



omgevingsvergunning

Alexanderhof 7 Hapert

Bladel

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	28-10-2025
IMRO IDN	NL.IMRO.1728.PMGEMBLADEL-0001
PROJECT PROJECTLEIDER	Alexanderhof 7 Hapert RV
OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	Gemeente Bladel 20241462
AUTEUR STATUS	HM ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Onderbouwing		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectlocatie	6
1.3	Te doorlopen procedure	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het project en zijn omgeving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	12
2.3	Juridische activiteiten	15
2.4	Milieueffectrapportage	16
Hoofdstuk 3	Participatie	17
3.1	Omgevingsdialoog	17
3.2	Adviesrecht	17
3.3	Bestuurlijk vooroverleg	18
Hoofdstuk 4	Beleid en provinciale instructieregels	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid en instructieregels	20
4.3	Regionaal beleid	24
4.4	Waterschapsbeleid	30
4.5	Gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk 5	Thema's van de fysieke leefomgeving	36
5.1	Algemeen	36
5.2	Omgevingsveiligheid	39
5.3	Water	40
5.4	Luchtkwaliteit	49
5.5	Geluid door activiteiten	50
5.6	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	52
5.7	Bodem	53
5.8	Geur	55
5.9	Cultureel erfgoed	57

5.10	Ladder voor duurzame verstedelijking	60
5.11	Nationale belangen	63
5.12	Toegankelijkheid openbare buitenruimte	64
5.13	Gezondheid	65
5.14	Mobiliteit en parkeren	67
5.15	Ecologie: gebiedsbescherming	74
5.16	Ecologie: soortenbescherming	76
5.17	Trillingen	79
5.18	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	79
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	80
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	80
6.2	Kostenverhaal	80
Hoofdstuk 7	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	81
Bijlagen		83
Bijlage 1	Overzicht planvoornemen	85
Bijlage 2	Figuur bopa	89
Bijlage 3	M.e.r.-beoordeling	91
Bijlage 4	Verslag omgevingsdialoog	111
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	149
Bijlage 6	Vooronderzoek bodem	187
Bijlage 7	Archeologisch bureauonderzoek	217
Bijlage 8	Onderzoeksmemo stikstofdepositie	263
Bijlage 9	Berekening AERIUS aanlegfase	269
Bijlage 10	Berekening AERIUS gebruiksfase	277
Bijlage 11	Quickscan flora en fauna	287
Bijlage 12	Aanvullend ecologisch onderzoek	321



Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Bladel is voornemens om de locatie aan het Alexanderhof 7 in Hapert te herontwikkelen naar een gezondheidscentrum en circa 30 appartementen. Het project betreft een inbreidings- en transformatielocatie binnen het centrum van Hapert. De nadruk ligt op een kwalitatieve inrichting van het gebied, waarbij wordt ingespeeld op actuele woonbehoeften en zorgvragen binnen de gemeenschap. Het initiatief sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om het centrumgebied te versterken en tegelijkertijd de leefbaarheid van Hapert te vergroten.

Op donderdag 16 januari 2025 is hiervoor door de wethouders een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met Woningstichting de Zaligheden (WSZ), Apotheek Hapert, Huisartsenpraktijk Hapert-Hoogeloon, Fysiofit Hapert en Tandheelkundig Centrum Hapert. De bestaande bebouwing zal naar verwachting begin/medio 2026 worden gesloopt.

De ontwikkeling bevat omgevingsplanactiviteiten die in strijd zijn met het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan van de gemeente Bladel waarvan (onder andere) het bestemmingsplan 'Kom Hapert 2021' deel uit maakt. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (hierna: BOPA). Deze aanvraag moet worden beoordeeld op basis van de beoordelingsregels die voor een BOPA gelden. Naast de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, vormen de instructieregels en eventuele instructies, voorbereidingsbesluiten, projectbesluiten en de doorwerking van een maatwerkregel het beoordelingskader. Ook aan geldend beleid en beleidsregels wordt getoetst. In dit document wordt onderbouwd of aan deze beoordelingsregels en beleid(sregels) wordt voldaan.

1.2 Ligging projectlocatie

Het projectgebied (circa 3.659 m²) is gelegen in het centrum van de kern Hapert. Kadastraal wordt de locatie aangeduid als HGL04-F-2302. In figuren 1.1 en 1.2 is de ligging van het projectgebied weergegeven. In paragraaf 2.1 wordt nader ingegaan op de huidige situatie van de locatie.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied in de kern Hapert (Bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 1.2 Begrenzing projectgebied (Bron: Kadastrale kaart)



1.3 Te doorlopen procedure

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is een omgevingsplanactiviteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij is. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor een BOPA verlenen als de omgevingsplanactiviteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en er overeenstemming is met de instructieregels van het Rijk en de provincie.

Op de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is de reguliere procedure van toepassing, tenzij initiatiefnemer verzoekt en/of het bevoegd gezag besluit om toepassing te geven aan de uitgebreide procedure of wanneer dit wettelijk zo is bepaald.

In dit geval is de uitgebreide procedure van toepassing, aangezien het toevoegen van meer dan 11 woningen, al dan niet in combinatie met andere functies binnen het projectgebied, als artikel 2 lid 1 van de gepubliceerde 'Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit Bladel 2024' is opgenomen. Deze lijst is raadpleegbaar via de link <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR715225>. Hier wordt nader op in gegaan in paragraaf 3.2.1.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van de projectlocatie. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe vooroverleg en participatie hebben plaatsgevonden en hoe dit heeft bijgedragen aan het ontwerp van het project op de projectlocatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het project getoetst aan het relevante beleidskader en worden de relevante provinciale instructieregels beschreven. In hoofdstuk 5 wordt het project getoetst aan de relevante thema's van de fysieke leefomgeving. Hierbij wordt het project beoordeeld op basis van de relevante beoordelingsregels en de relevante aspecten in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hoofdstuk 6 beoordeelt de economische uitvoerbaarheid van het project. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als ETFAL).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Feitelijk situatie

Het nagenoeg volledig verharde projectgebied is gelegen in het centrum van de kern Hapert en bestaat momenteel uit een bestaand verouderd pand "Den Tref" met openbaar toegankelijke buitenruimte in de vorm van trottoir, parkeerplaatsen en een rijbaan. De oppervlakte van de bestaande bebouwing is circa 1.876 m².

