

Wijzigingsplan Ganzestraat 34 Hapert

Gemeente Bladel

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel planvorming	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Opbouw plan	5
Hoofdstuk 2	Ruimtelijke opzet	6
2.1	Ruimtelijke structuur	6
2.2	Functionele structuur	6
2.3	Toekomstige situatie	7
2.4	Landschappelijke inpassing	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	14
4.1	Water	14
4.2	Ecologie	14
4.3	Milieuzonering bedrijven en geur	15
4.4	Geluid	18
4.5	Luchtkwaliteit	19
4.6	Externe veiligheid	19
4.7	Bodem	21
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.9	Kabels en leidingen	24
4.10	Duurzaamheid	24
4.11	Conclusie	24
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	25
5.1	Verantwoording planvorm	25
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	26
6.1	Economische uitvoerbaarheid	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Bijlagen bij de toelichting		
Bijlage 1	Landschappelijke inpassing (LIR)	
Bijlage 2	Berekening LIR	
Bijlage 3	Flora en Fauna	
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek	
Bijlage 5	Externe veiligheid	
Bijlage 6	Bodemonderzoek	
Bijlage 7	Vaststellingsbesluit	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel planvorming

De heer Duis is voornemens om de boerderij aan de Ganzestraat 34 te Hapert te splitsen, waardoor er een woning wordt toegevoegd.

De woning ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014. Dit bestemmingsplan is voor deze locatie onherroepelijk. De bestemming is 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2'. Voor de woningsplitsing is een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' te wijzigen in de bestemming Wonen en het splitsen in twee wooneenheden toe te staan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Bladel, ten zuiden van de kern Hapert.



Figuur 1: Globale ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Ganzestraat 34. (figuur 2).

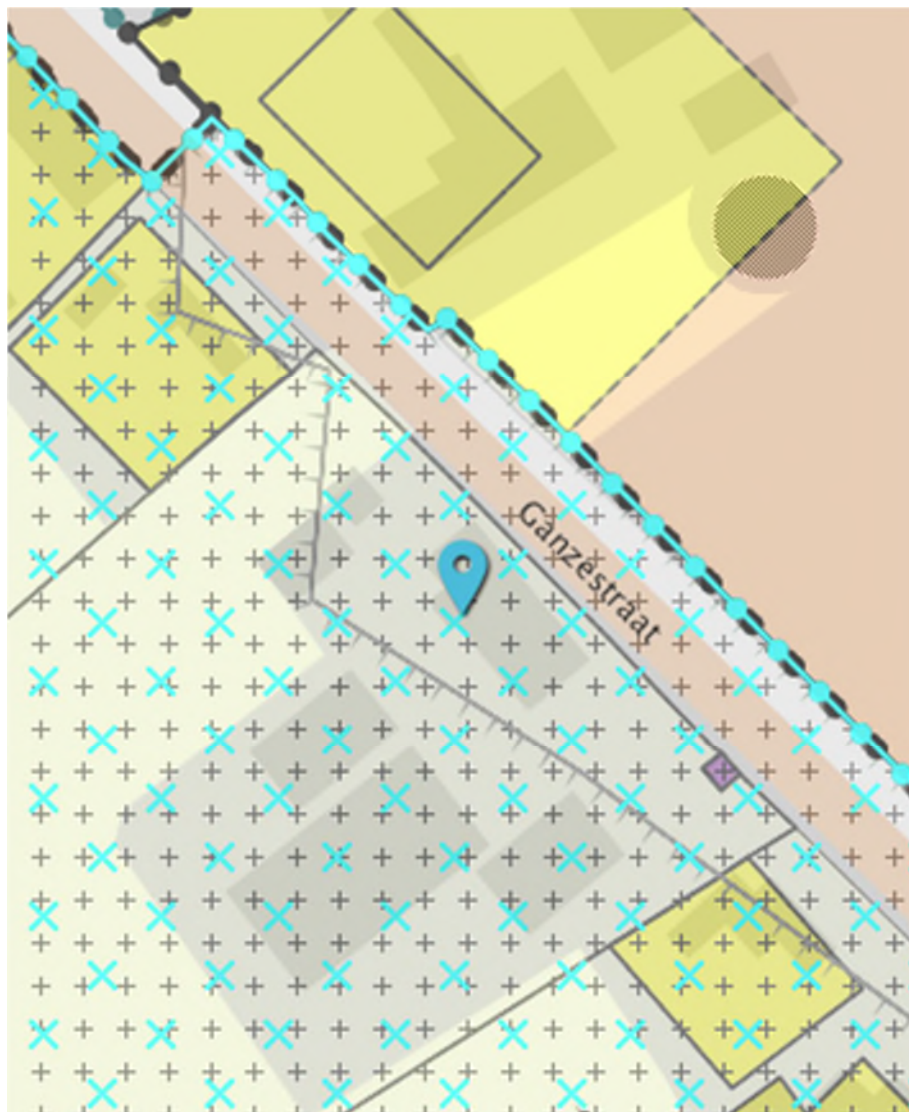


Figuur 2: Luchtfoto Ganzestraat 34

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 van de gemeente Bladel.

De bestemming van het perceel Ganzestraat 34 is 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2'. Over het perceel ligt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.



Figuur 3: vigerende bestemming

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk gemaakt om onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' te wijzigen in 'Wonen' en de bestaande woning te splitsen.

