

Ruimtelijke onderbouwing
bij ontwerpomgevingsvergunning
Flex Campus Hapert

Gemeente Bladel



Ruimtelijke onderbouwing bij ontwerp-omgevingsvergunning

Flex Campus Hapert

Gemeente Bladel

Toelichting

Bijlagen

Digitale kaart besluitgebied

Datum:

Juni 2018

Projectgegevens:

ROB02-U-KRS001-01C

Identificatienummer:

NL.IMRO.1728.OVA5032flexcampus-ONTW

Tweede Donk 8
5233 HR 'S-HERTOGENBOSCH
T 06 490 27 136
E tomsbr@home.nl



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Besluitgebied	2
1.3	Doel	2
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie - gebiedsprofiel	3
2.1	Historische beschrijving	3
2.2	Ruimtelijke structuur	3
2.3	Functionele structuur	4
3	Planbeschrijving - projectprofiel	6
3.1	Ruimtelijk	6
3.2	Functioneel	8
4	Beleidskader	11
4.1	Nationaal beleid	12
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Regionaal beleid	16
4.4	Gemeentelijk beleid	17
4.5	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
4.6	Conclusie	21
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Archeologie	24
5.3	Water	25
5.4	Geluid	28
5.5	Luchtkwaliteit	28
5.6	Externe veiligheid	29
5.7	Flora en fauna	42
5.8	Hinderlijke bedrijvigheid	42
5.9	Kabels en leidingen	44
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen

1. Bodemonderzoek, Lankelma Oirschot, 25 september 2017
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies Nuenen, 2 februari 2018
3. Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Flex Campus Hapert, Tritium Advies, 8 maart 2018
4. Verantwoording groepsrisico door Diffutherm, Reijngoud Geldrop, 19 januari 2017
5. Externe veiligheid weg, Windmill Cadier en Keer, 1 februari 2018
6. Welstandsadvies, 10 januari 2018
7. Advies Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, 20 maart 2018
8. Advies omgevingsvergunning Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, 11 juni 2018.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2016)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De huisvesting van arbeidsmigranten is een vraag, die volop in de actualiteit staat, zowel landelijk als regionaal. Door de MRE (Metropool Regio Eindhoven) is in oktober 2017 het volgende verduidelijkt:

Het succes van de economie in de regio leunt op werknemers van buiten. Dat geldt niet alleen voor kenniswerkers, maar ook voor werknemers in landbouw, bouw, logistiek en productie. Het is belangrijk dat er genoeg werknemers zijn om het werk te doen. We zien dat de vraag naar huisvesting voor deze groep werknemers groter is dan het aanbod. Uit het verleden kennen we voorbeelden van schrijnende toestanden. Pogingen om in adequate huisvesting te voorzien stranden regelmatig op weerstand van omwonenden.

Drie jaar geleden is door het MRE bij de minister van Volkshuisvesting aangegeven dat er in de regio Eindhoven 30.000 arbeidsmigranten werkzaam waren. 15.000 migranten waren adequaat gehuisvest, voor 7500 arbeidsmigranten was de bestaande huisvesting met enige maatregelen op peil te brengen. Voor 7500 arbeidsmigranten moest nieuwe huisvesting worden gerealiseerd. Door de 21 gemeenten van het MRE zijn er de afgelopen 3 jaar echter nog geen 1000 gerealiseerd. Inmiddels is de inschatting dat rekening moet worden gehouden met 40.000 arbeidsmigranten in de regio, waardoor vraag en aanbod nog verder uit elkaar komen te liggen.

Flex Campus Hapert BV stelt zich als doel adequate (SNF-goedgekeurde) huisvesting, met name voor arbeidsmigranten, te ontwikkelen en te exploiteren. Daartoe werkt ze samen met de toonaangevende internationale detachingsbureaus uit de regio.

Flex Campus Hapert B.V. te Hapert en de familie Dijkmans, eigenaar van De Wijer 50-52 te Hapert, hebben het voornemen om te komen tot het realiseren van een Flex Campus aan de weg De Wijer (parallelweg provinciale weg N284) te Hapert. Het gebied zal worden bestemd voor de bouw van een migrantenlogiescomplex in het groen, dat zal bestaan uit een U-vormig gebouw in 3 lagen. Het gebouw biedt ruimte voor de huisvesting van 240 arbeidsmigranten met de bijbehorende verblijfsruimten.

De ontwikkeling is alleen mogelijk als de geldende agrarische bestemming op het perceel De Wijer 50—52 wordt opgeheven. Schriftelijk is met de eigenaar overeengekomen dat de agrarische bestemming zal worden omgezet naar een woonbestemming. Deze afspraak is vastgelegd in een anterieure overeenkomst en er wordt gevolg aan gegeven door het maken van een bestemmingsplanherziening voor De Wijer 50-52.

De ontwikkeling van de Flex Campus is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. De geldende bestemming en bouwmogelijkheden sluiten niet aan bij het bouwplan.

Daarom is de familie Dijkmans al vanaf 2011 bezig om draagvlak te krijgen voor aanpassing van de bestemming. Op 23 oktober 2012 heeft het college van B&W ingestemd met de voorliggende ontwikkeling om de bestemming te wijzigen (R.2012.125).

De gemeenteraad heeft ingestemd met het plan en heeft door middel van een categorie-aanwijzing toestemming verleend om een omgevingsvergunningprocedure in afwijking van het bestemmingsplan te voeren. Dat gebeurt dan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de uitgebreide procedure. Ten behoeve van de omgevingsvergunningprocedure is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin de haalbaarheid van het initiatief inzichtelijk wordt gemaakt en waarin een planologisch kader wordt geboden om tot herontwikkeling van het plangebied te komen.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de rand van Hapert op korte afstand van de N284 en de A67 in een overgangsgebied tussen de dorpsrand, het bedrijventerrein Hapert en het Kempisch Bedrijvenpark KBP. Het plangebied betreft een deel van het perceel dat kadastraal bekend staan als Gemeente Bladel, sectie G, nr. 1536 (De Wijer 50-52, Hapert).

Op de afbeeldingen aan het begin van dit hoofdstuk is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Doel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Hapert 2010'. Dit bestemmingsplan is op 29 april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarische doeleinden'.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. De bestemming en bebouwingsmogelijkheden sluiten niet aan bij het bouwplan.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een digitale kaart met de begrenzing van het besluitgebied, waarmee de begrenzing bij publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl kan worden aangegeven.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het besluitgebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie in beeld gebracht. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 4. Aan de hand van de omschrijving van de milieuhygiënische en planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het besluitgebied wordt in hoofdstuk 5 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. De financiële haalbaarheid en maatschappelijke haalbaarheid van het initiatief komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

2 Bestaande situatie - gebiedsprofiel

2.1 Historische beschrijving en recente ontwikkelingen

Historische beschrijving

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

Recente ontwikkelingen

In 2004 is het dorpenplan voor de gemeente Bladel vastgesteld. Het dorpenplan is mede vervaardigd omdat de gemeente Bladel heeft meegedaan aan de pilot 'Bouwen binnen rode contouren', waarbij locaties binnen het stedelijk gebied onbeperkt ingezet konden worden voor woningbouw zonder rekening te houden met het provinciaal woningbouwprogramma. In het dorpenplan is onder meer gezien, welke locaties in potentie beschikbaar waren voor inbreiding. Hierbij is het gebied aan de oostzijde van Hapert nadrukkelijk in beeld gekomen. Op 23 oktober 2012 heeft B&W reeds ingestemd met de ontwikkeling van een migrantenlogiescomplex in het plangebied (besluit R.2012.125). Op 15 mei 2014 is voor het woongebied Dennenoord een bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is nadien herzien om meer woningen in het plangebied mogelijk te maken en zo qua woningaanbod beter aan te sluiten op de vraag. De planherziening, op basis waarvan dit woongebied thans gerealiseerd wordt, is op 11 mei 2017 vastgesteld.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied aan de oostzijde van Hapert dat een transformatie heeft ondergaan van agrarisch gebied, gesitueerd aan oude wegen, naar een bedrijvengebied dat zich representeert aan belangrijke verkeersontsluitingen (Bedrijventerrein Hapert en Kempisch Bedrijvenpark aan de N284).

Het ligt op de kop van het dorp Hapert tegen een gebied aan, dat eveneens een transformatie ondergaat. Hier betreft het een transformatie van agrarisch gebied en bedrijvigheid naar een woongebied: de agrarische bedrijvigheid aan De Wijer 50 en 52 wordt opgeheven en op de plaats van een transportbedrijf, dat naar het Kempisch Bedrijvenpark wordt verplaatst, wordt nu het woongebied Dennenoord gerealiseerd.

In de huidige situatie is het besluitgebied in gebruik als grasland bij een voormalig agrarisch bedrijf aan de Wijer 50-52. Langs de randen van het besluitgebied is opgaand groen aanwezig dat varieert in hoogte en intensiteit. Het besluitgebied ligt aan De Wijer, een onderdeel

van een historisch bebouwingslint, dat door de aanleg van de N 284 in de 20^e eeuw is gereduceerd tot een voor doorgaand verkeer doodlopende parallelweg, met overwegend jonge bebouwing. De boerderijen direct ten westen van het besluitgebied vormen relictten van het oude lint.

Ten zuiden van het besluitgebied wordt het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) ontwikkeld. Het gebied, aansluitend aan het besluitgebied heeft een invulling gekregen met groen met daarin clusters met ruimte-voor-ruimte woningen. Het fungeert als buffergebied tussen het KBP en de percelen aan de N 284, die ten noorden van het besluitgebied loopt

2.3 Functionele structuur

In de huidige situatie is het besluitgebied in gebruik als grasland bij een voormalig agrarisch bedrijf aan de Wijer 50-52. Het besluitgebied wordt ontsloten op De Wijer, een parallelweg van de Provincialeweg N284, die hier in de vorige eeuw is aangelegd.

Ten zuiden van het besluitgebied wordt het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) ontwikkeld. Ten westen van het besluitgebied liggen De Wijer 50 en 52. Westelijk hiervan liggen achtereenvolgens een voormalig agrarisch bedrijf, dat thans een woonfunctie kent en waar hobbymatig paarden worden gehouden, het nieuwe woongebied Dennenoord en de percelen aan De Wijer die overwegend een woonfunctie kennen. Nog meer naar het westen sluit het gebied aan op de woonwijk De Hoeven, een uitbreidingswijk van Hapert uit de jaren '80 van de vorige eeuw.

Ter ontsluiting van het Kempisch Bedrijvenpark is tussen de N284 en de A67 een verbindingsweg aangelegd. Deze verbindingsweg, die ook N 284 heet, is een grens gaan vormen tussen het bebouwde gebied van Hapert en het buitengebied.