Het pand is momenteel in gebruik als tijdelijke opvanglocatie voor circa 60 Oekraïense vluchtelingen. De huidige situatie van het projectgebied is inzichtelijk gemaakt in figuur 2.1 en aan de hand van afbeeldingen weergegeven in figuren 2.2 t/m 2.5.





Figuur 2.2 Projectgebied gezien vanaf noordwestzijde (Bron: Google Maps)



Figuur 2.3 Projectgebied gezien vanaf zuidwestzijde (Bron: Google Maps)

De omgeving van het projectgebied maakt onderdeel uit van de ruimtelijke structuur van het centrum van Hapert. In deze kern zijn de diverse oude bebouwingslinten nog duidelijk herkenbaar aanwezig.

Door het dorp loopt van oost naar west de hoofdroute, gevormd door de Oude Provincialeweg, welke ten noorden van het projectgebied ligt, en de Wijer. Naar het zuiden, in de richting van Dalem, voert de Kerkstraat die overgaat in de Ganzestraat. Naar het noorden, in de richting van Hoogeloon, voert de Lemel en de Burgemeester van Woenseldreef. Richting Casteren loopt hier de Castersedijk. De bebouwingshoogte is hier overwegend één of twee bouwlagen met kap. Op sommige plaatsen binnen het centrumgebied is tot vernieuwing van bebouwing gekomen, waarbij ook drie- of vierlaagse bebouwing is gerealiseerd en passend

binnen het dorps karakter is gemaakt.

Het beeld van de Alexanderhof wordt bepaald door een groen grasveld met hoge bomen. Centraal in de hof staat een kiosk en parkeren vindt plaats achter lage groene hagen. Aan de zuid- en westzijde bevindt zich lage aaneengesloten bebouwing. Aan de noordzijde van de Alexanderhof bevindt zich het projectgebied. In de stedenbouwkundige visie voor Hapert wordt de Alexanderhof als een belangrijke ontwikkellocatie gezien om het bijzondere karakter te versterken, zowel op gebouwniveau als op niveau van de openbare ruimte.

2.1.2 Relevante regels omgevingsplan

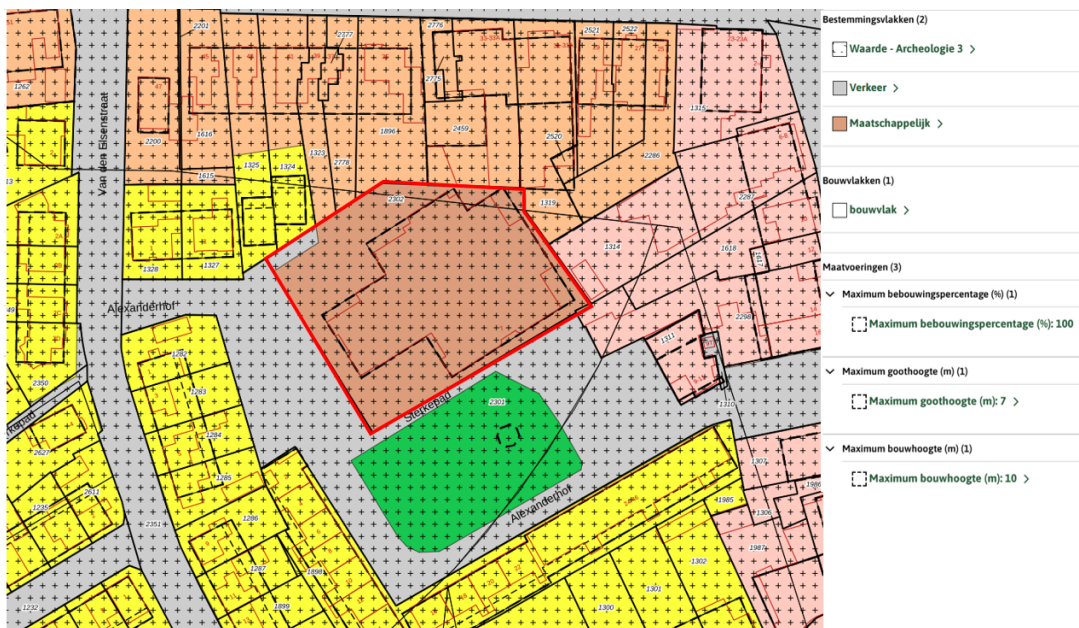
Op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet zijn alle op 1 januari 2024 geldende beheersverordeningen en bestemmingsplannen (en alle bestemmingsplannen die nog in procedure zijn en die straks nog onherroepelijk worden) van rechtswege één omgevingsplan geworden. De regels zelf zijn dus niet gewijzigd, maar formeel bestaan beheersverordeningen en bestemmingsplannen niet meer.

Het omgevingsplan is in te zien via Regels op de kaart in het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Hier vindt je de van rechtswege in het omgevingsplan opgegangene bestemmingsplannen en de vanuit de wet gekregen 'bruidsschat'. Dat zijn de bouw- en milieuregels die voorheen landelijk golden, maar die het Rijk voortaan over laat aan de gemeente.

Volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn op het projectgebied de volgende plannen van toepassing:

- bestemmingsplan 'Kom Hapert', vastgesteld op 20 mei 2021;
- bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren 2018 analoog', vastgesteld op 20 september 2018.

De gronden binnen het projectgebied hebben conform het bestemmingsplan 'Kom Hapert' de bestemming 'Maatschappelijk' en voor een klein gedeelte 'Verkeer'. De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan binnen de bouwregels van de maatschappelijke bestemming en functieregels van de verkeersbestemming.