In artikel 5.6.1 van de regels staat het volgende:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' met een bouwvlak en bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en het splitsen in twee wooneenheden toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;

- d. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, wat in ieder geval betekent dat wijziging niet is toegestaan indien deze is gelegen binnen 100 meter afstand van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' van een ander veehouderijbedrijf;
- e. langgevelboerderijen dienen specifiek te worden aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij';
- f. er dient een legale bedrijfswoning aanwezig te zijn. Deze woning wordt bestemd als 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:
1. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
 2. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 3. ten aanzien van de splitsing geldt dat uitsluitend langgevelboerderijen gesplitst mogen worden;
 4. de inhoud van het bestaande gebouw mag niet worden vergroot;
 5. de inhoud van beide woningen bedraagt na splitsing elk ten minste 350 m³;
 6. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument dan wel een cultuurhistorisch waardevol gebouw betreft zoals opgenomen in de bijlagen 4 en 5;
- g. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m² worden verhoogd mits de (bedrijfs)bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt;
 2. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m² per woning;
 3. per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
 4. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheid en omgevingsvergunning worden verbonden;
- h. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;
- i. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;
- j. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.

In dit wijzigingsplan komen de relevante aspecten aan de orde. De voorgestelde wijziging voldoet aan de gestelde voorwaarden.

1.4 Opbouw plan

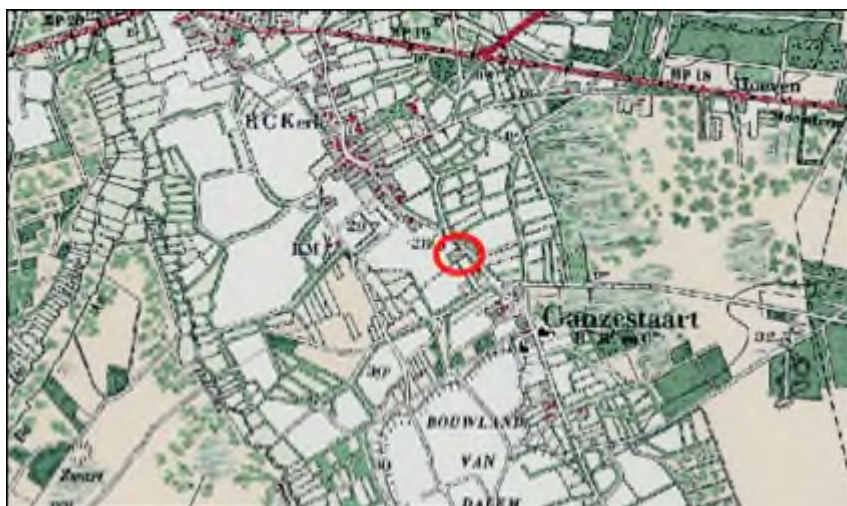
Voorliggende toelichting van het wijzigingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde wijzigingsplan Ganzestraat 34 Hapert.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 4 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 5 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan aan de orde.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke opzet

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied aan de Ganzestraat ligt aan de uitvalsweg van de kern Hapert naar het buurtschap Dalem. De locatie ligt dicht tegen de kern van Hapert. Aan de Ganzestraat zijn zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen gevestigd.



Figuur 4: Historische kaart met plangebied omstreeks 1900

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied is in functioneel opzicht redelijk divers te noemen. Ten noorden van het plangebied is de bebouwde kom van de kern Hapert gelegen. Dat gebied bestaat aan de randen met name uit woonbebouwing. De directe omgeving van het plangebied wordt gedomineerd door het agrarische gebruik en het wonen. Het aantal percelen met een agrarische functie en het aantal percelen met een woonfunctie is in balans. Echter nu de agrarische functie van de Ganzestraat 34 komt te vervallen, kan worden gesteld dat de woonfunctie iets de overhand krijgt. Dit is in overeenstemming met de aanwijzing als extensiveringsgebied in het kader van de voormalige Reconstructiewet.

Het plangebied Ganzestraat 34 doet momenteel dienst als agrarisch bedrijf. Er is sprake van een voormalige veehouderij waarvan de milieuvergunning in 2006 is ingetrokken. De boerderij alsmede de bedrijfsgebouwen zijn nog aanwezig.



Figuur 5: Huidige bebouwing



Figuur 6: Huidige bebouwing

2.3 Toekomstige situatie

Uitgangspunt is om de bestaande langgevelboerderij te splitsen in twee woningen waardoor één woning wordt toegevoegd. De rest van de bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf wordt gesloopt. Daarnaast worden twee bijgebouwen toegevoegd met een oppervlakte van 100 m².

De nieuwe ontwikkeling krijgt een groene inpassing in de omgeving. Een bestaande notenboom en een aantal kastanjabomen zullen op het erf behouden blijven. De rij met lindes aan de Ganzestraat zal worden doorgezet. Verder zullen de kavels worden omzoomd door lage hagen en blijft de bestaande groenstructuur aan de achterzijde van de kavels behouden.

2.4 Landschappelijke inpassing

Het perceel ligt aan een relatief hooggelegen bebouwingslint parallel aan het beekdal van het Dalemstroompje.

De historische karakteristiek van dit soort locaties bestaat uit het contrast tussen de veelal open uitstraling van het beekdal en het meer besloten karakter van het bebouwingslint. Deze karakteristiek is verwaterd en opzichte van het verleden maar nog steeds herkenbaar in het landschap. De erven, bebouwingen en beplantingen 'kleven' als het ware aan de weg terwijl daarachter het landschap open is met her en der een houtwal als erfafscheiding of als hakhoutvoorziening.

In het verleden waren de percelen direct achter het bebouwingslint vaak in gebruik als akker of moestuin terwijl verder naar achter, waar de bodem vochtiger was, de weide- en hooilanden lagen. De inpassing van het project aan de Ganzestraat 34 vindt haar basis in deze historische karakteristiek.