Het besluitgebied, gezien vanuit het noordoosten. Het huidige weiland wordt omgeven door divers opgaand groen



De Wijer gaat ter hoogte van De Wijer 50 over in een fietspad, dat onder de N 284 richting Eersel voert



Het uitzicht op de overzijde van de provinciale weg N284 vanuit het besluitgebied



Het kruispunt van de N 284 met de verbinding naar de A67 vlak bij het besluitgebied

3 Planbeschrijving - projectprofiel

3.1 Ruimtelijk

Algemeen

De ontwikkeling vindt plaats op een plek waar de invloed op de omgeving gering is:

De locatie ligt niet in een woongebied, maar aan de rand ervan. De locatie ligt niet in het buitengebied, waar een stedelijke ontwikkeling niet wenselijk is en waar de ontsluitingsmogelijkheden beperkt zijn. De locatie ligt niet in een kleine kern, waar de aanwezigheid van een groep tijdelijke bewoners duidelijker merkbaar is op een kleine populatie, dan in een grote kern.

Bebouwing

Met de architectuur van het gebouw is aansluiting gezocht bij de bebouwing aan de N284 die aan de noord- en oostzijde van het besluitgebied loopt. Het is uitgevoerd in 3 lagen met plat dak in een U-vorm. Door de U-vorm is het gebouw compact, terwijl er vanuit elk appartement een relatie is met de groene omgeving. De hoofdentree is aan de straatzijde (De Wijer) gelegen.

Groen

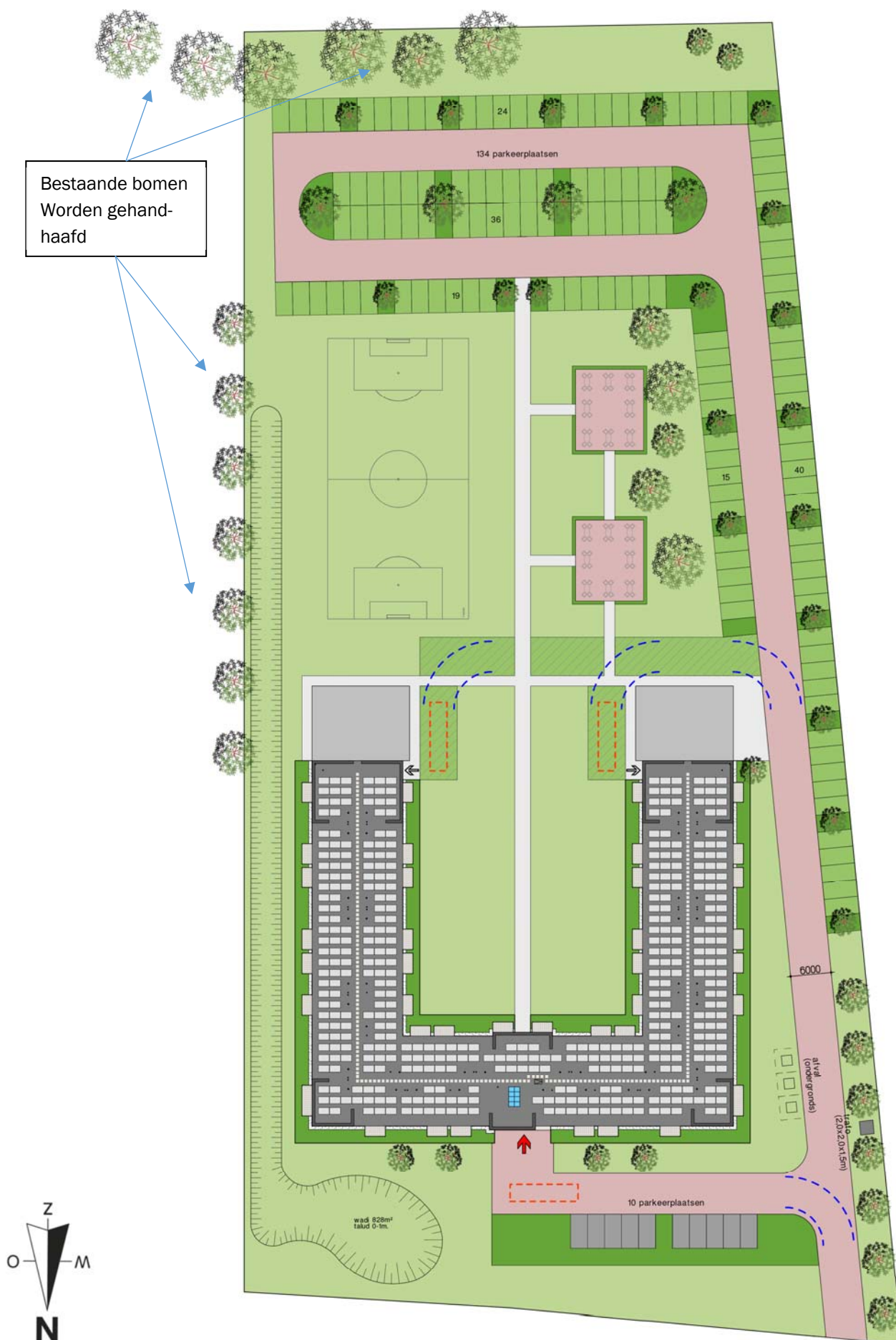
Langs de oostelijke perceelsrand en zuidelijke perceelsrand staan bomen. De bomen aan de oostzijde staan buiten het besluitgebied op gemeentelijk eigendom. Deze bomen zullen gehandhaafd blijven. De bomen aan de zuidzijde staan deels op de locatie. Deze bomen zullen gehandhaafd blijven. De bomen staan in een brede groenstrook en parkeervakken zijn ruim buiten het kroonbeslag van deze bomen gesitueerd (zie inrichtingsvoorstel volgende pagina), zodat de wortels niet beschadigd raken. Opgaand groen aan de zijde van De Wijer 50 valt eveneens buiten het besluitgebied en blijft eveneens gehandhaafd. Indien nodig wordt zorggedragen voor extra opgaand groen aan de zijde van De Wijer 50 wanneer dit nodig mocht blijken als visuele afscherming tussen het woongebied Dennenoord en de Flex Campus. Vermeld mag worden dat de afstand tussen de dichtstbijzijnde bebouwing van Dennenoord (die met voor- en zijgevels naar de Flex Campus gericht is) en de bebouwing van de Flex Campus meer dan 130 m bedraagt. Gezien deze grote afstand en het tussenliggende groen is het waarschijnlijk dat de visuele invloed van de Flex Campus op Dennenoord gering zal zijn, temeer omdat op het perceel diverse bomen worden toegevoegd, zowel aan de voorzijde van het gebouw als op het achterterrein in het parkeergebied.

Het perceel is tegen de groene bufferzone van het Kempisch Bedrijvenpark gesitueerd, waar reeds veel opgaand groen aanwezig is.

Het perceel wordt aan de oost-, zuid- en westzijde afgeschermd door een hekwerk van 1.20 m hoog, zodat mensen die er verblijven alleen aan de zijde van De Wijer van het terrein afkunnen.

Intentie is om de parkeervakken uit te voeren met grasblokken.

Al met al zal door deze inrichting het beeld ontstaan van bebouwing in het groen.



3.2 Functioneel

Bebouwing

De nieuwe bebouwing is bestemd voor 120 verblijfseenheden ten behoeve van de huisvesting van 240 arbeidsmigranten. In het gebouw zijn appartementen en ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik en voor de beheerder(s) gesitueerd.

Wanneer blijkt en daadwerkelijk kan worden aangetoond, door de exploitant, dat er onvoldoende behoefte bestaat aan de huisvesting van arbeidsmigranten, of indien blijkt dat er op grond van algemene maatschappelijke opvattingen meer urgentie moet worden toegekend aan de huisvesting van andere doelgroepen, dan kan dit complex ook voor andere logiesdoeleinden worden aangewend. Dit kan alleen wanneer de Gemeente Bladel hiermee expliciet instemt door het verlenen van een omgevingsvergunning of het herzien van het bestemmingsplan.

Te allen tijde wordt voorkomen dat sprake is van zelfstandige woningen.

Ontsluiting

Het migrantenlogiescomplex wordt ontsloten via De Wijer naar de dichtbijgelegen N284. Het aantal verkeersbewegingen is beperkter dan bij een reguliere woonwijk, omdat (voor zover vervoer per auto nodig is) werknemers met busjes naar het werk worden gebracht. Ook de transfer van de werknemers tussen het thuisland en Nederland verloopt als regel met busjes in georganiseerd verband. Omdat veel belangrijke werkgevers in de nabijheid van de Flex Campus gevestigd zijn op het Kempisch Bedrijvenpark en het bedrijvenpark Hapert, is het voor werknemers ook goed mogelijk om met de fiets naar het werk te gaan. Verkeersbewegingen vanwege het migrantenlogiescomplex zijn op deze manier beperkt. De verwachte toename van voertuigen op De Wijer vanwege het nieuwe woongebied Denennoord en de Flex Campus samen bedraagt ca. 900 motorvoertuigen/etmaal. Dit extra verkeersaanbod verspreidt zich over de dag met piekmomenten in de spits (raming is maximaal 60 – 80 voertuigen/uur in de spits). Wat inmiddels verdwenen is, zijn de vrachtwagens van het transportbedrijf.

Een en ander resulteert in een intensiteitsbeeld dat hoort bij een normale woonstraat. De gemeente zal zorgdragen voor herinrichting. Gedacht moet worden aan de aanleg van een voetpad en aanpassing van het fietspad, omdat De Wijer ook wordt gebruikt als fietsroute door schoolgaande jeugd. Aandacht zal er zijn voor de aansluiting op de hoofdroute De Wijer.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die door de gemeente Bladel gehanteerd worden. Dit betreft de richtcijfers volgens het CROW. Deze zijn vervat in brochure nr. 317 van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Hapert wordt door het CBS aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het plangebied ligt in een zone die niet in het dorpscentrum of de schil van het dorpscentrum ligt. Het betreft hier de 'rest van de bebouwde kom'.

De huisvesting van arbeidsmigranten komt qua huisvestingsvorm het meest overeen met kamerverhuur. Hiervoor geldt ingevolge de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' een richtlijn van 0,6 tot 0,8 (bij de genoemde gebiedskenmerken). Voor arbeidsmigranten kan een lagere richtlijn aan de orde zijn, afhankelijk van de mate waarin het vervoer van en naar het werk is georganiseerd.

Er is naar gestreefd is om het beslag voor parkeren te minimaliseren. Dit kan doordat vervoer van en naar het werk met busjes zal plaatsvinden. Op deze manier blijft zoveel mogelijk buitenruimte rond het complex beschikbaar voor recreatiemogelijkheden voor de arbeidsmigranten en voor waterberging. Daarom is ervoor gekozen om aan de onderkant van de CROW-richtlijn te gaan zitten.

Op het terrein zijn 144 parkeerplaatsen gesitueerd. Uitgaande van 240 kamerhuurders, wordt de parkeerrichtlijn van 0.6 hiermee gehaald.