Figuur 2.4 Verbeelding bestemmingsplan 'Kom Hapert' met aanduiding projectgebied (Bron: Regels op de kaart)



2.2 Toekomstige situatie

Gemeente Bladel is voornemens om de locatie aan het Alexanderhof 7 in Hapert te herontwikkelen naar een gezondheidscentrum op de begane grond en 30 appartementen verdeeld over de eerste en de tweede verdieping.

Het project betreft een inbreidings- en transformatielocatie binnen het centrum van Hapert. De nadruk ligt op een kwalitatieve inrichting van het gebied, waarbij wordt ingespeeld op actuele woonbehoeften en zorgvragen binnen de gemeenschap. Het initiatief sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om het centrumgebied te versterken en tegelijkertijd de leefbaarheid van Hapert te vergroten.

Het gezondheidscentrum zal worden gerealiseerd op de begane grond. Op donderdag 16 januari 2025 tekenden WSZ, gemeente Bladel, Apotheek Hapert, Huisartsenpraktijk Hapert-Hoogeloon, Fysiofit Hapert en Tandheelkundig Centrum Hapert officieel een samenwerkingsovereenkomst voor dit gezondheidscentrum. Het gezondheidscentrum biedt huisvesting voor verschillende zorgverleners en is daarmee een waardevolle aanvulling op de voorzieningen in Hapert. De centrale locatie van het centrum zorgt ervoor dat bewoners en zorgbehoevenden makkelijk toegang hebben tot eerstelijnszorg.

De appartementen zullen gerealiseerd worden op de eerste en tweede verdieping. Op de eerste verdieping worden 15 appartementen gerealiseerd en op de tweede verdieping ook 15. Daarmee komt het totaal aantal appartementen op 30. De woningen worden geschikt gemaakt voor verschillende doelgroepen, reguliere woningzoekenden, senioren etc. Alle woningen vallen binnen het lage huursegment (huur < € 900,07) en dragen hiermee nadrukkelijk bij aan het vergroten van het aanbod betaalbare en toegankelijke woningen in de Kempen.

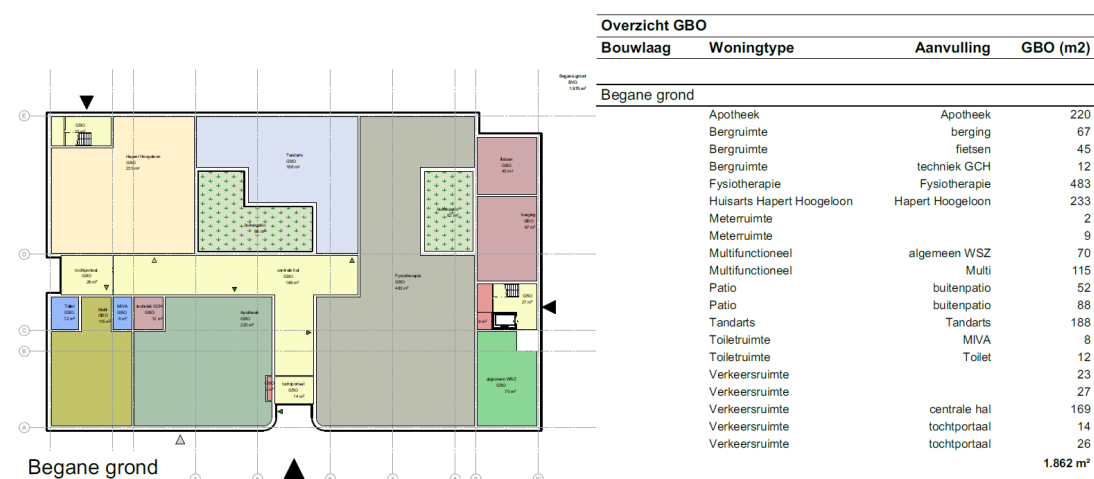
De woningen worden ontwikkeld volgens de richtlijnen van Woonkeur en zijn levensloopbestendig. Hiermee wordt aangesloten op de behoefte aan geschikte huisvesting voor ouderen. De exacte doelgroep dient nog te worden bepaald. Er wordt maatwerk toegepast in de toepassing van de groennorm, binnen een integraal stedenbouwkundig plan dat oog heeft voor kwaliteit van de leefomgeving. Hoewel de formele groennorm niet volledig wordt toegepast, wordt er zorgvuldig omgegaan met groeninrichting, passend binnen het karakter van het centrumgebied.

Naast de woningen wordt een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte (huiskamer) gerealiseerd. Deze ruimte fungeert als verlengstuk van het wonen en bevordert sociale cohesie tussen bewoners en (directe) omwonenden. De ontmoetingsruimte vormt geen concurrentie met de lokale multifunctionele accommodatie (MFA) Hart van Hapert, maar vervult een aanvullende rol op wijkniveau.

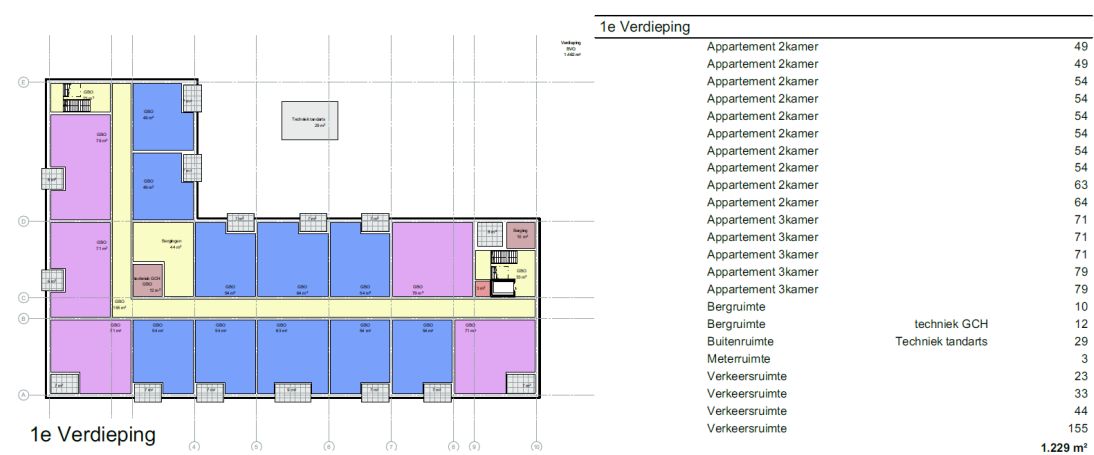
In de figuren 2.5 t/m 2.7 zijn de inrichtingen en bijbehorende programma's inzichtelijk gemaakt. Deze figuren zijn eveneens opgenomen als bijlage 1 bij voorliggende onderbouwing. Figuren 2.8 t/m 2.10 tonen impressies van de beoogde ontwikkeling. In paragraaf 5.12 van voorliggende bopa-onderbouwing wordt ingegaan op de beoogde aansluiting en toegankelijkheid van de openbare ruimte.