De twee (woon)erven worden aan de voorzijde en zijkanten omzoomd met lage, landelijke beukenhagen (Carpinus betulus). De landschapsvreemde coniferen worden verwijderd zodat er ook zicht ontstaat vanaf de weg op de achtergelegen landerijen en op de bestaande houtwal. Deze bestaat uit inheemse soorten zoals Lijsterbes (Sorbus aucuparia), Gelderse Roos (Viburnum opulus), Els (Alnus glutinosa), Acacia (Robinia pseudoacacia) en Berk (Betula). Op het meest noordelijk gelegen erf wordt een Notenboom (Juglans regia) toegevoegd. Deze boomsoort is van oudsher te vinden op boerenerven vanwege de veronderstelde insectafwerende werking.

Landschappelijke inpassing
"Ganzestraat 34" te Hapert



Figuur 7: Landschappelijke inpassing

De herontwikkeling van de Ganzestraat 34 heeft per saldo een positieve impact op de ruimtelijke kwaliteit. Door het slopen van de bedrijfsschuren, het handhaven van bestaande waardevolle beplantingen en het afvoeren van de exoten ontstaat een groener en opener beeld. De nieuwe beplantingen versterken de historische karakteristiek van het lint. De relatie tussen het beekdal en het bebouwingslint wordt versterkt door het terugbrengen van zichtlijnen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De ruimtelijke opzet geeft aan wat de ruimtelijke relevante structuur is van het plangebied. Aandacht wordt besteed aan de belangrijke hoofdstructuren zoals ontsluiting, water- en groen- structuur, de morfologie, rooilijnen, bouwblokken en bouwhoogten. Het belang van eventuele voorzetting van ruimtelijke structuren en de consequenties daarvan wordt in dit hoofdstuk gemotiveerd. Dit hoofdstuk zal voor een deel overlappen met de hoofdstukken infrastructuur en milieu (water en ecologie). Overlappingsen kunnen beperkt worden door alleen in te gaan op datgene wat ruimtelijk relevant is. Voor verdere onderbouwing van de onderdelen infrastructuur en milieu kan verwezen worden naar die betreffende hoofdstukken.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De ontwikkeling aan de Ganzestraat is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking.

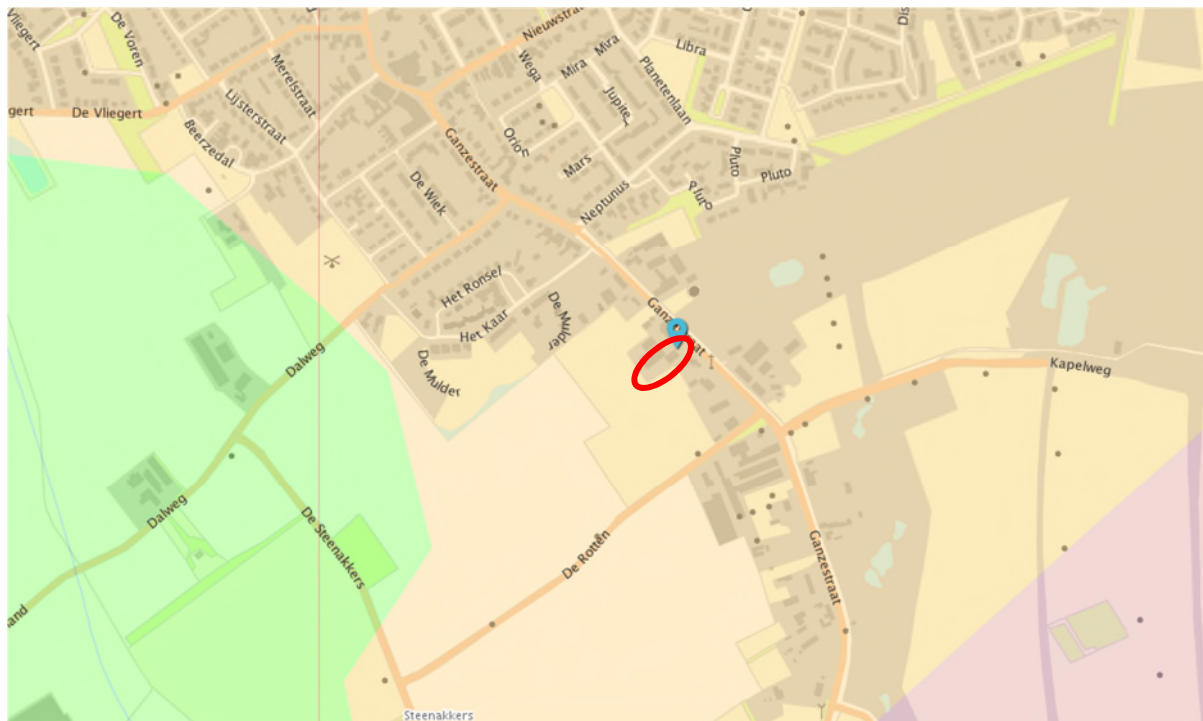
Deel A: bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B: beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

In de structurenkaart van de Structuurvisie 2010 is de locatie opgenomen in het structuurvisie gebied “gemengd landelijk gebied”.



Figuur 8: Uitsnede structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening; bron: ruimtelijkeplannen.nl

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

De ontwikkeling aan de Ganzestraat betreft de splitsing van een woonboerderij in twee wooneenheden in het gemengd gebied en past derhalve bij de uitgangspunten van de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie.

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014, welke herzien is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking is getreden op 15 juli 2015, staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen wijzigingsplannen en andere planologische maatregelen.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.