-Begane Grond-



-Verdieping 1 v 2-



3.3 Juridisch-planologische overwegingen

Bedoeling is dat de Flex Campus wordt benut voor het verstrekken van logies aan arbeidsmigranten. Onder arbeidsmigranten wordt iedereen verstaan die vanuit het buitenland tijdelijk naar Nederland komt om hier te werken. De nadruk ligt voor de Flex Campus op verblijf voor praktisch opgeleide werknemers.

De Flex Campus wordt primair gebouwd met de bedoeling om er praktisch geschoolde arbeidsmigranten te huisvesten. Omdat niet te voorzien is of er behoefte blijft bestaan aan het gebruik als logiesgebouw voor deze doelgroep is enige flexibiliteit gewenst en moet het gebouw (met eenvoudige aanpassingen) ook bruikbaar zijn voor de huisvesting voor andere buitenlandse werknemers, zoals hoogopgeleide expats.

Het gaat om logies: 'het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf voor praktisch opgeleide buitenlandse werknemers'. Het gebruik van een woonbestemming hiervoor is discutabel, omdat het geen permanente woningen betreft, maar tijdelijke huisvesting met een gemiddelde verblijfsduur van 3 tot 6 maanden.

Voor de Flex Campus ligt een bestemming 'Maatschappelijk' het meest voor de hand. Een goede huisvesting van arbeidsmigranten kan worden gezien als een maatschappelijke opgave. Logies is een gebruiksvorm, die binnen de bestemming 'Maatschappelijk' kan worden toegepast. Ook voor andere logiesgebouwen in de regio is deze bestemming toegepast (bijv. Eersel). In de bestemmingsomschrijving kan worden aangegeven dat de bestemming alleen gebruikt mag worden voor logies ten behoeve van arbeidsmigranten.

De ontwikkeling is alleen mogelijk als de geldende agrarische bestemming op het perceel De Wijer 50-52 wordt opgeheven. Deze afspraak is vastgelegd in een anterieure overeenkomst en er wordt gevolg aan gegeven door het maken van een bestemmingsplanherziening voor De Wijer 50-52.



Vogelvluchtperspectief van de ontwikkeling

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

4.1.3 Nationale Verklaring 2012

Op 28 maart 2012 is door diverse participanten die betrokken zijn bij het huisvestingsbeleid van arbeidsmigranten een convenant gesloten, bekend onder de naam Nationale Verklaring 2012. Hierin zijn basisnormen vastgelegd, hoe met het huisvesten van arbeidsmigranten moet worden omgegaan en wat de taken zijn van de betrokken partijen.

In aansluiting daarop heeft het Ministerie van BZK negen regio's aangewezen, waar huisvesting voor arbeidsmigranten moet worden gerealiseerd. Een van deze regio's betreft het toenmalige SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) dat thans is overgegaan in het MRE (Metropool Regio Eindhoven).

Inhoudelijk is de Nationale Verklaring 2012 als volgt samen te vatten:

De werkgever/onafhankelijk huisvester:

- zorgt voor huisvesting, tijdelijk of structureel;
- regelt de benodigde bouw- en gebruiksvergunningen en communiceert met de omgeving;
- zorgt voor een goed beheer.

De gemeente:

- stelt een beleidskader op;
- treft voorzieningen in het bestemmingsplan;
- treft voorzieningen in haar algemene plaatselijke verordening (APV);
- vraagt om een nachtregister bij te houden en te kunnen overleggen;
- oordeelt over bouw- en gebruiksvergunningen;
- communiceert, samen met ondernemers, met de omgeving;
- stemt regionaal beleid en handhaving af en werkt hierin samen;
- handhaaft haar beleid;
- werkt bij handhavingsoverleg en –acties samen met andere partijen (politie, vreemdelingenpolitie, IND, AID, SIOD, AI, CWI, brandweer, belastingdienst).

De provincie:

- stelt het ruimtelijk planologisch kader op;
- spreekt zich uit over gebruik van campings en andere tijdelijke huisvesting;
- geeft aan waar er vrijstellingen mogelijk zijn via art. 16, 17 en 19 Wro;
- LTO Nederland stimuleert en ondersteunt werkgevers om hun huisvestingstaak op te pakken en in te vullen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie

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

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

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

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

Conclusie

Op de structuurvisiekaart ligt het plangebied in een gebied aangemerkt als ‘stedelijk gebied’ en voorziet in de prangende behoefte aan adequate huisvesting voor arbeidsmigranten, die in de gemeente en de regio Eindhoven werkzaam zijn. Dit zal in navolgende paragrafen verder verduidelijkt worden. Het plan past binnen het beleid van de SVRO.

4.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. Op 10 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing is de geconsolideerde Verordening ruimte van 15 juli 2017 beschouwd.

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

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als ‘bestaand stedelijk gebied’. In artikel 4.2 van de Verordening ruimte is bepaald dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied. Dit is opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Geconstateerd kan worden dat aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan.

Ook is het gebied, waar het besluitgebied deel van uitmaakt, aangemerkt als ‘Stalderingsgebied’ (kaart agrarische ontwikkeling en windturbines). Dit thema is voor de voorgenomen ontwikkeling niet van belang, omdat het betrekking heeft op gebruik als agrarisch gebied.

Conclusie

Het voornemen tot herontwikkeling is in lijn met het beleid uit de Verordening ruimte.

Het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als ‘bestaand stedelijk gebied’. Andere thema's zijn voor het plangebied niet relevant.

In artikel 4.2 van de Verordening ruimte is bepaald dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied. Dit is opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Geconstateerd kan worden dat aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan.

4.3 Regionaal beleid

De 21 gemeenten uit de regio Eindhoven hebben zich verenigd in het samenwerkingsverband Metropool Regio Eindhoven (MRE). Door de voorloper van het MRE, het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is een Regionale Verklaring Arbeidsmigranten opgesteld.

In de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0 uit december 2013 zijn de intenties en maatregelen uit de Nationale Verklaring toegespitst op de regio. De verklaring is door de gemeente Bladel ondertekend. In de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0 geven de deelnemers aan dat:

Algemeen

- I. Zij samen de huisvesting, integratie en het welzijn van de arbeidsmigrant goed willen regelen en daartoe (ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid en vanuit zijn eigen mogelijkheden):
 - voldoende aanbod van huisvesting realiseren;
 - malafide uitzendbureaus weren uit onze regio;
 - gebrekkige huisvesting en overbewoning actief te bestrijden;
 - onderbetaling, schijnzelfstandigheid en uitbuiting afstraffen;
 - overlast aanpakken.
- II. Zij stimuleren dat arbeidsmigranten zich inschrijven in het RNI (bij verblijf tot 4 maanden) dan wel de GBA (bij verblijf langer dan 4 maanden), in de wetenschap dat de gemeenten een uniforme toepassing van inschrijving hanteren, zodat registratie op gelijke wijze plaatsvindt en dat de arbeidsmigrant in iedere gemeente dezelfde rechten en plichten kent.
- III. Zij de vrije-keuzemogelijkheden voor de arbeidsmigrant qua huisvesting voorop stellen en maatregelen nemen ter voorkoming van dubbele afhankelijkheid van de werknemer ten opzichte van de werkgever. De werknemer moet dus zelf kunnen bepalen of hij wel of niet gebruik maakt van de huisvesting die de werkgever aanbiedt.
- IV. De werkgevers vanuit het oogpunt van "goed werkgeverschap" verantwoordelijk blijven voor werknemers die zij hier tijdelijk naartoe halen. Het beheer en exploitatie van de huisvesting zal in nieuwe situaties bij voorkeur in handen worden gelegd van andere partijen (commerciële huisvesters en woningcorporaties).
Het realiseren van kwalitatief goede huisvesting met een vrije-keuzemogelijkheid voor de arbeidsmigrant om te kiezen voor werk en huisvesting die past bij zijn situatie, staat voorop.

Huisvesting

- V. Zij de noodzaak tot samenwerking op het gebied van de huisvesting van arbeidsmigranten onderschrijven en gezamenlijk willen komen tot een zo goed mogelijke, passende en eenduidige huisvesting van de arbeidsmigrant in de regio.
- VI. Zij de huisvesting voor arbeidsmigranten in nieuwe situaties bij voorkeur projecteren binnen de bebouwde kom, om daarmee de integratie in de lokale samenleving te bevorderen.

Op dit uitgangspunt "bij voorkeur binnen de bebouwde kom" maken zij alleen de volgende uitzonderingen:

1. Bestaande legale huisvesting in het buitengebied (vergunning verstrekt of aangevraagd; gebruikers en gebruikperiode volgens de huidige vergunning);
2. Huisvesting in bestaande woonruimte in het buitengebied (permanent te gebruiken door al dan niet wisselende bewoners);
3. Huisvesting in Vrijkomende Agrarische Bebouwing (mits het beheer goed geregeld is en conform de regels van het bestemmingsplan). Voorwaarde daarbij is dat er geen zelfstandige wooneenheden opgericht mogen worden;
4. Huisvesting op eigen agrarisch erf, alleen voor eigen werknemers, zijnde steeds wisselende groepen mensen, die tijdelijke arbeidsplaatsen vervullen;
5. Bestaande huisvesting op recreatieterreinen tenzij het bestemmingsplan dat uitsluit.

Alle genoemde huisvesting moet zijn gecertificeerd door de SNF, de SKIA of gelijkwaardig. De werkgever houdt een nachtregister bij dat mogelijk maakt dat de adressen en de namen van de gehuisveste personen aan de gemeente worden bekend gemaakt of dat deze online door de gemeente zijn in te zien. De gemeente kan besluiten deze gecertificeerde huisvesting alsnog steekproefsgewijs te controleren. De gemeente zal haar handhaving vooral richten op niet-gecertificeerde huisvestingsituaties en op belastende situaties.

Wat betreft het huurbedrag dat ondernemers in rekening brengen, is het goed dat de gemeentelijke bestuurders hun verantwoordelijkheid nemen en excessieve gevallen signaleren en bespreken.

- VII. De gemeenten nemen de regie, zorgen voor een goede inpassing in de omgeving en zien er op toe dat de huisvesting voldoet aan in Nederland algemeen aanvaarde kwaliteitsnormen.

Conclusie

Het initiatief past bij de intenties, die zijn vastgelegd in de Regionale Verklaring 2.0, die mede is ondertekend door de gemeente Bladel.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 StructuurvisiePlus

Medio 2004 heeft de gemeenteraad van Bladel de StructuurvisiePlus (Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en Dorpenplan) vastgesteld. Dit plan is vanaf dat moment het beleidskader geweest voor ruimtelijke planvorming. De StructuurvisiePlus brengt de waarden van de gemeente in beeld en geeft de kansen en mogelijkheden aan voor ontwikkelingen.