Voorsortierend op het gebiedsdekkend omgevingsplan en ter verduidelijking hetgeen planologisch wordt

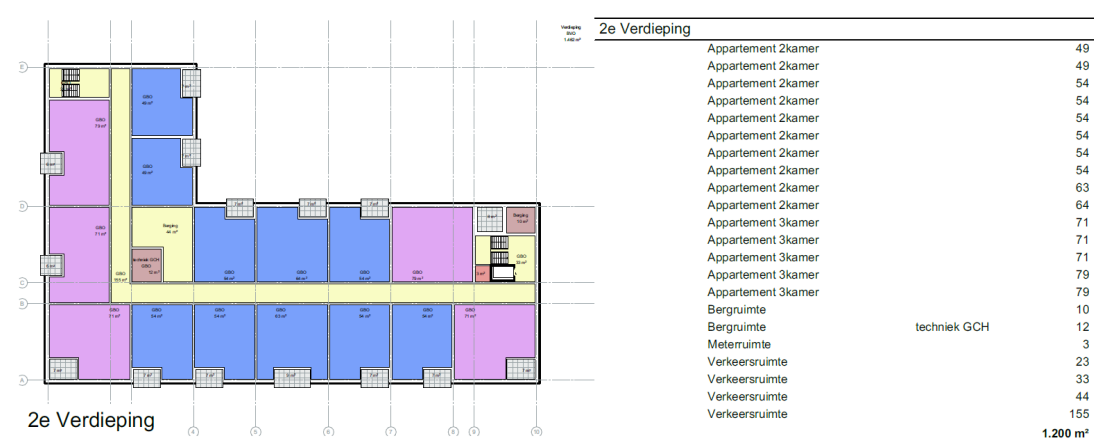
vergund is een figuur bopa opgesteld. Deze is weergegeven als bijlage 2.



Figuur 2.5 Inrichtingstekening en programma begane grond (Bron: Keeris architecten)



Figuur 2.6 Inrichtingstekening en programma eerste verdieping (Bron: Keeris architecten)



Figuur 2.8 Inrichtingstekening en programma tweede verdieping (Bron: Keeris architecten)



Figuur 2.8 Impressie zuidzijde (Bron: OD205)



Figuur 2.9 Impressie zuidoostzijde (Bron: OD205)



Figuur 2.10 Impressie vogelperspectief (Bron: OD205)

2.3 Juridische activiteiten

2.3.1 Inleiding

Een project bestaat uit één of meerdere juridische activiteiten. De juridische activiteiten zijn onder te verdelen in drie categorieën:

- I. activiteiten die niet in strijd zijn met het omgevingsplan, omgevingsplanactiviteiten waarvoor geen BOPA nodig is;
- II. activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan, omgevingsplanactiviteiten waarvoor de aanvraag voor de BOPA wordt ingediend;
- III. activiteiten die niet in het omgevingsplan worden geregeld en geen omgevingsplanactiviteit zijn.

Deze onderbouwing heeft betrekking op de juridische activiteiten in categorie II, de omgevingsplanactiviteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, en activiteiten uit categorie III voor zover deze niet-omgevingsplanactiviteiten relevant zijn in het kader van de toetsing aan het criterium niet evident onuitvoerbaar.

Deze onderbouwing richt zich op buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Dit zijn de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is omdat deze activiteiten in strijd zijn met het omgevingsplan. Deze onderbouwing voorziet niet in een onderbouwing en/of een volledig overzicht van eventuele andere toestemmingen zoals meldingsplichten, informatieplichten of vergunningsplichten, bijvoorbeeld flora- en fauna-activiteiten.

In sommige gevallen wordt in het kader van de ETFAL wel onderzocht of voor de uitvoerbaarheid van het project andere toestemmingen noodzakelijk zijn zoals een mogelijke vergunningplicht voor activiteiten die geen omgevingsplanactiviteiten zijn. Dit gebeurt in de vorm van een quick scan. Echter, deze onderbouwing voorziet niet in het volledige onderzoek dat vereist is voor het verkrijgen van bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor niet-omgevingsplanactiviteiten zoals een Natura 2000-activiteit.



2.3.2 Welke omgevingsplanactiviteiten zijn in strijd met het omgevingsplan?

De activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan en die door middel van een omgevingsvergunning voor de BOPA zijn aangevraagd, worden onderzocht en onderbouwd in deze onderbouwing. In dit geval gaat is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan binnen de bouw- en gebruiksregels van de maatschappelijke bestemming en gebruiksregels van de verkeersbestemming.

Voor de omgevingsplanactiviteiten bouwen en gebruik wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. In voorliggende onderbouwing is onderzocht of ten aanzien van deze buitenplanse omgevingsplanactiviteiten wordt voldaan aan het beleidskader en de beoordelingsregels waaronder instructieregels en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.4 Milieueffectrapportage

2.4.1 Algemeen

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een bopa project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt. Als hier het omgevingsplan wordt genoemd, wordt hieronder ook de omgevingsvergunning voor een BOPA verstaan.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning.

2.4.2 Toetsing en conclusie

De ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd, betreft een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Ob en valt onder categorie J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Kolom 2 is daarbij niet van toepassing. Wel is kolom 3, gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt, van toepassing.