Figuur 9: Uitsnede Verordening ruimte 2014; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in het 'gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking' (zie figuur 7)

Gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte wordt gesteld dat het gebied is gelegen in het 'gemengd landelijk gebied'. De Verordening heeft op grond van artikel 7.7 van de verordening het volgende bepaald:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in:

- de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - o de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - o overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.

Het plan voorziet in een wijziging van een agrarische bestemming naar “wonen” in combinatie met woningsplitsing en de sloop van overvloedige bebouwing. Het betreft de splitsing van een bestaande (te herbouwen) langgevelboerderij binnen een bestaand lint (Ganzestraat).

Omdat sprake is van een langgevelboerderij, is op de verbeelding en in de regels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' opgenomen. In de regels is bepaald dat bij gesplitste woonboerderijen de kenmerkende architectonische eigenschappen van de bebouwing gehandhaafd dienen te blijven. Daarnaast wordt dit ook geborgd in een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst wordt ook opgenomen dat de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiermee is voldoende geborgd dat de waardevolle kenmerken behouden blijven en overvloedige bebouwing wordt gesloopt.

De ontwikkeling voorziet daarmee in voldoende mate in de bepalingen van de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 2.2. van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening ruimte.

De Verordening ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de verordening ruimte kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning. Op grond van de Verordening ruimte worden investeringen in:

1. de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie;
2. extensieve recreatieve mogelijkheden beschouwd als investeringen in de kwaliteit van het landschap.

De Kempen-gemeenten, waartoe ook de gemeente Bladel behoort, vinden het van belang om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met de LIR wordt omgegaan, deze algemene omgang af te stemmen met de provincie en vervolgens bestemmingsplannen overeenkomstig deze algemene werkwijze op te stellen. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 2.2. van de Verordening Ruimte (VR).

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)

De ontwikkeling aan de Ganzestraat valt in categorie 3.

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Bladel

Op 18 september 2008 heeft de gemeente Bladel de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Bladel' vastgesteld naar aanleiding van de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De beleidsnota geeft, samen met de partiële herzieningen van het streekplan aan de gemeenten de mogelijkheid om voor nader aan te wijzen bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van het geldende Streekplan.

De gemeente Bladel heeft de uitwerking van dit beleid actief opgepakt. Er is een beleidsnotitie opgesteld voor bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Bladel.



Figuur 10: Bebouwingsconcentratie Dalem/Ganzenstraat

Het plangebied ligt net buiten de bebouwingsconcentratie Dalem/Ganzenstraat. De ruimere bebouwings- en functiemogelijkheden die het beleid biedt gelden derhalve niet direct voor het onderhavige plangebied. Er is echter sprake van een bebouwingslint tussen de bebouwingsconcentratie en de bebouwde kom van Hapert.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting op het wijzigingsplan. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

4.1 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie. In deze paragraaf kan gesteld worden dat er geen effecten zijn te verwachten op de hydrologische situatie. Dit wijzigingsplan biedt geen nieuwe mogelijkheden om verharding toe te voegen, maar de verharding neemt juist af. Hierdoor zijn er geen negatieve effecten op de waterhuishouding en behoeft dit aspect niet nader onderzocht te worden. Het waterbelang is voldoende gewaarborgd.

4.2 Ecologie

Om het gewenste bouwplan te kunnen realiseren, zullen grondwerkzaamheden plaats moeten vinden. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora en Faunawet. De Flora- en faunawet hanteert een driedeling in beschermingscategorieën:

Tabel 1-soorten: de meest algemene soorten waarvoor een vrijstellingsregeling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat voor deze soorten geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

Tabel 2-soorten: een tussencategorie, de resterende beschermde soorten. Hiervoor geldt een vrijstelling wanneer wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode. In andere gevallen kan voor deze soorten een ontheffing noodzakelijk zijn.

Tabel 3-soorten: strikt beschermde soorten: de Habitatrichtlijnsoorten en een selectie van de zwaardere categorieën van de Rode Lijst.

Vogels nemen in de Flora- en fauna wet een bijzondere positie in. Vogels worden tijdens het broedseizoen beschermd door de Flora- en fauna wet. Voor het aantasten van broedende vogels geldt een zware toets vergelijkbaar met tabel 3 soorten. Daarnaast zijn voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd (mits niet definitief verlaten).

Het bureau Groenvoorziening Avereest heeft een quick-scan flora en fauna uitgevoerd. De mogelijke aanwezigheid van beschermde dier- en/of plantensoorten is bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

- een oriënterend veldbezoek door Groenvoorziening Avereest (Jeroen Lisser) op 17 juli 2013
- vrij beschikbare gegevens van het Natuurloket (www.Natuurloket.nl)

- regionale verspreidingsatlassen
- verspreidingsgegevens van amfibieën, reptielen en vissen (www.ravon.nl)

Het oriënterende veldbezoek was erop gericht te controleren in hoeverre soorten, waarvan op basis van literatuurgegevens wordt aangenomen dat deze aanwezig kunnen zijn, daadwerkelijk in het plangebied voorkwamen of in hoeverre het plangebied voldoet aan de eisen die deze soorten aan hun leefomgeving stellen.

Op basis van deze quickscan Flora- en fauna wet wordt geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar soorten / soortgroepen hoeft te worden uitgevoerd. Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd en er hoeft niet meer getoetst te worden.

De beoogde ontwikkelingen kennen geen biotoopverlies of slechts beperkte tijdelijke verstoring (indirect biotoopverlies). Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de sloopwerkzaamheden, de grondbewerking en de nieuwbouw, zullen eventueel aanwezige soorten slechts beperkt negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal het plangebied grotendeels weer geschikt zijn als leefgebied.

De instandhouding van het ecologisch netwerk en de overige waarden van groen en natuur blijven in het wijzigingsplan mogelijk. Het plan voldoet aan de Flora- en faunawet.