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

De kern van de StructuurvisiePlus wordt gevormd door een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld dat is opgesteld volgens de zogenaamde lagenbenadering. Vanuit de analyse is een

structuurkaart opgesteld. In combinatie met de strategiekaart zijn de huidige waarden en de toekomstige ontwikkelingsrichtingen vastgelegd.

In het verstedelijkingspatroon is binnen de gemeente een duidelijk onderscheid te maken in een stedelijke hoofdstructuur en een dorpenstructuur. De stedelijke hoofdstructuur bestaat uit de woongebieden, bedrijventerreinen en voorzieningenclusters in en rond de kernen Bladel en Hapert, parallel aan de N284. Hier tegenover staat de dorpenstructuur: de regionale bebouwingsstructuur van dorpen die wordt gevormd door de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon.

De bebouwingkernen Bladel, Hapert, Netersel, Casteren en Hoogeloon zijn concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren.

Voor nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft geleid tot een convenant tussen gemeente en provincie, waarin voor de periode tot 2009 geen kwantitatieve beperkingen golden voor woningbouw in het stedelijk gebied.

Conclusie

Het initiatief is geheel in lijn met de StructuurvisiePlus, waarin Hapert is aangewezen als concentratiegebied voor wonen, werken, winkelen, recreëren en waarin is aangegeven dat voor nieuwe bebouwing in eerste instantie gezocht wordt naar mogelijkheden binnen het stedelijk gebied.

4.4.2 Dorpenplan

In het Dorpenplan van de gemeente Bladel is voor de kern Hapert onder meer aangegeven dat het dorp zich niet manifesteert aan de Provincialeweg N284. Hierin is, sinds het van kracht worden van het Dorpenplan reeds veel gebeurd.

Voor de oostpunt van Hapert wordt aangegeven, dat hier aan reguliere woningbouw kan worden gedacht, maar dat het vanuit ruimtelijke optiek meer voor de hand ligt om op dit punt (in het dorpenplan is reeds voorzien dat de verbinding met de A67 en het Kempisch Bedrijvenpark gerealiseerd zouden worden) bebouwing te situeren, die in maat en uitstraling meer aansluit bij de bebouwing in de omgeving.

Conclusie

Het initiatief sluit aan bij, wat in het Dorpenplan wordt voorgestaan voor de oostpunt van Hapert: bebouwing die de hoek van de N284 (weg langs Hapert naar Bladel en Reusel) en de verbindingsweg met de A67 (ook N 284) aankondigt en die qua maat en uitstraling aansluit op de bebouwing in de omgeving (bedrijventerrein Hapert, KBP).

4.4.3 Woonvisie gemeente Bladel 2016

Ten aanzien van het thema arbeidsmigranten is in de Woonvisie gemeente Bladel 2016 het volgende aangegeven:

Het is duidelijk dat de aanwezigheid en inzet van de arbeidsmigrant een structurele vorm heeft aangenomen. De gemeente heeft de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0 mede ondertekend.

Huisvesting zal moeten voldoen aan een keurmerk. Onlangs is de SNF-keurmerk in het leven geroepen.

In de gemeenteraad van 17 december 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met de bestemmingsplanwijziging om een arbeidsmigrantenlogiesgebouw tot 240 personen mogelijk te maken.

In de nota is een aantal beslispunten weergegeven, waarmee de gemeente de ambities die gesteld worden in het kader van de Woonvisie wil verwezenlijken.

Beslispunt 17:

De gemeente zal initiatieven ondersteunen om, binnen nader te stellen normen, te komen tot het verantwoord huisvesten van arbeidsmigranten, waarbij rekening wordt gehouden met de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0.

Conclusie

De ontwikkeling, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is vervaardigd, sluit 1 op 1 aan op het beleid dat verwoord is in de Woonvisie.

4.4.4 Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel (GRP) 2015-2020

Een gemeente is vanuit de huidige wetgeving (Wet Milieubeheer) verplicht om een GRP vast te laten stellen. Het GRP is in werking getreden op 10 december 2015. Het heeft betrekking op de periode 2015-2020 en is tot stand gekomen via een intensieve samenwerking met Waterschap De Dommel en diverse afdelingen van de gemeente Bladel.

In het GRP zijn zes beleidsspeerpunten benoemd:

1. Anticiperen op klimaatverandering

Door klimaatverandering neemt de kans op extreme buien toe. Dit vergt een andere wijze van hemelwaterverwerking. De gemeente Bladel realiseert robuuste waterstructuren, bovengrondse maatregelen en gecombineerde blauw/groene voorzieningen

2. Differentiatie beschermings- en onderhoudsniveau

Om het gemeentelijke watersysteem goed te laten functioneren wordt onderhoud uitgevoerd. Traditioneel gebeurt dit volgens een vaste frequentie uitgevoerd, terwijl de systeem-belasting en/of faalrisico's verschillen. Door de mate van onderhoud af te stemmen op de mate van gebruik, worden de personele en financiële middelen van de gemeenten efficiënter ingezet.

3. Meer inzicht verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem

De gemeente Bladel beschikt over een grond- en afvalwatermeetnet en een (theoretisch) rioolmodel om inzicht te verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem. Op een aantal locaties is het functioneert het systeem anders dan verwacht of theoretisch berekent. Om te waarborgen dat toekomstige investeringen doelmatig zijn, worden specifieke locaties nader onderzocht.

4. Betaalbare gemeentelijke watertaken

De rioolheffing van de gemeente Bladel is relatief hoog in vergelijking met de overige gemeenten binnen het Waterportaal Zuidoost Brabant. Voor een belangrijk deel komt dit door de rentelasten van rioolvervangingen en afkoppelprojecten uit het verleden. Om de gemeentelijke watertaken ook in de toekomst betaalbaar te houden, zijn alle uitgaven kritisch beschouwd en kan de financieringsmethode in de toekomst eventueel worden omgevormd van activeren naar sparen.

5. Duurzaamheid in de gemeentelijke watertaken

Uit de Toekomstvisie 2030 'Leven in de gemeente Bladel' blijkt dat de gemeente veel waarde hecht aan duurzaamheid. Bij de inkoop van werken/diensten op het gebied van de rioleringstaken geldt duurzaamheid als een belangrijk selectiecriteria. Bij eigen beheerobjecten geeft de gemeente het goede voorbeeld.

6. Communicatie watertaken

Landelijk is een trend waarneembaar dat de bewustwording van burgers ten aanzien van water en riolering afneemt. Ook de belangstelling voor de beroepsgroep is een aandachtspunt, omdat in de toekomst een gebrek aan onvoldoende gekwalificeerd personeel dreigt. Om het bewustzijn te vergroten gaat de gemeente Bladel actief de dialoog aan met haar inwoners, o.a. tijdens waterdagen.

4.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.5.1 Toetsing initiatief

Op grond van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor onderhavig initiatief de volgende afweging gemaakt.

1. Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.

Het huisvestingsprobleem voor arbeidsmigranten is volop in de actualiteit. Het Expertisecentrum Flexwonen (EF) geeft aan dat het steeds lastiger wordt om voldoende geschikte huisvesting te vinden voor arbeidsmigranten. Het centrum schat dat er op dit moment een landelijk tekort is van 100.000 verblijfplaatsen. Dat betekent dat een kwart van de ongeveer 400.000 arbeidsmigranten geen verblijfplaats heeft die voldoet aan de minimale eisen. Het tekort aan verblijfplaatsen loopt op door de aantrekkende economie; er komen steeds meer arbeidsmigranten naar Nederland. Tegelijkertijd komt er niet snel genoeg geschikte huisvesting bij. Ook speelt mee dat de kwaliteitseisen voor huisvesting in 2012 zijn opgeschroefd, waardoor minder plekken voldoen.

Drie jaar geleden is door het MRE bij de minister van Volkshuisvesting aangegeven dat er in de regio Eindhoven 30.000 arbeidsmigranten werkzaam waren. 15.000 migranten waren adequaat gehuisvest, voor 7500 arbeidsmigranten was de bestaande huisvesting met enige maatregelen op peil te brengen. Voor 7500 arbeidsmigranten moest nieuwe huisvesting worden gerealiseerd. Door de 21 gemeenten van het MRE zijn er de afgelopen 3 jaar echter nog geen 1000 gerealiseerd. Inmiddels is de inschatting dat rekening moet worden gehouden met 40.000 arbeidsmigranten in de regio, waarmee de vraag nog verder groeit ten opzichte van het aanbod.

Huisvesting van arbeidsmigranten heeft dan ook prioriteit voor de gemeente Bladel. In haar Woonvisie van 2016 geeft zij aan dat de gemeenteraad op 17 december 2015 heeft ingestemd met de bestemmingsplanwijziging om een arbeidsmigrantenlogiesgebouw tot 240 personen mogelijk te maken.

2 De locatie van het plan: bij voorkeur in het stedelijk gebied

De locatie is gesitueerd in het stedelijk gebied van Hapert, zoals dat is aangegeven in de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie van 15 juli 2017).

Conclusie

Met de voorgestane ontwikkeling van een migrantenlogiescomplex wordt voorzien in een prangende behoefte. De locatie is gesitueerd in het stedelijk gebied van de kern Hapert, waarmee deze goed past binnen het beleid in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.6 Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige afweging, die past binnen het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader en die voldoet aan het afwegingskader van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

In opdracht van Flex Campus Hapert BV heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het besluitgebied. De rapportage hierover is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De conclusies zijn hieronder weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,35 m-mv overwegend uit matig fijn tot matig grof, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn plaatselijk in de ondergrond bijmengingen met grind waargenomen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Bovengrond

In grondmengmonster MM3 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met koper, molybdeen, zink en PAK aangetoond. Tevens is een sterke verhoging met nikkel aangetroffen. Vervolgens is het mengmonster uitgesplitst en zijn de grondmonsters separaat geanalyseerd op de parameter nikkel. Uit de analyseresultaten blijkt dat in alle grondmonsters (B15, B16, B18, B19, B22 en B23) geen verhoging met zink is aangetoond.

In de overige grondmengmonsters zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, koper en zink aangetoond.

Ondergrond

In grondmengmonster MM6 is analytisch een licht verhoogd gehalte met minerale olie aangetoond. In de overige grondmengmonsters zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B1 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium en kobalt en een sterk verhoogd gehalte met nikkel en zink aangetoond. In het grondwater uit peilbuizen B2 en B3 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met respectievelijk nikkel danwel barium en molybdeen aangetoond.

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

- In de vaste bodem wordt enkel een lichte verhoging van de onderzochte stoffen aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie, die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- Het filter van de peilbuis is direct geplaatst onder de bodemlaag, waarin van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen, als gevolg van natuurlijke uitloging;
- Uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de regio blijkt dat er hier in het grondwater ook (matig/sterk)verhoogde gehalten aan zware metalen voorkomen;
- In de huidige situatie zijn er geen humane risico's.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Aanbeveling

Door onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen grondtransactie op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkuring). Op basis van dit onderzoek is de grond indicatief maximaal als zijnde klasse industrie bestempeld;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

Conclusie

De milieuhygiënische situatie van bodem en grondwater levert geen belemmeringen op voor het initiatief.