Voor de ontwikkeling is een m.e.r.-beoordeling opgesteld waaruit blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. De m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage 3 bij voorliggende bopa-onderbouwing.

Hoofdstuk 3 Participatie

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving op welke manier voor dit project participatie heeft plaatsgevonden.

3.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een omgevingsdialoogtraject opgestart. Dit traject vormt de gelegenheid om belanghebbenden te betrekken bij de planvorming met het voordeel dat gemeente Bladel en overige stakeholders al vroeg in het ontwikkeltraject kennismaken met alle (mogelijke) aandachtspunten.

In de aanloop naar de totale visie op de centrumontwikkeling Hapert zijn door de gemeente in samenwerking met bureau OD205 meerdere informatie- en inspraakrondes gehouden. Het voorliggend plan aan Alexanderhof is daar een uitwerking van. Ook is hierover meerdere malen overleg gepleegd met het Georganiseerd Burger Overleg Hapert. Beide voornoemde acties dragen aanzienlijk bij aan het draagvlak voor het plan in de gemeenschap Hapert.

Met het oog op de specifieke ontwikkeling aan Alexanderhof 7 heeft in 'MFA Hart van Hapert' (Oude Provincialeweg 21, 5527 BM Hapert) op donderdag 27 maart 2025 van 17:00 tot circa 19:00 een inloop-informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze informatiebijeenkomst werden aanwezigen geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen en werden zij uitgenodigd om met betrokken partijen in gesprek te gaan.

De genodigden voor deze informatiebijeenkomst hebben voorafgaand aan de bijeenkomst per brief een uitnodiging ontvangen. Deze is gestuurd naar de bewoners van het Alexanderhof en bedrijven en omwonenden die hun perceel aan de achterkant

van het Alexanderhof hebben (een gedeelte van de Kerkstraat en de oude Provinciale weg). Het betreft circa 50 adressen. Daarnaast heeft de uitnodiging in het lokale huis-aan-huisblad (PC55 - week 12) en op de gemeentelijke website gestaan. Ook was een uitnodiging opgehangen bij de ingang van de 'MFA Hart van Hapert'.

Van de informatiebijeenkomst is een verslag opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 4 van voorliggende bopa-onderbouwing. In het verslag wordt ingegaan op de belangrijkste ontwikkelpunten, relevante bevindingen en besproken verbeterpunten. Ten slotte wordt een doorkijk gegeven richting het vervolgtraject.

3.2 Adviesrecht

In de Omgevingswet (§ 16.2.3. Betrokkenheid van andere bestuursorganen) is bepaald dat in sommige gevallen het advies van andere bestuursorganen of adviseurs kan of moet worden betrokken bij een beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning voor een bopa. Het kan dan gaan om de gemeenteraad en Gedeputeerde Staten.



3.2.1 Gemeenteraad

De gemeenteraad van Bladel heeft een 'Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit Bladel 2024' vastgesteld. Deze lijst is raadpleegbaar via de link <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR715225>.

Het vragen van advies is conform artikel 2 lid 1 van deze lijst onder meer verplicht als er meer dan 11 woningen, al dan niet in combinatie met andere functies binnen hetzelfde project, worden toegevoegd. Aangezien daar bij dit project sprake van is, is het college verplicht de gemeenteraad om advies te vragen bij de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

3.2.2 Gedeputeerde Staten

Op 7 november 2023 heeft Gedeputeerde Staten (GS) van provincie Noord-Brabant een lijst van gevallen vastgesteld waarbij GS van haar adviesrecht gebruik wil maken voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Advies van GS is nodig als instructieregels van toepassing zijn die voorkomen in de vastgestelde lijst. Geen van die instructieregels zijn in dit geval aan de orde, waardoor geen advies van GS benodigd is. GS zal op de gebruikelijke wijze in de planologische procedure worden betrokken. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Bestuurlijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van deze omgevingsvergunning voor de bopa worden verschillende overlegpartners op de gebruikelijke wijze geconsulteerd. Het gaat dan om de provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio. Na afloop van het overleg worden hier de reacties op het project samengevat en aangegeven of dit tot aanpassingen heeft geleid.

Hoofdstuk 4 **Beleid en provinciale instructieregels**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidsaspecten voor de herontwikkeling van het projectgebied.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

4.1.1.1 Beleidskader

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

- 
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.2 Toetsing

De vier prioriteiten uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes, die in de toelichting van de NOVI zijn vertaald naar 21 Nationale belangen. Gezien de aard van dit project zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- (1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- (2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
- (5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften;

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 5 is de onderbouwing terug te vinden in paragraaf 5.10 (Ladder voor duurzame verstedelijking). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Dat geldt ook voor een omgevingsvergunning waarmee van het omgevingsplan wordt afgeweken. Op deze plek volstaat de conclusie dat sprake is van een duurzame ontwikkeling die aansluit op de woningbehoeften.

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 2 kan tevens worden opgemerkt dat in hoofdstuk 5 het project aan de hand van de relevante aspecten in de fysieke leefomgeving is gemotiveerd, gevolgd door een algehele afweging van het project in hoofdstuk 7. Op deze plek volstaat de conclusie dat met het project sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

4.2 Provinciaal beleid en instructieregels

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

4.2.1.1 Beleidskader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdpogingen:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.