4.3 Milieuzonering bedrijven en geur

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gewaarborgd. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

De gemeente Bladel heeft de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant de opdracht verstrekt dit te onderzoeken en daarvoor de geurcontouren van omliggende veehouderijen op kaart te zetten en een beoordeling te maken van het leefklimaat. Het onderzoek betreft de doorwerking van de Wet geurhinder en veehouderij in de ruimtelijke ordening c.q. de omgekeerde werking.

Dit onderzoek luidt als volgt;

“Achtergrond en aanleiding

Het voornemen is om aan de Ganzestraat 34 te Hapert een woonboerderij te splitsen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan in voorbereiding. Bij de besluitvorming omtrent (wijziging van) een bestemmingsplan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke ordeningsrecht. In de omgeving van de Ganzestraat 34 zijn veehouderijen aanwezig. De vraag is of de toekomstige bewoners niet zullen worden blootgesteld aan overmatige geurhinder. Tevens mogen de veehouderijen niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd door het veranderen van de bestemming.

Inleiding

Vanwege de 'omgekeerde werking' wordt beoordeeld of de belangen van de betrokken partijen in het geding zijn. Die van:

- 1. de toekomstige bewoner(s). In het belang van de toekomstige bewoner(s) moet worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*
- 2. de omliggende veehouders. De bestemmingswijziging mag de reguliere bedrijfsvoering van de omliggende veehouderijen niet schaden, c.q. het juridisch-planologisch toegestane gebruik niet belemmeren.*

Belangen veehouderijen

In de omgeving van de Ganzestraat 34 zijn drie veehouderijen gelegen, waarvan een melkveehouderij (Ganzestraat 27) en twee intensieve veehouderijen (Ganzestraat 40 en Ganzestraat 40A). De veehouderijen bevinden zich in het gebied “beperkingen veehouderij” van de Verordening ruimte 2014.

Belangen intensieve veehouderijen

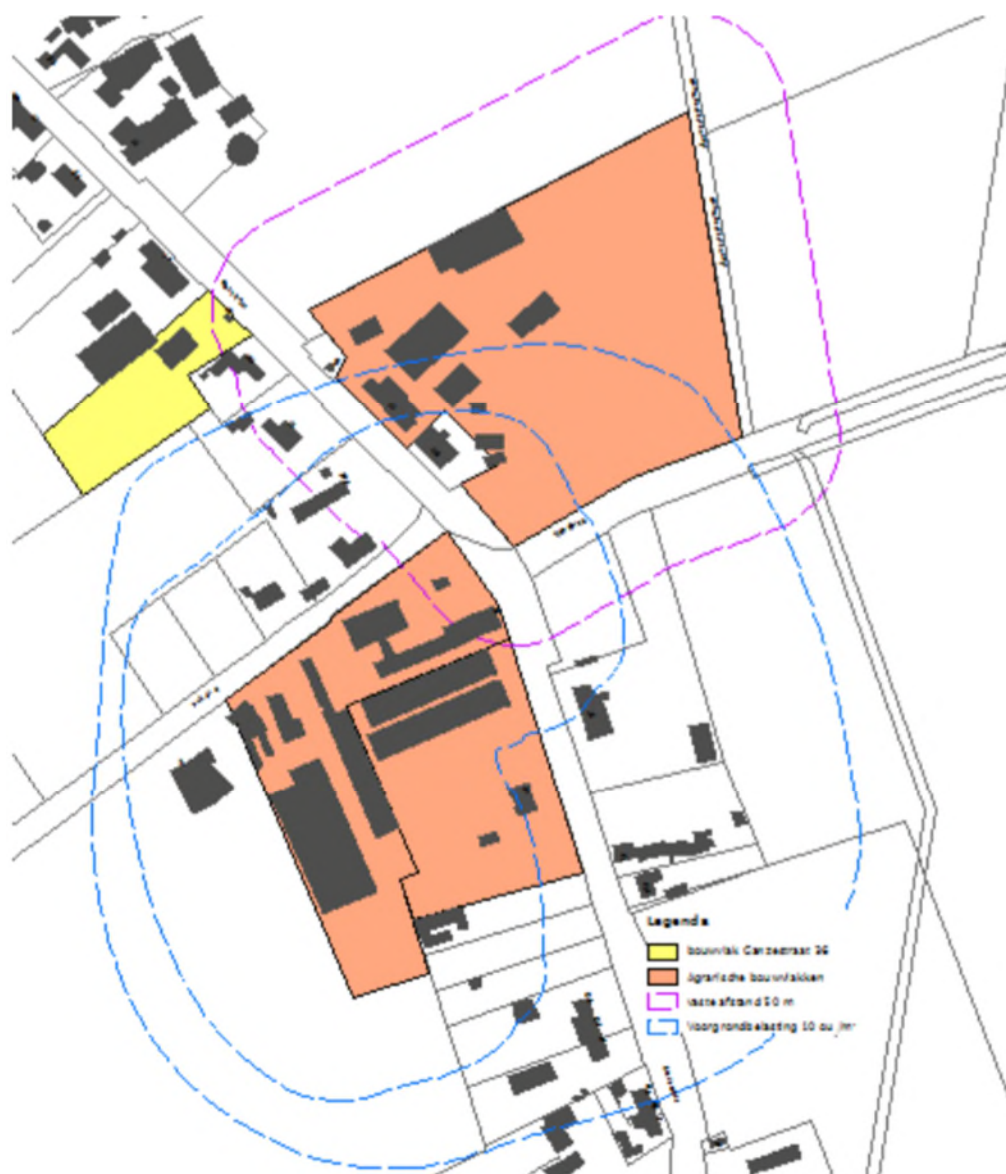
Vanwege de ligging in het gebied "beperkingen veehouderij" mogen de twee intensieve veehouderijen op grond van de verordening ruimte niet uitbreiden. Er geldt 'een slot op de muur'. De bedrijven kunnen dus niet uitbreiden maar in principe moeten ze wel de mogelijkheid hebben om zodanige interne wijzigingen door te voeren dat het emissiepunt op elk punt op de rand van het bouwblok komt te liggen.