5.2 Archeologie

Het plangebied ligt op de beleidskaart bij de erfgoedkaart voor De Kempen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 6). Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen vanaf 25.000 m² en dieper dan 0,4 meter -/-mv.

De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt ca. 16.570 m².

Conclusie

Omdat er sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 6) en omdat de omvang van het totale plangebied aanmerkelijk kleiner is dan 25.000 m² hoeft er geen nader archeologisch onderzoek te worden verricht.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hiervoor is navolgende watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 'waardevol water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- droge voeten
- voldoende water
- natuurlijk water
- schoon water
- mooi water

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor de gemeente Bladel is op 10 december 2015 het Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015 – 2020 in werking getreden. De beleidsspeerpunten van dit rioleringsplan zijn in paragraaf 4.4 van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven.

5.3.2 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft een deel van het perceel dat kadastraal bekend staat als Gemeente Bladel, sectie G, nr. 1536. Dit perceel maakt onderdeel uit van het huisadres Wijer 50-52 Hapert.

In de huidige situatie is de planlocatie aan de Wijer in gebruik als weiland bij een agrarisch bedrijf. Het plangebied is onverhard. Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig (bron: Watertoetsviewer De Dommel).

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau dat varieert van ca. 28,5–29,5 m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een

diepte van 40-80 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand op meer dan 120 cm onder maaiveld (grondwatertrap VI, www.bodemdata.nl).

De bodemsamenstelling van het terrein betreft veldpodzolgronden (bodemtype Hn23) die bestaan uit lemig fijn zand (www.bodemdata.nl), welke geschikt is voor infiltratie.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²) *
Dakoppervlakte bebouwing	0	2540
Terreinverharding	0	2860
Terreinverharding parkeren: open verharding	0	1500
Onverhard terrein	16570	9670
Totaal	16570	16570

* indicatieve maatvoering op basis van inrichtingsschets, zoals opgenomen bij hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing, die ook hieronder is weergegeven



Groen en verharding bestaande situatie



Groen en verharding nieuwe situatie

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

De rekenregel luidt dus als volgt:

$$\text{'Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)'}$$

Op basis van deze berekening dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 414 m³ (6900 x 1 x 0,06 m³) gerealiseerd te worden. In het inrichtingsvoorstel is voorzien in een wadi met een oppervlakte van ca. 830 m². Hierin is ruimte voor een gemiddelde waterhoogte van 50 cm en een waking van 10 cm. Vanaf de insteek loopt de wadi af naar 1.20 m +/- mv in het midden. Waar de wadi is gesitueerd (oostzijde terrein, noordelijke helft van het besluitgebied) is de maaiveldhoogte overal meer dan 29.2 m + N.A.P. De oppervlakte boven de GHG telt mee als bergingscapaciteit. Uit het grondwatermeetnet van gem. Bladel volgt een GHG van NAP 27,93 m en een doorlatendheid van 1,6 m/d. De complete inhoud tot de waking kan dus worden beschouwd als bergingscapaciteit en bedraagt tenminste de vereiste 414 m³. Lediging vindt plaats door infiltratie.

Waterkwaliteit

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

Rioleringsituatie

De toename van de droogweerafvoer (DWA) is als volgt te ramen:

Er is sprake van een toename van 120 wooneenheden voor tweepersoonshuishoudens.

De gemiddelde productie in een huishouden van afvalwater bedraagt 120 l per etmaal per persoon (12 l/inwoner per uur). Dit komt voor het plangebied neer op $120 \times 2 \times 0.120 = 28.8$ m³.

Totaal is de toename DWA vanwege de ontwikkeling derhalve te ramen op 28.8 m³ per etmaal. Het bestaande gemengde rioleringsstelsel heeft voldoende capaciteit om dit extra volume te verwerken.

In het kader van het bouwbesluit zal nieuwe bebouwing worden voorzien van een gescheiden schoon- en vuilwater aansluiting. Het schone (hemel)water wordt naar een infiltratievoorziening geleid. Het vuile water (droogweerafvoer) wordt naar het bestaande gemengde riool in De Wijer afgevoerd.

Bouw- en wegpeil

Ter voorkoming van (grond)wateroverlast gelden de minimale ontwateringsdiepten uit het GRP Bladel: Tabel 17. Woningen 0,25m boven wegpeil realiseren.

Conclusie

- In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er moet worden voorzien in 414 m³ extra waterberging vanwege het initiatief. Aan de oostzijde van het terrein wordt een infiltratievoorziening aangelegd met minimaal deze inhoud en een waking van 10 cm.

- De toename van de DWA vanwege het initiatief is te ramen op ruim 28.8 m³ per etmaal. Deze toename kan zonder aanvullende maatregelen verwerkt worden door het bestaande vuilwaterriool.
- De bebouwing wordt 0.25 m boven wegpeil gerealiseerd.

5.4 Geluid

Door Tritium Advies uit Nuenen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw in het besluitgebied. Het rapport akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De conclusies zijn hierna weergegeven.

Het planvoornemen betreft geen geluidgevoelige bestemming (maatschappelijk, uitsluitend bestemd voor logies ten behoeve van arbeidsmigranten), waardoor er geen sprake is van toetsing aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt echter wel de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt waarna de gevel gedimensioneerd / gematerialiseerd kan worden op basis van de eisen die gelden voor een nieuwe woonfunctie. Hierdoor wordt in ieder geval gezorgd voor een akoestisch goed binnenklimaat. In onderhavige rapportage is de zogenaamde "Nieuwe situatie" derhalve wel getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder (Wgh) en is aangegeven wat de consequenties zijn. Op basis van de resultaten van deze toetsing wordt vervolgens beoordeeld of voor de vertrekken binnen het migrantencomplex extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Industrieweg, Provincialeweg (N284) en Handelsweg.

Voor de wegen Industrieweg en Handelsweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de vertrekken overschrijdt.

Voor de Provincialeweg (N284) geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe vertrekken de richtwaarde van 48 dB op diverse toetspunten overschrijdt.

Conclusie

In vervolg op het onderzoek wegverkeerslawaai is een bouwakoestisch onderzoek verricht (als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing) aan de hand waarvan specifieke maatregelen zijn genomen (suskasten buitengevel en ventilatieroosters binnengevel) waardoor het geluidniveau in de verblijfsruimten wordt teruggebracht tot een acceptabel niveau.

5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;

- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 120 nieuwe wooneenheden. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 120 nieuwe wooneenheden. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

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

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

5.6.1 Doel

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Wettelijk kader

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

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

In het Basisnet is de maximale omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. In de Regeling basisnet is opgenomen waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling.

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

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

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

Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR):

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

Beleidsvisie externe veiligheid

De raad van de Gemeente Bladel heeft op 20 september 2012 de Beleidsvisie externe veiligheid 2012 vastgesteld. Het doel van de beleidsvisie is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

In de beleidsvisie gaat men uit van een gebiedsgerichte aanpak. De Flex Campus valt onder gebiedstype risicoluw: intensief wonen/werken. Een risicoluw gebied kenmerkt zich door een hoge bevolkingsdichtheid. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn hier niet gewenst, tenzij dit van belang is voor het functioneren van het risicoluwe gebied. In het invloedsgebied van risicovolle infrastructuur is ruimtelijke ontwikkeling toegestaan, mits het planontwerp wordt geoptimaliseerd en wordt voldaan aan de omgang met de risicomaten zoals beschreven in hoofdstuk 4 van de beleidsvisie.

Ambitieniveau 'risicoluw' m.b.t. plaatsgebonden risico
• Beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties nergens binnen de PR 10^{-6}-contour van een bedrijf of transportas liggen. • Voor bestaande situaties wordt ernaar gestreefd de risico's voor beperkt kwetsbare objecten liggend binnen de PR 10^{-6}-contour zoveel als mogelijk te beperken.
Ambitieniveau 'risicoluw' m.b.t. groepsrisico
• Overschrijding van de oriënterende waarde van het GR wordt niet geaccepteerd. • Een significante toename van het groepsrisico wordt niet geaccepteerd.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsvisie.

5.6.2 Risicobronnen

1 Bedrijven

Binnen het plangebied zijn worden geen inrichtingen gevestigd die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving is één bedrijf aanwezig dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, te weten: Diffutherm, Smaragdweg 50 te Bladel.

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

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

GR: Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Diffutherm waarvan de afstand 1544 m bedraagt. Diffutherm is gelegen op 700 meter van het plangebied.

In het rapport is het groepsrisico berekend. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de bestaande situatie als de nieuwe situatie de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt

overschreden. Het groepsrisico neemt echter in de nieuwe situatie wel zeer gering toe. De verantwoordingsplicht is van toepassing.

2 Transport over de weg

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

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

Naast het plaatsgebonden risico geldt langs wegen waarover veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd (kunnen) worden een vast plaatsgebonden aandachtsgebied (PAG) tot 30 meter aan weerszijden van het wegtraject. Voor het wegvak B56 geldt geen PAG.

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

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

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

3 Overige risicobronnen

Binnen of nabij het plangebied zijn geen andere risicobronnen aanwezig.

5.6.3 Verantwoording hoogte van het groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten verplicht het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat de verplichting om de Veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen.

Het Bevi, Bevt en het Bevb geeft de regionale brandweer / de veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Het advies van de regionale brandweer/ Veiligheidsregio gaat vooral over het groepsrisico en mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten.

De verantwoording gaat in op de volgende risicobronnen:

- Provinciale weg N284;
- Rijksweg A67;
- BRZO bedrijf Diffutherm B.V.

Voor zover mogelijk wordt onderstaand invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht. Voor de onderdelen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dient het bevoegd gezag deze verantwoording (wettelijk) verplicht ter advisering aan de brandweer/Veiligheidsregio voor te leggen.

Bevt - Water-, weg- en spoorwegtransport

Het plangebied is gelegen binnen de 200 meter zone vanaf de N284. Aangetoond is echter dat de hoogte van het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Hiermee kan bij de besluitvorming worden volstaan met een beperkte verantwoording van de risico's als gevolg van de N284.

Ook ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de A67. Deze transportas ligt op ca. 1.500 m van het plangebied. Over deze weg wordt onder andere GT4-stoffen getransporteerd, met een invloedsgebied van > 4.000 meter. Hierdoor ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van deze weg, en dienen ook deze risico's beperkt verantwoord te worden.