4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van Noord-Brabant.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

4.2.1.2 Toetsing

De Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening vindt een vertaalslag van de hoofdpogaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Beleidskader

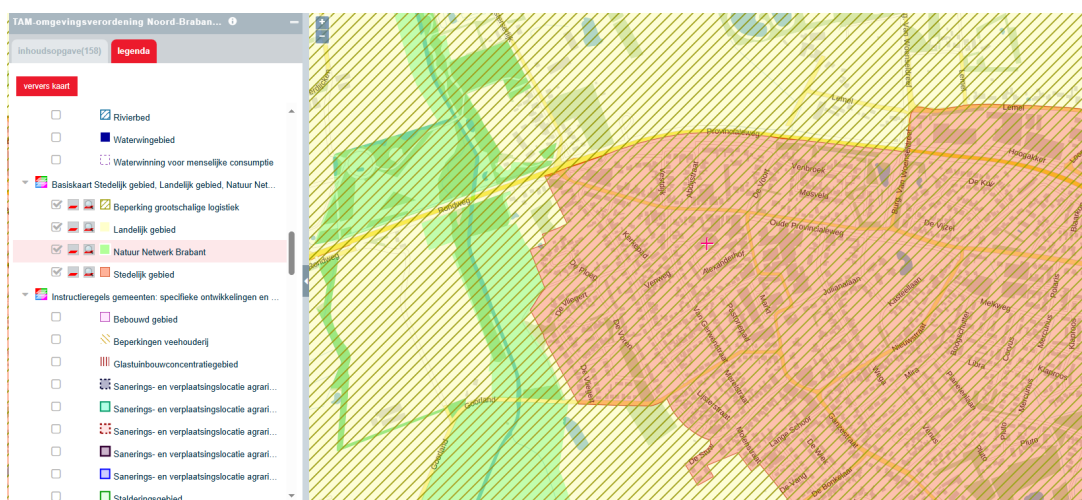
De provincie Noord-Brabant heeft op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant (Ov) vastgesteld. De Ov is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan ontwikkelingen en vormt een direct toetsingskader voor ontwikkelingen. In de Ov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Ov staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie.

Voor elke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van de Ov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied.

4.2.2.2 Toetsing

In dit geval zijn alleen de instructieregels voor gemeenten relevant. Hierna wordt aan deze instructieregels getoetst. De instructieregels zijn in de meeste gevallen gekoppeld aan een werkingsgebied. Volgens de verbeelding van de Omgevingsverordening ligt het projectgebied binnen de volgende werkingsgebieden (figuur 3.1):

- Stedelijk gebied (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant);
- Beperking grootschalige logistiek (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant).



Figuur 3.1 Kaart 5 Ov met aanduiding projectgebied (Bron: Omgevingsverordening Noord-Brabant)

Stedelijk gebied

Artikel 5.31 (Externe werking Natuur Netwerk Brabant) bepaalt dat een nieuwe ontwikkeling die binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en die aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant geeft, de negatieve effecten waar mogelijk moet beperken en de overblijvende, negatieve effecten moet compenseren. Deze bepaling is niet van toepassing op aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In paragraaf 5.15 is gemotiveerd dat dit project gelet op de afstand ten opzichte van Natuur Netwerk Brabant geen negatieve effecten tot gevolg zal hebben. Compensatie is dan ook niet aan de orde.

Artikel 5.55 (Duurzame stedelijke ontwikkeling) bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals wonen, werken of voorzieningen in beginsel binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en dat daarbij gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling past binnen regionale afspraken en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 5.10 van deze onderbouwing is gemotiveerd dat er in regionaal verband voldoende ruimte is voor het toevoegen van een gezondheidscentrum en 30 woningen en dat met deze ontwikkeling sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Er is immers sprake van:

- een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Dit blijkt uit de motivering in hoofdstuk 5 van deze motivering;
- zorgvuldig ruimtegebruik, doordat de woningen worden toegevoegd op een voormalige schoollocatie binnen bestaand stedelijk gebied;
- klimaatadaptatie. Op verschillende manieren wordt in het plan ingezet op het creëren van een groene omgeving. Door de ruimtelijke invulling van wonen aan het park en wonen in het park blijven de bestaande bomen behouden. Aanvullend daarop wordt op verschillende manieren nieuw groen aangelegd. Het verwerken van hemelwater op de locatie is daarnaast een belangrijk thema. Zo wordt op de bebouwing een sedum dak gerealiseerd welke er voor zorgt dat het water wordt vastgehouden en vertraagd wordt afgevoerd.
- Daarnaast is het belangrijk voor de natuurinclusiviteit en de waterhuishouding een verkoelend karakter waardoor hittestress wordt tegengegaan. Het water dat uiteindelijk op maaiveldniveau komt, zal zoveel mogelijk de grond in lopen door de eventuele toepassing van wadi's en halfopen verharding bij de parkeerplaatsen en waterdoorlatende paden.
- toepassing van duurzame energie. Alle woningen worden energiebewust uitgevoerd door toepassing van een uitstekende thermische schil, warmtepompen met lage temperatuur verwarming, een gebalanceerd ventilatiesysteem met WTW en voldoende zonnepanelen.
- een bijdrage aan een duurzame, concurrerende economie. Het project betreft een kleinschalig lokaal woningbouwplan met een divers aanbod. Daarmee wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan een gezonde woningvoorraad.
- inspelen op mogelijkheden voor duurzame mobiliteit. Fietsen wordt gefaciliteerd door voldoende fietsenstalling in en bij het gebouw te plaatsen. Daarnaast worden laadpalen geplaatst voor elektrische auto's. Daarnaast is de dichtstbijzijnde bushalte op loopafstand te bereiken. Hier wordt nader op in gegaan in paragraaf 5.14.

Beperkingen grootschalige logistiek

Artikel 5.56a (Grootschalige logistiek) stelt beperkingen aan de ontwikkeling van grootschalige logistiek. Deze



regels zijn niet aan de orde omdat hiervan geen sprake is bij dit project.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 5.1.2 van de TAM-Omgevingsverordening is bepaald dat bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling moet worden gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling maakt gebruik van een locatie met verouderde gebouwen waar de oude functies verplaatst worden. Er is sprake van een inbreidingslocatie. In paragraaf 5.10 van deze onderbouwing is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Al deze aspecten komen terug in deze motivering. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende thema's binnen de lagen (zie hoofdstuk 5).