De gemeente Bladel heeft in 2014 een Verordening geur en veehouderij vastgesteld waarin is opgenomen dat voor de omgeving waarin de toekomstige woning aan de Ganzestraat 34 ligt een norm voor de voorgrondbelasting van 10 ouE/m³ geldt. De belangen van de intensieve veehouderijen worden niet geschaad als de nieuwe woning niet komt te liggen in de contour van 10 ouE/m³ als gevolg van de vergunde geuremissie rond de rand van het bouwblok.

Belangen melkrundveehouderij

De beperkingen die gelden voor het gebied "beperkingen veehouderij" zijn niet van toepassing op melkveehouderijen. Zij kunnen de bedrijfsomvang vergroten, maar dit heeft geen gevolgen voor de (afstand)geurcontouren. Immers, voor melkrundveehouderijen gelden op grond van de Wet De belangen van de melkveehouderij worden niet geschaad als de nieuwe woning niet komt te liggen binnen een zone van 50 meter rond de rand van het bouwblok.

In onderstaande figuur zijn de geurcontouren en de vaste afstand ingetekend:



Figuur 11: kaart geurrapport ODZOB, met in geel aangeduid de locatie voor de nieuwe woning.

Uit de figuur blijkt dat de belangen van de intensieve veehouderijen niet worden geschaad. De vaste afstandscontour van 50 meter van de melkveehouderij ligt voor een klein gedeelte over het perceel van de nieuwe woning. Als de nieuwe woning buiten deze contour komt te liggen worden ook de belangen van de melkveehouderij niet geschaad.

Woon- en leefklimaat

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de locatie aan de Ganzestraat 34 is het nodig om de geurhinder te evalueren. Deze evaluatie betreft zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting.

Voorgrondbelasting

Voor de beoordeling van de voorgrondbelasting zijn zowel de melkveehouderijen als intensieve veehouderijen van belang. Het blijkt dat de nieuwe woning niet binnen de geurcontouren van de intensieve veehouderij komt te liggen. Als de woning tevens buiten de 50 meter contour van de melkveehouderij wordt opgericht is er met betrekking tot de voorgrondbelasting sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting

Voor de achtergrondbelasting zijn alleen de intensieve veehouderijen van belang (voor de melkveehouderijen zijn geen geuremissiefactoren - odour units - beschikbaar om de geurbelasting te kunnen bepalen).

In onderstaande figuur wordt de achtergrondbelasting weergegeven:



Figuur 12: kaart geurrapport ODZOB, achtergrondbelasting.

Uit de figuur blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning de achtergrondbelasting lager is dan 20 ouE/m³. De maximale waarde voor de achtergrondbelasting ter plaatse van de nieuwe woning bedraagt 9,54 ouE/m³. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrondbelasting wordt als redelijk goed beoordeeld. De waarde van 9,54 ouE/m³ ter plaatse van de Ganzestraat 34 is lager dan de maximale waarde van 20 odour units voor het buitengebied uit de geurgebiedsvisie 2013/2014 van de gemeente en ook lager dan de maximale waarde van 20 odour units (20% hinder) die is opgenomen in Verordening ruimte 2014. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrond geurbelasting van intensieve veehouderijen is aanvaardbaar.

Conclusie

De voorgenomen oprichting van een nieuwe woning aan de Ganzestraat 34 te Hapert is toelaatbaar.

- De belangen van de omliggende intensieve veehouderijen en melkrundveehouderij worden niet geschaad.
- Het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar: de voor- en achtergrondbelasting als gevolg van de intensieve veehouderijen is ter plaatse van de woningsplitsing lager dan de gestelde maximale waarden en/of geurnormen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4 Geluid

Normen met betrekking tot verkeerslawaaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaai.

De geplande ontwikkeling in het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de weg Ganzestraat. Hiernaar is onderzoek uitgevoerd door Tritium Advies (project: 1306/043/MD-01, datum: 2 augustus 2013).

Het betreft een onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van drie nieuw te bouwen woningen gelegen aan Ganzestraat 34 te Hapert, gemeente Bladel.

Voor wegverkeerslawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Ganzestraat, De Rotten en Kapelweg. Voor de ten noorden gelegen wegen (o.a. Het Kaar en Neptunus) geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze wegen hebben geen geluidzone en mogen buiten beschouwing worden gelaten wegens de te verwachten intensiteiten (bestemmingsverkeer), mate van afscherming en afstand tot het plangebied. Voor de Kapelweg geldt eveneens dat deze weg niet hoeft te worden meegenomen in het akoestisch onderzoek. De Kapelweg is namelijk afgesloten voor motorvoertuigen en omgebouwd naar fietspad.

Voor de weg De Rotten geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel overschrijdt. Voor de woningen geldt dat de geluidgevelbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Ganzestraat de voorkeursgrenswaarde op de voorgevel overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Derhalve is door het college van burgemeester en wethouders conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde vastgesteld (zie vaststellingsbesluit in de bijlage).

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Onderhavig wijzigingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk

4.6 Externe veiligheid

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.