In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd, conform artikel 7 en 8 van het Bevt:

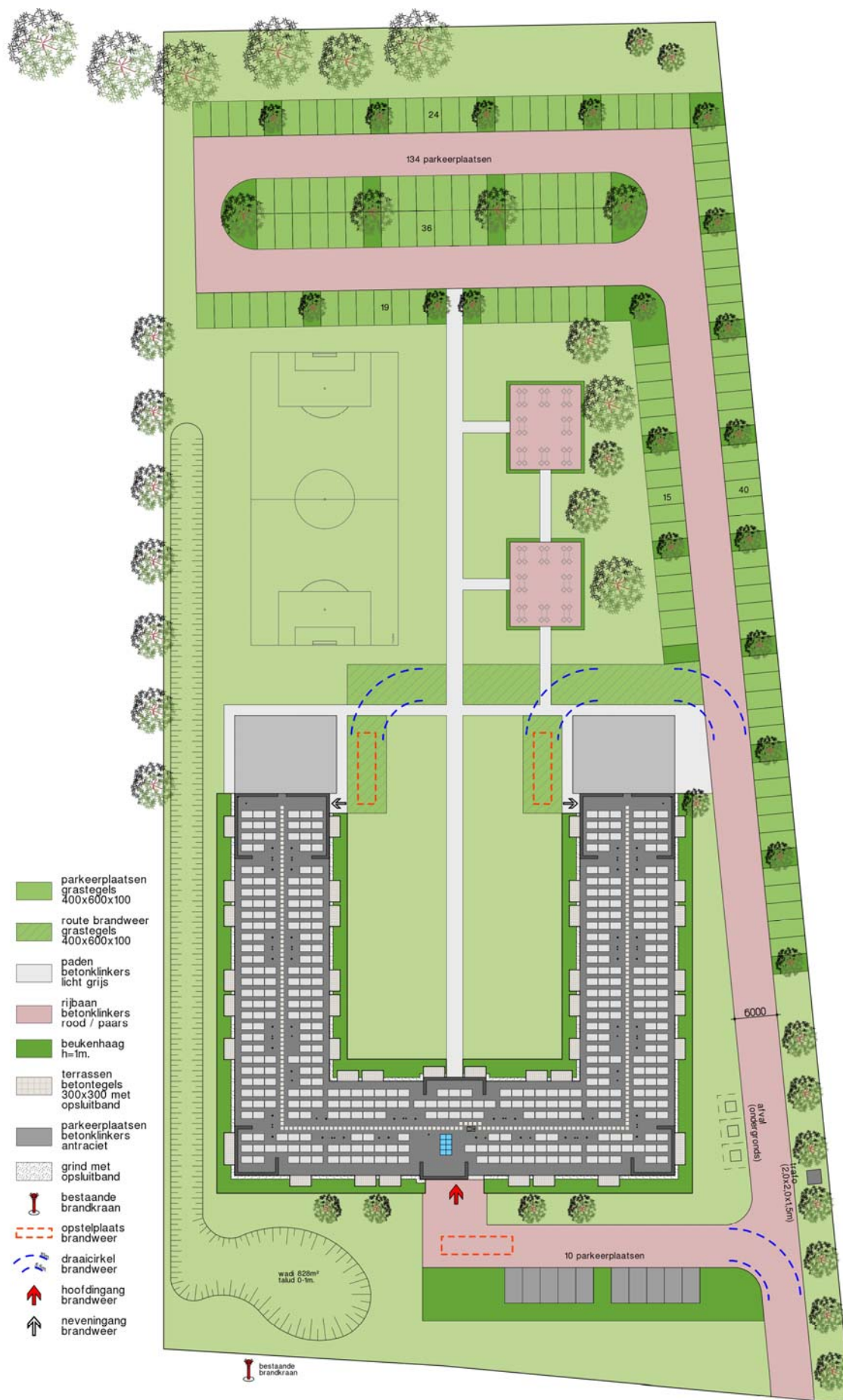
- mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten.

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N284 en de rijksweg A67 ligt de projectlocatie binnen het invloedsgebied van de volgende stoffen:

- N284: Toxische stoffen LT2 en brandbare stoffen LF1, LF2 en GF3.
- A67: Toxische stoffen GT4.

Toxisch scenario

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



Voorzieningen voor brandbestrijding

BLEVE-scenario

Een calamiteit met brandbare gassen levert als effect een BLEVE en hoogstwaarschijnlijk een drukgolf op. Een BLEVE is een afkorting voor “Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion” (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Een koude BLEVE ontstaat door het bezwijken van de tankwagon of -container door een mechanische inwerking op de tank. De tankwagon of -container botst bijvoorbeeld tegen een massief voorwerp. Een warme BLEVE ontstaat bij het bezwijken van de tank door een thermische inwerking op de tank. De tank staat in de vlammen van een brand.

Bestrijdbaarheid

Beheersbaarheid

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

Het inrichtingsvoorstel is voor vooroverleg toegezonden aan de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRBZO). De VRBZO heeft aangegeven dat volstaan kan worden met de bestaande bluswatervoorziening aan De Wijer mits deze een capaciteit heeft van minimaal 60 m³ per uur en deze op minder dan 200 m afstand van het gebouw is gelegen.

De VRBZO heeft tevens in haar advies en overleg met de architect aangegeven dat volstaan kan worden met de geplande ontsluiting op het terrein mits zowel de hoofdtoegang tot het gebouw als de beide achtertogangen bereikbaar zijn voor een bluswagen en op deze plekken een opstelplaats aanwezig is voor de bluswagen.

Aan de zuidzijde van het besluitgebied is aan De Wijer een bluskraan aanwezig (bluskraan nr. B901). De afstand van deze bluskraan tot de opstelplaats voor de bluswagen aan de voorzijde van het gebouw bedraagt ca. 40 m. De afstand tot de opstelplaats bij de verst van de bluskraan afgelegen opstelplaats bij de westelijke achteringang bedraagt (wanneer de slang langs de oostzijde van het gebouw naar achteren wordt gevoerd) ruim 140 m.

De diameter van de leiding waarop de bluswatervoorziening is aangesloten bedraagt 160 mm en de capaciteit 129,94 m³/uur (gegevens: Stroomlijn). Geconstateerd kan dus worden dat de bluswatervoorziening zowel qua afstand als capaciteit volstaat.

Grotere hoeveelheden bluswater kunnen, zoals ook in het advies van de VRBZO is aangegeven, worden betrokken van het Kempisch Bedrijvenpark.

Op nevenstaande tekening is de situering van de bluswatervoorziening aangegeven. Ook is aangegeven op welke wijze zowel de hoofdingang aan de voorzijde als de beide toegangen aan de achterzijde van het gebouw bereikbaar zijn gemaakt voor een bluswagen en dat bij alle drie de toegangen voorzien is in een opstelplaats.

Zorgnorm

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

Bestrijdbaarheid per scenario

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

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron. Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagen of -container meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.

Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagon of -container tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht (zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten) in veiligheid te brengen door te vluchten of te schuilen in een gebouw. Van belang hierbij is onder andere:

- mogelijkheden voor ontvluchting van gebied;
- mogelijkheden voor ontvluchting van gebouwen;
- schuilmogelijkheden in gebouwen;
- de mobiliteit van de aanwezigen;
- communicatie en informatie / alarmering.

Op grond van de functie die in het gebouw gerealiseerd zal worden, te weten een migrantenlogiescomplex, is het uitgangspunt dat het zelfredzame personen betreft. Het plan is niet specifiek bedoeld voor minder zelfredzame personen. Wel dient op grond van de migratieachtergrond van de aanwezige personen extra aandacht aan de wijze van communicatie besteed te worden. Aangenomen mag worden dat er personen aanwezig zijn die de Nederlandse taal (in woord en geschrift) niet voldoende beheersen.

Mogelijkheden om slachtoffers te voorkomen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten. Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de

toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn.

Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. Op grond van de Safety-deal tussen het ministerie van I&M en de LPG-sector, is het uitgangspunt dat LPG-wagens die een LPG-tankstation bevoorraden voorzien zijn van hittewerende bekleding. De hittewerende bekleding vertraagt het ontstaan van een warme BLEVE. Bij een plasbrand zorgt de bekleding ervoor dat het ten minste 75 minuten duurt voordat een warme BLEVE kan plaatsvinden, waardoor de brandweer meer tijd heeft om de brand te bestrijden en er meer tijd is om de omgeving te waarschuwen.

Feit blijft dat in geval van een calamiteit een vroegtijdige alarmering van levensbelang is om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door het gebouw zelf. Vluchtroutes dienen duidelijk te worden aangeduid. Ook kan een optimalisatie van de ontvluchting plaatsvinden door de (nood)uitgangen op zo groot mogelijke afstand van de risicobronnen te projecteren.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringsinstallatie en risicocommunicatie(hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op eerder genoemde scenario (toxisch). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de bevolking tijdig gewaarschuwd wordt. Ook zal de invulling van de risicocommunicatie door de gemeente moeten worden uitgevoerd in het kader van de gemeentelijke informatieplicht over de voorbereiding op en alarmering bij rampen.

Bovengenoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen voor advies te worden voorgelegd aan de regionale Brandweer dan wel de Veiligheidsregio. De aanvullende adviezen van de brandweer of veiligheidsregio dient de gemeente Bladel mee te wegen in haar besluitvorming.

Bevi – Diffutherm B.V.

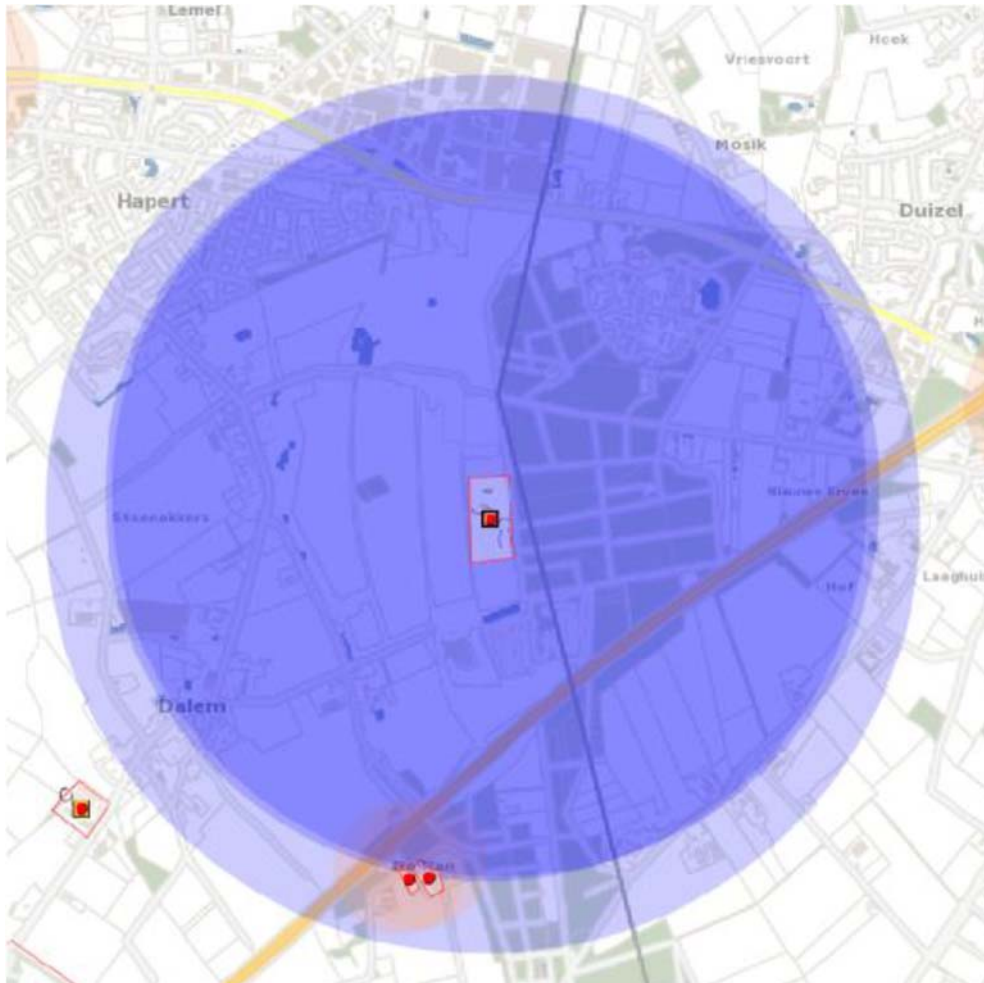
Het bevoegde gezag dient bij de besluitvorming omtrent de planontwikkeling de hoogte van het groepsrisico te verantwoorden aan de hand van de onderdelen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) artikel 13:

