/of historisch groen.

Conclusie (cultuurhistorie):

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

Archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant kunnen voor gebieden de indicatieve archeologische verwachtingswaarden afgelezen worden. Dat houdt in dat op basis van beschikbare gegevens een voorspelling te doen is of ergens archeologische vondsten gedaan kunnen worden. Deze kaart heeft betrekking op de bovenste 1 meter van de ondergrond. Op de kaart staan gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde; een lage archeologische verwachtingswaarde en die waarvan onvoldoende onderzoeksgegevens beschikbaar zijn ('de categorie geen gegevens').

Van gemeentewege is met het opstellen van het bestemmingsplan bezien welke gebieden een middelhoge of hoge verwachting hebben met betrekking tot archeologische waarden. Daartoe heeft de gemeenten een bestemming "archeologisch waardevol gebied" in het bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is niet gelegen binnen deze dubbelbestemming.

De locatie is door zijn eeuwenlange gebruik als agrarisch perceel en nadien (woon)erf in het verleden grondig bewerkt geweest en grondig geroerd. Bij deze werkzaamheden is niet gebleken van archeologische vondsten. Er bestaan daarom geen sterke vermoedens dat hier nog archeologische waarden aanwezig zijn.

Conclusie (archeologie):

Op basis van de resultaten van het gemeentelijk onderzoek ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen en/of noodzakelijk geacht. Wel blijft bij toekomstige bodemingrepen de Monumentenwet van kracht, die stelt dat archeologische vondsten of structuren binnen drie dagen aan de bevoegde instanties moeten worden gemeld.

Wanneer bij graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan worden deze gemeld bij de archeoloog van de provincie Noord-Brabant.



Uitsnede cultuur-historische waardenkaart provincie Noord-Brabant

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.

5 FINANCIËLE 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 woningen, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten.

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

De afgelopen jaren heeft de initiatiefnemer meerdere malen contact gehad over zijn bouwplannen met de naaste bewoners van de panden die een direct zicht op het plangebied hebben. Daarbij heeft hij zijn oorspronkelijke bouwplan en de wijzigingen daarvan aan hen gepresenteerd. De laatste maal is er op 15 maart 2010 contact met de bewoners van de omliggende panden geweest. Het betreft hier de bewoners van de panden aan De Kuil 8, 10 14 en 16. Voor zover de initiatiefnemer op dit moment kan inschatten, zullen er geen bezwaren vanuit de omgeving te verwachten zijn. Of deze verwachting juist is, zal uiteraard tijdens de formele procedure moeten blijken.

Omdat het bouwplan afwijkt van het geldende bestemmingsplan is een projectbesluit op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Dat betekent dat, indien het gemeentebestuur kan instemmen met de ontwikkeling, een kennisgeving kan worden gedaan op grond van artikel 1.3.1 van de Besluit ruimtelijke ordening. Vervolgens kan het ontwerp-besluit tot het verlenen van het projectbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties worden te zijner tijd bij de besluitvorming tot het nemen van het projectbesluit betrokken.

Het uiteindelijke projectbesluit wordt tezamen met de te verlenen bouwvergunning ter inzage gelegd.

Bijlagen:

- a. verkennend bodemonderzoek d.d. 28 juli 2008
- b. nader bodemonderzoek d.d. 9 februari 2010
- c. instemmende verklaring van het waterschap De Dommel
- d. berekening watertoets via HNO-tool
- e. tekening situering, oppervlaktes en inhoud gebouwen.
- f. akoestisch onderzoek d.d. 17 maart 2010