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Daaronder wordt in ieder geval verstaan de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren. Ook de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn wordt als meerwaarde gezien. Ten slotte kan ook de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit (Kwaliteitsverbetering landschap) in het buitengebied deel uitmaken van de meerwaardecreatie. In dit geval zit de meerwaarde voor de omgeving erin dat op een planologisch zeer geschikte locatie wordt ingezet voor een gezondheidscentrum en woningbouw. De te verplaatsen functies in verouderde bebouwing op deze locatie maken plaats voor nieuwe woningen. Deze zijn voorzien in een bestaande woonwijk op korte afstand van het centrum met de voorzieningen. Bovendien kan gebruik gemaakt worden van reeds aanwezige infrastructuur en nutsvoorzieningen. De ontwikkeling vormt daarnaast geen belemmering voor onderliggende of omliggende waarden belangen.

Gelet op het voorgaande is er sprake van een goede omgevingskwaliteit.

Overige instructieregels

Overige instructieregels zijn voor dit project niet relevant. Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de regels van de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant.



4.3 Regionaal beleid

In regionaal verband zijn de 'Kempische visie op wonen 2024-2028', de 'Brabantse Agenda Wonen' en de 'Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant' van belang voor dit project.

4.3.1 Brabantse Agenda Wonen

4.3.1.1 Beleidskader

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. In deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd dat ruim baan moet worden gegeven voor goede plannen. “Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.”

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. In de TAM-omgevingsverordening is bepaald dat deze 'programma-indicatie' richtinggevend is voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Projecten die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

4.3.1.2 Toetsing

Uit de Brabantse Agenda Wonen blijkt dat de provincie ruim baan wil geven bij herontwikkeling. Er moeten snel meer woningen worden gebouwd. Plannen voor herbestemming van leegstaande locaties of plannen voor inbreiding krijgen voorrang op uitbreidingslocaties. Bij dit project wordt een perceel met een verouderd pand binnen bestaand stedelijk gebied benut om te verdichten. Er is dan ook sprake van inbreiding zonder nieuw ruimtebeslag. De verouderde bebouwing met een maatschappelijke functie maakt plaats voor een gezondheidscentrum en 30 sociale huurappartementen. Aan deze functies is aantoonbaar grote behoefte, hetgeen nader onderbouwd wordt in paragraaf 5.10. De ontwikkeling past dan ook binnen de uitgangspunten van de Brabantse Agenda Wonen.

4.3.2 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

4.3.2.1 Beleidskader

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Zuidoost-Brabant getekend. Rijk, Provincie, MRE-gemeenten en woningcorporaties starten hiermee een langjarige samenwerking om de woningbouwproductie in de regio te vergroten. De regio Zuidoost-Brabant staat voor de opgave om minimaal 45.135 woningen toe te voegen in de periode 2022 t/m 2030. Een gigantische opgave waar Rijk, Provincie Noord-Brabant, regiogemeenten en corporaties zich gezamenlijk voor gaan inzetten. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over ieders rol en bijdrage aan deze opgave. In de regionale woondeal Zuidoost-Brabant staat voor gemeente Bladel het te bouwen aantal van netto 765 woningen tot en met 2030, waarvan tweederde betaalbaar (30% sociaal, 16% middenhuur en 20% betaalbare koop).

4.3.2.2 Toetsing

Conform de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant is zowel kwalitatief als kwantitatief nog ruim voldoende ruimte is om de beoogde woningen te realiseren. Op basis hiervan is het woningbouwprogramma binnen de gemeente Bladel verder uitgewerkt. Hier wordt nader op in gegaan in paragraaf 5.10.

4.3.3 Kempische visie op wonen 2024-2028

4.3.3.1 Beleidskader

Gemeente Bladel is onderdeel van de Kempengemeenten gezamenlijk met de gemeenten Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden. Binnen de samenwerking werken de gemeenten samen op de vakgebieden zoals maatschappelijke dienstverlening, vergunningen, toezicht, handhaving en ICT. Gezamenlijk is de Kempische visie op wonen 2024-2028 opgesteld, vigerend van d.d. 18 juli 2024.

De gemeenten hebben veel overeenkomsten, ze liggen in een omgeving met veel rust en natuur. Het kenmerkt zich door gezellige kernen waaruit men snel in Eindhoven of Veldhoven is. De omgeving maakt het aantrekkelijk voor mensen opzoek naar groen, gemeenschapsgevoel en Brabantse gemoedelijkheid. Echter is er ook een verschil tussen deze gemeenten, denk bijvoorbeeld aan het voorzieningenniveau of de sociale cohesie. Het feit is echter dat de opgaven op het beid van wonen een gezamenlijke oplossing vagen. De groei van de hele Brainportregio gaat in razend tempo en trekt steeds meer mensen naar deze gemeenten. Als gevolg van die groei staat de woningmarkt onder grote druk. Woningprijzen stijgen. Starters en jonge gezinnen komen er steeds moeilijker tussen en de roep om meer betaalbaar aanbod (zowel koop als huur) is groot. Dit vraagt aan de ene kant om snelle woningbouw en het voorkomen van verdringing, maar ook om een transitie naar betaalbaarder bouwen. Zodat mensen met een lager inkomen ook een woning kunnen blijven vinden in onze gemeenten.

Ze werken de woonvisie uit aan de hand van vijf thema's. Dit zijn:

1. De (schaal)sprong vooruit;
2. Toegroeien naar een betaalbaardere woningvoorraad;
3. Wonen met zorg of ondersteuning;
4. Werken aan vitaliteit in de kernen;
5. Op weg naar een duurzame toekomst.

Het groeiend woningtekort is op dit moment één van de grootste problemen in Nederland, en ook in de Kempen. Te veel mensen vinden geen geschikte en betaalbare woning. Daarbovenop hebben ze in de Kempen

relatief weinig sociale huurwoningen en betaalbare en kleine koopwoningen. Dit maakt het voor jongeren en mensen met een lager inkomen lastig om een start te maken op de woningmarkt. De gevolgen van de woningnood zijn dan ook zichtbaar: van dertigers die nog bij hun ouders wonen tot mensen met een middeninkomen die tussen wal en schip raken, spoedzoekers die geen sociale huurwoning kunnen vinden of ouderen die in een grote gezinswoning moeten blijven wonen. De provincie houdt voor de Kempen in de periode tot en met 2030 rekening met woningbouwopgave van bijna +2.600 woningen. Tussen 2030 en 2040 wordt een extra groei van minimaal +2.350 woningen voorspeld.