- 1) Aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting/ inrichtingen.
- 2) De hoogte van het groepsrisico per inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld.
- 3) Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft.
- 4) Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen.
- 5) Voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de voor een inrichting.
- 6) Voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.
- 7) De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.
- 8) De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting(en).
- 9) De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

Voor Diffutherm B.V. betreft het rampscenario het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van de lekkage van een giftig gas of vloeistof.

Ad 1)

Het productiebedrijf Diffutherm B.V. heeft een groot invloedsgebied groepsrisico (straal van ca. 1.600 meter, ca. 780 ha). Zie onderstaande figuur:



Invloedsgebied Diffutherm B.V.

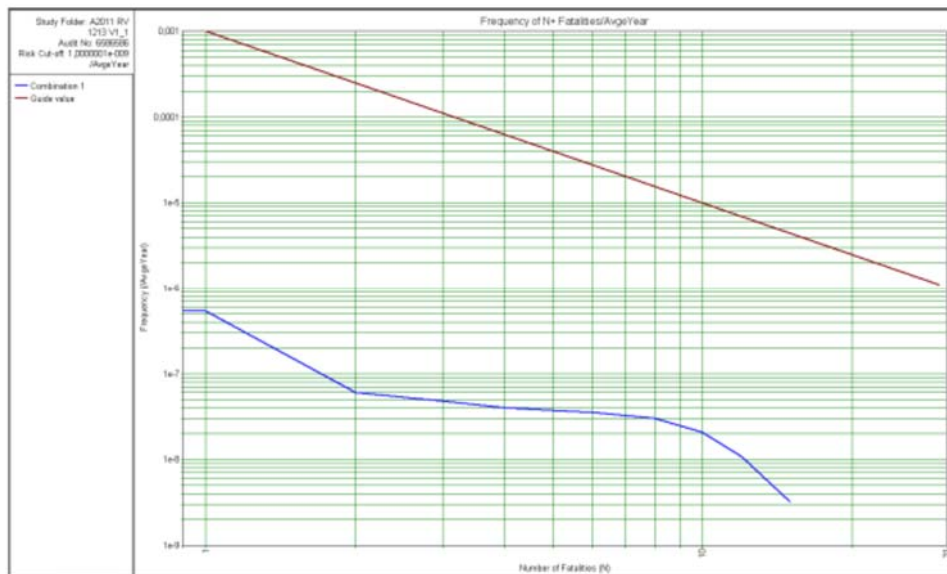
Op basis van de gegevens van de populatieservice van de risicokaart zijn binnen dit gebied ca. 5.500 personen aanwezig binnen een woonfunctie en ongeveer 3.900 personen binnen een werkfunctie.

Binnen het plan Flex Campus te Hapert worden 120 logieseenheden voor arbeidsmigranten gecreëerd. Het volledige plan ligt binnen het invloedsgebied van Diffutherm. Daarmee neemt de populatie binnen het invloedsgebied van Diffutherm toe met 120 personen in de dagperiode en 240 personen in de nachtperiode. Daarmee neemt de personendichtheid binnen het invloedsgebied met iets meer dan 2% toe als gevolg van de planvorming

Ad 2)

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een QRA uitgevoerd voor het bedrijf Dif-futherm (QRA waaruit de GR-curve resulteert, d.d. 19-01-2017, dossiernummer V2347.60.001, van Reijngoud Veiligheid).

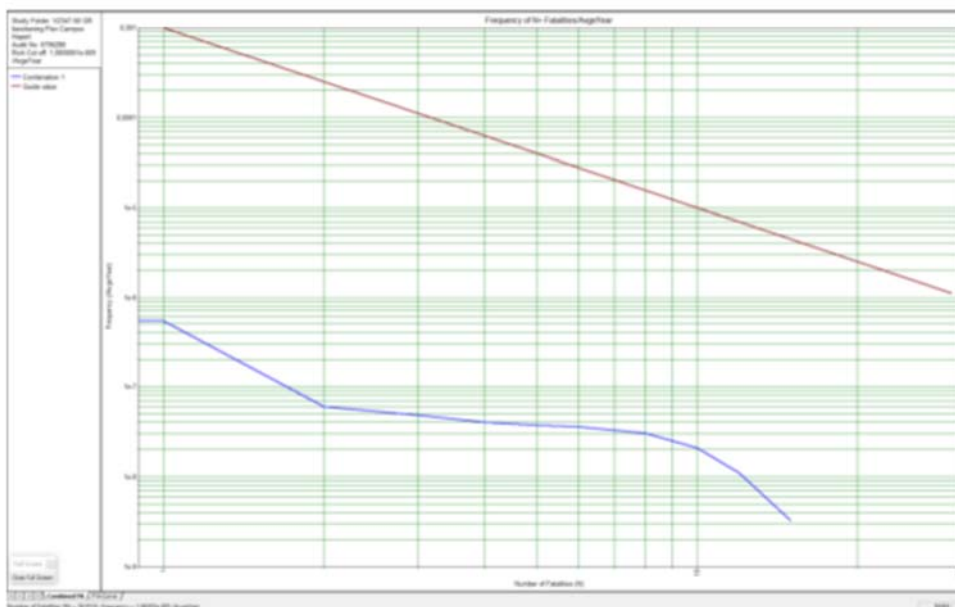
Uit deze rapportage blijkt dat de hoogte van het groepsrisico in de huidige situatie laag is:



Groepsrisico Diffutherm, huidige situatie

Als gevolg van de planontwikkeling neemt de populatiedichtheid toe van 12 personen/ha naar 12,4 personen/ha.

In de onderstaande figuur is de hoogte van het groepsrisico in de toekomstige situatie weer-gegeven:



Groepsrisico Diffutherm, toekomstige situatie

Op grond van de bovenstaande figuren blijkt er geen significante toename te zijn van de hoogte van het groepsrisico.

Ad 3, 4 en 5)

N.v.t.

Ad 6)

Het initiatief betreft een migrantenlogiescomplex. Gezien de specifieke functie en daarbij behorende verkeersbewegingen, geniet het de voorkeur om deze in de nabijheid van een hoofdontsluiting te situeren, dus niet midden in een woongebied. Het buitengebied is ook niet geschikt, omdat dan sprake zou kunnen zijn van een geïsoleerde woongemeenschap, wat vanuit sociaal oogpunt ongewenst is.

Om het aantal verkeersbewegingen en de verplaatsingsafstand zoveel als mogelijk te beperken, dient een gunstige locatie gekozen te worden ten opzichte van de agrarische bedrijven en productiebedrijven.

Bovenstaande afwegingen in acht nemende, is derhalve gekozen voor de planlocatie, aan de uiterste rand van de kern Hapert.

Ad 7)

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

Ad 8)

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

Ten aanzien van de bestrijding en beperking van het rampscenario toxisch wordt aangesloten op de overweging van de transportmodaliteiten (Bevt- Water-, weg – en spoorweg-transport).

Ad 9)

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

Bovengenoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen voor advies te worden voorgelegd aan de regionale Brandweer dan wel de Veiligheidsregio. De aanvullende adviezen van de brandweer of veiligheidsregio dient de gemeente Bladel mee te wegen in haar besluitvorming.

Conclusie

Vanwege externe veiligheid zijn er geen belemmeringen aanwezig voor het initiatief.

5.7 Flora en fauna

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). Op 1 januari 2017 is deze wet in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden.

5.7.1 Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

In het plangebied, of in de nabijheid ervan, liggen geen gebieden die deel uitmaken van de het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De Flex Campus betreft een ontwikkeling aan de oostrand van Hapert. Van deze ontwikkeling is in de paragraaf 'luchtkwaliteit' van deze ruimtelijke onderbouwing reeds geconstateerd, dat deze zich qua omvang ver onder de ondergrens bevindt van een project dat als 'in betekenende mate' voor de luchtkwaliteit moet worden aangemerkt.

Geconcludeerd kan worden dat het project zowel door situering ten opzichte van beschermde natuurgebieden als door de omvang geen significante invloed heeft op beschermde natuurgebieden door stikstofdepositie.

Er is derhalve geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

5.7.2 Beschermde soorten

Het plangebied betreft een perceel met gras dat regelmatig gemaaid en begraaasd wordt. De enige bebouwing betreft een afdak op palen zonder gesloten wanden in de zuidwesthoek van het plangebied. Aanwezige bomen langs de randen van het perceel zullen gehandhaafd blijven.

Er zijn geen effecten op flora/fauna te verwachten door de ontwikkeling van dit perceel voor een migrantenlogiescomplex.

Conclusie

- Er is geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor de vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten, omdat deze niet zijn aangetroffen;
- Effecten op beschermde soorten treden niet op.

5.8 Hinderlijke niet-agrarische bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In het plangebied of de nabijheid ervan bevindt zich geen agrarische of andere bedrijvigheid die een belemmering vormt voor woningbouw of waarvoor woningbouw een beperking voor de bedrijfsvoering betekent. Het bedrijf aan De Wijer 50 heeft haar activiteiten gestaakt.

Ten noorden van het besluitgebied ligt het bedrijventerrein Hapert. In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hapert' geldt voor de bedrijvigheid langs de Provincialeweg een functieaanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.1'. Ter afweging is of het plangebied is gesitueerd in een omgevingstype dat is aan te merken als 'rustige woonwijk' of een omgevingstype dat te kwalificeren valt als 'gemengd gebied'.