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; 1 april 2015). 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. Een risicoluw gebied kenmerkt zich door een hoge bevolkingsdichtheid. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn hier niet gewenst, tenzij dit van belang is voor het functioneren van het risicoluwe gebied. In het invloedsgebied van risicovolle infrastructuur is ruimtelijke ontwikkeling toegestaan, mits het planontwerp wordt geoptimaliseerd en wordt voldaan aan de omgang met de risicomaten zoals beschreven in hoofdstuk 4 van de beleidsvisie.

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

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

Ambitieniveau 'risicoluw' m.b.t. groepsrisico

- Overschrijding van de oriënterende waarde van het GR wordt niet geaccepteerd.
- Een significante toename van het groepsrisico wordt niet geaccepteerd.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsvisie.

Risicobronnen

1. Bedrijven

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

Diffutherm, Smaragdweg 50 te Bladel.

Er is een rapport opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. PR: Het plangebied is niet gelegen binnen de 10-6/jr-contour van Diffutherm. GR: Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Diffutherm. Afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico: 1.544 meter. Diffutherm is gelegen op 1000 meter van het plangebied

In het rapport is het groepsrisico berekend. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico niet wijzigt. De verantwoordingsplicht is van toepassing.

2. Transport over de weg

Op circa 1,7 kilometer van het plan is de A67 gelegen. Het plan ligt hiermee ruim buiten de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied. Het invloedsgebied van de A67 ter plaatse van Bladel bedraagt 4 kilometer. Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio in verband met de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

3. Overige risicobronnen

Binnen of nabij het plangebied zijn geen andere risicobronnen aanwezig.

Verantwoording Groepsrisico

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 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.

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. Het advies van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost nemen wij mee in onze overwegingen.

Advies van de Veiligheidsregio

De volgende adviezen zijn gegeven door de Veiligheidsregio:

1. 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:

- 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: Er komt door de ontwikkeling 1 woning bij, voor woningen geldt een bezetting van 1,2 personen in de dagperiode en 2,4 personen in de nachtperiode per woning.

2. Groepsrisico

Het GroepsRisiko (GR) is berekend door de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant en vastgelegd in het rapport 'Risicoanalyse uitbreiding woning Ganzestraat 34 van 7 augustus 2015. Het groepsrisico ligt in de huidige situatie beneden de oriëntatiewaarde, waarbij het maximale aantal dodelijke slachtoffers 18 personen bedraagt. In de nieuwe situatie blijft het groepsrisico gelijk. Samengevat kan worden gesteld dat het GR kleiner is dan de oriëntatiewaarde, en dat er geen toename van het groepsrisico.

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

Binnen het gebied is één soort risico relevant; het vrijkomen van toxische stoffen (door brand of het vrijkomen van een toxisch gas)

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. Het bouwbesluit regelt dat bij mechanische ventilatie er een mogelijkheid moet zijn om deze uit te kunnen zetten.

Mogelijkheden voor een lager groepsrisico

Het groepsrisico wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Het groepsrisico wordt acceptabel geacht.

4.7 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Ten aanzien van het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aquatest B.V. (projectnummer 20130701, d.d.1 juli 2013).

De conclusie van het onderzoek zijn de volgende:

Bij het onderzoek is een lichte verontreiniging van zink aangetoond in de bovengrond ter plaatse van de schuur. Ter plaatse van de woonboerderij zijn geen lichte verontreinigingen aangetoond. Over de gehele onderzoekslocatie zijn tevens geen matige of sterke verontreinigingen aangetoond in de bovengrond.

Bij het onderzoek zijn geen verontreinigingen aangetoond in de ondergrond.

Alle geanalyseerde parameters lagen onder de achtergrondwaarden, tussenwaarden en interventiewaarden. Bij het onderzoek zijn geen verontreinigingen aangetoond het grondwater:

Alle geanalyseerde parameters lagen onder de streefwaarden, tussenwaarden en interventiewaarden.

De aangetoonde lichte verontreiniging van zink in de bovengrond is niet direct verklaarbaar. Er is geen directe aanwijsbare bron waargenomen tijdens het onderzoek die de lichte verontreiniging van zink kan verklaren. Het is niet uit te sluiten dat de plaatselijke lichte verontreiniging van zink in de bovengrond deel uit maakt van een grootschalige bodemverontreiniging. Het gebied De Kempen heeft te maken met grootschalige grond en grondwaterverontreinigingen door de zinkassenproblematiek in de regio.

De aangetroffen concentratie zink van 68 mg/kg d.s. ligt echter wel lager dan het gemiddelde van 151mg/kg d.s. binnen de zone van de bodemkwaliteitskaart.

Bij analyseresultaten boven de tussenwaarden of interventiewaarden wordt doorgaans een aanvullend onderzoek nodig geacht voor de betreffende stof(fen) om vast te stellen of er een sterke verontreiniging aanwezig is, om deze eventuele verontreiniging in te kaderen en om de risico's in te schatten.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek naar de stoffen uit het standaard NEN 5740 analysepakket. Bij indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit, voldoet de bodem aan bodemfunctieklasse "achtergrondwaarde".

De visuele waarnemingen van asbestverdachte materialen in en rondom de schuur geven echter wel aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbest in grond onderzoek ter plaatse van de schuur. Er dient een nader asbest in grond onderzoek conform NEN 5707 plaats te vinden naar het voorkomen van asbest op de onderzoekslocatie.

Onder bovengenoemde voorwaarden voor nader onderzoek (asbest) bij een omgevingsvergunning vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsplan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente heeft in het kader van de decentralisatie wettelijke taken gekregen om werkzaamheden op het gebied van erfgoed uit te voeren. De belangrijkste wet- en regelgeving met betrekking tot cultureel erfgoed staat in de Monumentenwet 1988.