Uitgaande van het omgevingstype dat van deze twee het meest gevoelig is voor hinderlijke bedrijvigheid, de 'rustige woonomgeving', hoort hierbij, vanwege milieucategorie 3.1 een minimale afstand van 50 m tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de nieuwe hindergevoelige bebouwing. Geconstateerd kan worden dat de kortste afstand tussen de grens van de bedrijfsbestemming met milieucategorie 3.1 en de bouw mogelijkheden in onderhavig plan ruim 75 m bedraagt. De afstand tot de bestemmingsgrens van de dichtstbijgelegen bedrijvigheid met milieucategorie 3.2 (minimale afstand tot rustige woonwijk = 100 m) bedraagt meer dan 125 m. Het besluitgebied bevindt zich dus ruim buiten de hindercontour van het bedrijventerrein Hapert.

Ten zuiden van het besluitgebied ligt het Kempisch Bedrijvenpark KBP. Rond het besluitgebied ligt een bestemming 'gemengd' waarbinnen geen hinderlijke bedrijvigheid is toegelaten. De afstand tussen de dichtstbijgelegen bedrijfsbestemming en het initiatief bedraagt meer dan 400 m, terwijl vanwege de aldaar geldende functieaanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.2' een richtafstand geldt van 100 m, vanwege het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Conclusie

Voor woningbouw mogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan zijn de richtafstanden tot de omliggende hinderlijke bedrijvigheid in acht genomen. De bedrijven leveren geen hinder op voor de te ontwikkelen woningbouw en de voorgenomen woningbouw levert geen beperkingen op voor de omliggende bedrijvigheid.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt geen belemmeringen met betrekking tot het aspect hinderlijke bedrijvigheid.

5.9 Hinderlijke agrarische bedrijvigheid

Het naastgelegen perceel De Wijer 50-52 is in de huidige situatie nog bestemd voor: 'Agrarische doeleinden', er is in dit plan (nog) geen onderscheid gemaakt tussen Aab 1 of Aab 2 inrichtingen (wel of geen dieren houden). De percelen kunnen benut worden voor agrarische bedrijvigheid, die hinder kunnen veroorzaken voor de Flex Campus in de vorm van geur, geluid, stof etc.

Uit het veehouderijbestand Web bvb blijkt dat er op 10 augustus 2005 een vergunning is verleend voor het huisvesten van vijf paarden. Hiervoor geldt een vaste afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object omdat het plan is gelegen binnen de bebouwde kom conform het bestemmingsplan 'Hapert 2010'.

De feitelijke afstand tot het migrantenlogiescomplex bedraagt slechts circa 50 meter waardoor niet voldaan kan worden aan de vaste afstandsnorm (binnen bebouwde kom) van 100 meter.

Sanering van het bedrijf is noodzakelijk om de ontwikkeling van de Flex Campus mogelijk te maken. Om die reden wordt de agrarische bestemming middels een bestemmingsplanherziening omgezet naar een woonbestemming. Binnen de woonbestemming is ruimte voor het hobbymatig houden van maximaal 5 paarden, waarvoor de voornoemde bepalingen niet van toepassing zijn.

Conclusie

Het enige agrarische bedrijf in de nabijheid van de ontwikkeling dat (in theorie) nog hinder kan opleveren voor de ontwikkeling, betreft De Wijer 50-52. Dit bedrijf wordt gesaneerd. Voorzien wordt in een bestemmingsplanherziening voor het perceel waarin de huidige agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming. de agrarische bedrijfsvoering aan de Wijer 50 en 52 te Hapert wordt beëindigd en de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt voordat de Flex Campus in gebruik wordt genomen;

5.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

De ruimtelijke onderbouwing is aan de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap de Dommel en de Veiligheidsregio Brabant – Zuidoost (VRBZO) voor vooroverleg toegezonden.

De Provincie en het Waterschap hadden geen opmerkingen en kunnen instemmen met het plan.

De VRBZO heeft een reactie gegeven, die is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Samengevat komt deze reactie op het volgende neer:

Advies bereikbaarheid:

Om een goede bereikbaarheid te waarborgen, dienen wegen recht te doen aan de afmetingen van hulpverleningsvoertuigen. Deze voldoet wanneer:

- *De weg geschikt is voor voertuigen met een asbelasting van ten minste 10 ton en met een totaal gewicht van ten minste 30 ton;*
- *De minimale doorgangshoogte van 4,2 meter en breedte van 4 meter bedraagt;*
- *De minimale breedte van de verharding bedraagt 3 meter, de minimale buitenbochtstraal bedraagt 10 meter en de maximale binnenbochtstraal bedraagt ten hoogste 4,5 meter minder dan de buitenbochtstraal.*

Het object is alleen via de voorzijde en rechterzijde benaderbaar. Vanwege de grootte van het gebouw en de maximale inzetdiepte van de brandweer, zijnde 60 meter, is het gewenst dat de achterzijde van het object te benaderen is met het voertuig tot de beide in/uitgangen. De weg naar deze toegangen dient te voldoen aan eerder genoemde criteria.

Advies bluswatervoorziening:

Binnen 200 meter van het gebouw dient een bluswatervoorziening aanwezig te zijn met een capaciteit van 60 m³/uur die direct beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld een bestaande brandkraan zijn. De bluswatervoorziening moet voorzien zijn van een opstelplaats en voldoen aan het bouwbesluit 2012. Ook moet deze te bereiken zijn via de openbare weg of een verbindingsweg. De brandkraan aan de Wijer zou een mogelijkheid kunnen zijn als deze voldoet aan de eisen.

Na 120 minuten moet er 120 m³/uur meer beschikbaar zijn. Dan is er dus 180 m³/uur gewenst om eventuele escalatie van de brand te kunnen bestrijden. Deze bluswatervoorziening kan worden gehaald vanaf het Kempisch Bedrijvenpark.

Advies/aandachtspunten externe veiligheid:

De tekst over zelfredzaamheid op bladzijde 33 van de ruimtelijke onderbouwing wordt onderschreven.

Daarnaast wordt geadviseerd om de buitengevel aan de zijde van de N284 dusdanig brand- en explosiewerend uit te voeren dat de mensen in het gebouw zo min mogelijk de gevolgen van een warme Blevé ondervinden.

De VRBZO heeft tevens in haar advies en overleg met de architect aangegeven dat volstaan kan worden met de geplande ontsluiting op het terrein mits zowel de hoofdtoegang tot het gebouw als de beide achtertoegangen bereikbaar zijn voor een bluswagen en op deze plekkeneen opstelplaats aanwezig is voor de bluswagen.

Aan de zuidzijde van het besluitgebied is aan De Wijer een bluskraan aanwezig (bluskraan nr. B901). De afstand van deze bluskraan tot de opstelplaats voor de bluswagen aan de voorzijde van het gebouw bedraagt ca. 40 m. De afstand tot de opstelplaats bij de versterking van de bluskraan afgelegen opstelplaats bij de westelijke achteringang bedraagt (wanneer de slang langs de oostzijde van het gebouw naar achteren wordt gevoerd) ruim 140 m.

De diameter van de leiding waarop de bluswatervoorziening is aangesloten bedraagt 160 mm en de capaciteit 129,94 m³/uur (gegevens: Stroomlijn). Geconstateerd kan dus worden dat de bluswatervoorziening zowel qua afstand als capaciteit volstaat.

Grotere hoeveelheden bluswater kunnen, zoals ook in het advies van de VRBZO is aangegeven, worden betrokken van het Kempisch Bedrijvenpark.

In paragraaf 5.6.3 is op tekening de situering van de bluswatervoorziening aangegeven. Ook is aangegeven op welke wijze zowel de hoofdingang aan de voorzijde als de beide toegangen aan de achterzijde van het gebouw bereikbaar zijn gemaakt voor een bluswagen en dat bij alle drie de toegangen is voorzien in een opstelplaats.

Ten aanzien van het advies inzake de brand- en explosiewerendheid van gevels kan vermeld worden dat de architect naar aanleiding van overleg op 25 april 2018 met de VRBZO veiligheidsmaatregelen heeft verwerkt. Hierop heeft de VRBZO aangegeven dat er voor de VRBZO geen bezwaren meer zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Het akkoord van de VRBZO, d.d. 11 juni 2018, is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

6.2.2 Informatieavond

Op 17 mei 2018 heeft een goedbezochte informatieavond plaatsgevonden in Den Tref, die in een positieve sfeer verlopen is.

Tijdens de avond is gesproken over de omvang van het complex. Hierbij is aangegeven dat er een prangende behoefte is aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten. Hoe meer mensen er gehuisvest kunnen worden, des te beter. Ook is aangegeven dat bij een grotere bezetting een goed beheer (24 uur bezetting door 4 beheerders) financieel haalbaar is, wat bij een klein complex niet mogelijk is. De aanwezigen zijn uitgebreid geïnformeerd over wat het beheer van de Flex Campus concreet inhoudt, over verblijfsduur van arbeidsmigranten en invloed op de omgeving (beperkt, omdat bewoners alleen via De Wijer van het terrein afkunnen en omdat het geheel met groen wordt ingepast in de omgeving). Verduidelijkt is dat de huidige omvang (240 arbeidsmigranten) door de gemeenteraad is bekrachtigd in haar besluit van december 2015.

Er zijn vragen gesteld over de consequenties voor het verkeer op De Wijer. De aanwezigen zijn geïnformeerd over de verkeerstoename vanwege de Flex Campus en Dennenoord. Deze is dermate beperkt (900 motorvoertuigen/etmaal) dat De Wijer het verkeerskarakter van een woonstraat blijft behouden. De gemeente heeft aangegeven dat de straat heringericht zal worden, zodat een veilige afwikkeling van het langzaam verkeer (voetgangers, fietsers) blijft. Ook zal de aansluiting van De Wijer op de hoofdstraat De Wijer worden gemonitord en wordt bekeken of hier maatregelen nodig zijn voor een goede verkeersdoorstroming.

Er komt een buurtcommissie Flex Campus Hapert/De Wijer Hapert, die als doel heeft om de spreekbuis te worden tussen de buurt en het dorp Hapert én nieuw te stichten Flex Campus Hapert. De Flex Campus wil een goede buurman worden in goede samenwerking met de buurt. Met transparantie, respect en goed overleg is van de Flex Campus een succes te maken.

De buurtcommissie komt regelmatig bij elkaar. Voorlopig 1x per maand.

6.2.3 Vervolg

De aanvraag om omgevingsvergunning doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.10 van de Wabo. Het ontwerpbesluit omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning wordt, samen met voorliggende ruimtelijke onderbouwing, gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen. Na afloop van de termijn van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt bepaald of de omgevingsvergunning kan worden verleend.