In 2009 gaven de Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel, Reusel-de Mierden en Oirschot) aan de Omgevingsdienst Z.O.Brabant (ODZOB) opdracht voor het opstellen van een gezamenlijke erfgoedkaart met daaraan gekoppeld het archeologiebeleid. In 2010 heeft de gemeenteraad van Bladel op basis van deze erfgoedkaart het archeologiebeleid verbreed tot een cultuurhistorische beleidsvisie. Daarbij is niet al- leen aandacht voor archeologie, maar ook voor historische bouwkunst, historisch groen en het historisch cultuurlandschap. Op 7 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Bladel de erfgoedverordening vastgesteld (zie bijlage 14).

Centrale doelstelling van het gemeentelijke cultuurhistorisch beleid is een representatief deel van het Bladelse erfgoed te behouden door implementatie in de ruimtelijke planvorming. Het beleid dient ertoe het cultureel erfgoed van Bladel te beschermen door instandhouding en beheer te stimuleren en waar nodig te ondersteunen en door de aanwezige cultuurhistorische waarden als inspiratiebron te gebruiken en op een verantwoorde wijze in nieuwe ontwikkelingen in te passen.

Met het cultuurhistorisch beleid wordt de zorg voor de gebouwde en het archeologische erfgoed op elkaar afgestemd in samenhang met de zorg voor landschap, stedelijke inrichting en milieu. Hierbij kan de gemeente direct sturen op de positieve effecten van erfgoedzorg op ruimtelijke kwaliteit, toerisme, uitstraling en identiteit. Tevens kan de gemeente de erfgoedbelangen afwegen ten opzichte van andere belangen, aangezien zorg voor het cultureel erfgoed niet alleen positieve effecten heeft, maar ook als negatief ervaren kan worden (beperking van gebruiksmogelijkheden, kosten van onderzoek). Proportionaliteit is daarom van groot belang.

Erfgoedkaart

De erfgoedkaart wordt als uitgangspunt gebruikt voor de formulering van beleidskeuzes op beleidsterreinen, die raakvlakken hebben met cultuurhistorie. Dit omvat bijvoorbeeld een nadere bepaling bij welke omvang van het project (uitgedrukt in vierkante meters) in samenhang met de mate van bodemverstoring (uitgedrukt in meters diepte ten opzichte van het maaiveld), archeologisch onderzoek is vereist.

Op de erfgoedkaart is de archeologische verwachting van het perceel Ganzestraat 34 bekeken. Het perceel valt grotendeels in categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. In dit geval is tevens sprake van een esdek. Ook is te zien dat er sprake is van verstoringen op het perceel, daar waar thans gebouwen zijn gerealiseerd. De bestaande woning wordt grotendeels gesloopt en ter plaatse worden herbouwd.



Figuur 13: archeologische verwachting Ganzestraat 34

Het gedeelte van het perceel dat direct grenst aan de Ganzestraat ligt in categorie 3. Dit is een gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. De huidige boerderij die wordt gesplitst, ligt in dit gedeelte. Hierbij worden echter geen bodemingrepen gepland.

Kortom voor het perceel is een hoge verwachtingswaarde van toepassing. De sloop- en bouwactiviteiten waarbij sprake kan zijn van bodemverstoringen liggen op een plaats waar de bodem reeds is verstoord. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Cultuurhistorie

Er is sprake van een woonboerderij met cultuurhistorische karakteristiek namelijk een langgevelboerderij. In de regels is daarom de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' opgenomen. In de regels is bepaald dat bij gesplitste woonboerderijen de kenmerkende architectonische eigenschappen van de bebouwing gehandhaafd dienen te blijven.

4.9 Kabels en leidingen

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

4.10 Duurzaamheid

De ontwikkeling aan de Ganzestraat 34 betreft de sanering van een agrarisch bedrijf dicht tegen de kern van Hapert. De nieuwe ontwikkeling betreft woningsplitsing en de bouw van een woning in het kader van de regeling 'ruimte voor ruimte'. In het kader van duurzaamheid wordt een positieve impuls gegeven door hinderlijke bedrijvigheid uit een omgeving met veel woonfuncties te saneren. Daarnaast worden in de omgeving aanwezige bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.11 Conclusie

Gelet op de milieuhygiënische en planologische aspecten voldoet het voorliggende plan aan de wijzigingsvoorwaarden en aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Verantwoording planvorm

Het wijzigingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de realisering van de woningsplitsing van de boerderij aan de Ganzestraat 34 te Hapert. Het wijzigingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde bestemmingen, weergegeven op de verbeelding en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop te realiseren opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het wijzigingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de inspraak. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

Bij de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij het ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied 2014' van de gemeente Bladel.

5.2.2 Bestemmingsregels

De bestemmingen van het bestemmingsplan Buitengebied Bladel worden van toepassing verklaard. Er zijn 2 bestemmingen op de verbeelding opgenomen:

Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2

De agrarische gronden in dit wijzigingsplan zijn niet bedoeld om een agrarisch bedrijf op te richten, maar als onbebouwde gronden. Dat betekent dat er geen gebouwen mogen worden opgericht op deze gronden. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten en erf- en terreinafscheidingen.

Wonen

De regels voor wonen zijn van toepassing op de gesplitste woonboerderij.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Slotregel

Hierin is de naam van het wijzigingsplan opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, zodat de kosten samenhangend met deze ontwikkeling worden verhaald bij de initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpuitwerkingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen. De provincie heeft een aantal ambtelijke opmerkingen meegegeven, die zijn verwerkt in deze toelichting.

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft daarnaast van 18 mei tot en met 28 juni 2016 ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

Het uitwerkingsplan Ganzestraat 34 Hapert is ongewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.