In de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (2023) wordt in het kader van de schaa sprong in de Kempen een minimale behoefte in de Kempen geschetst van ongeveer 13.000 woningen in de periode t/m 2040 (dit is inclusief de lokale woningbehoefte). Voor het realiseren van deze woningen wordt per gemeente zoveel mogelijk aangesloten bij de lokale behoefte. De aantallen zoals vermeld in tabel 4.1 worden daarbij als ondergrens beschouwd.

Tabel 4.1: Minimale woningbouwbehoefte 2023-2030 per gemeente in de Kempen

	Minimale woningbouw 2023-2030
Bergeijk	+ 720
Bladel	+ 1.030
Eersel	+ 1.030
Reusel-De Mierden	+ 440
Totaal	+ 3.220

Er is een behoefte aan 3.220 extra woningen in de regio voor de periode van 2023-2030. In de periode 2023-2030 is er voor de gemeente Bladel een behoefte aan 1.030 nieuwe woningen. In de komende jaren wordt sterker ingezet op betaalbaarheid. Er wordt getoetst aan de prijssegmentering (prijspeil 2025) zoals weergegeven in tabel 4.2.

Tabel 4.2: Prijssegmentering woningen

Prijssegmenten		Prijs	Percentage
Betaalbaar	Sociale huur	<€900,07*	30%
Betaalbaar	Betaalbare koop – laag	Sociale koop – appartement (<€240.000) Sociale koop – grondgebonden (<€285.000,-)**	10%
Betaalbaar	Betaalbare koop midden/ hoog of middenhuur	€285.000,- tot €405.000* €900,07 tot €1.184,82*	27%
Vrij	Vrij invulbaar		33%

* betaalbaarheidsgrens en huurgrenzen wordt bepaald door het Rijk en jaarlijks geïndexeerd

** Voor gemeente Bladel worden de prijsgrenzen ‘sociale koop’ (appartement) en ‘Lage middeldure koop’(grondgebonden) aangehouden uit de Regionale begrippenlijst wonen, deze wordt jaarlijks geïndexeerd.

In gemeente Bladel heeft de raad ingestemd met een lokale aanvulling op de regionale woonvisie. Met het Bladels toetsingskader woningbouwinitiatieven kunnen initiatiefnemers eenvoudig toetsen of hun plan binnen de kaders van de woonvisie past. De voornaamste aanscherping zit in de prijssegmentering van het woningbouwprogramma, een groennorm en eisen rondom Woonkeur. Per locatie en omvang van het initiatief kunnen deze aanscherpingen verschillen.

Kwantitatieve woningbehoefte

De Kempische visie op wonen 2024-2028 geeft aan dat de minimale woningbouwopgave voor gemeente Bladel bestaat uit 1.030 woningen. Deze zijn verhoudingsgewijs verdeeld over de dorpen. Daarnaast is in de visie opgenomen dat de Kempengemeenten gezamenlijk 2.000 woningen versneld moeten realiseren. Op basis van een gelijke verdeling komt dat voor gemeente Bladel neer op een extra opgave van 567 woningen in de periode tot 2030.

De praktijk laat zien dat er doorgaans extra plannen nodig zijn (ongeveer 130% van de behoefte) om de beoogde opgave tijdig te kunnen realiseren. Dit in verband met het opvangen van planuitval of planvertraging. Dat komt neer op een maximale plancapaciteit van 2.076 woningen tot 2030 voor gemeente Bladel. De plancapaciteit per kern is inzichtelijk gemaakt in tabel 4.3.

Tabel 4.3: Plan capaciteit per kern

Minimale opgave		Versnelling 2.000 woningen		Over programmering 130%	
	Aandeel inwoners	Aantal woningen	Aantal woningen	Totaal	2
Gemeente	100%	1030	567	1597	2076
Bladel	51%	525	289	814	1058
Hapert	27%	283	156	438	570
Hoogeloon	11%	114	63	176	229
Casteren	5%	56	31	87	113
Netersel	5%	53	29	82	106

Het gemeentelijke woningbouwprogramma kijkt 10 jaar vooruit, dus tot 2033. In die periode zijn 1.444 woningen opgenomen in de plan capaciteit (peildatum 1 januari 2024). Daarmee blijft er een ruime restopgave van woningen.

Figuur 4.4: Resterende opgave per kern

Plan capaciteit	2024-2033	Kwantitatieve behoefte tot 2030	Resterende opgave
Gemeente	1.444	2076	632
Bladel	796	1058	262
Hapert	405	570	165
Hoogeloon	142	229	87
Casteren	41	113	72
Netersel	60	106	46

Naast voldoende plan capaciteit is het van belang om het aantal/aandeel harde plannen te vergroten. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat de bouwproductie op gang blijft. Omdat de druk op de woningmarkt erg groot is en er geen exacte verdeling per kern is gemaakt, wordt de kwantitatieve behoefte vooral als richtlijn aangehouden:

- De kwantitatieve behoefte per kern (130% van de behoefte) is richtinggevend bij het toetsen van nieuwe initiatieven.
- Het is mogelijk om medewerking te verlenen aan plannen die een groter kwantitatief programma beslaan dan de verwachte behoefte per kern.
- Dit kan mogelijk wel leiden tot minder woningbouw in één of meerdere andere kernen.

Kwalitatieve behoefte

Op basis van de Kempische visie op wonen 2024-2028 zijn een vijftal ambities geformuleerd:

1. De (schaal)sprong vooruit
2. Toegroeien naar een betaalbare woningvoorraad
3. Wonen met zorg of ondersteuning
4. Werken aan de vitaliteit in de kernen
5. Op weg naar een duurzame toekomst

Daarnaast zijn er door de gemeente Bladel een aantal gebiedsspecifieke uitgangspunten geformuleerd. Voor het initiatief aan Alexanderhof 7 te Hapert is met name het uitgangspunt voor het centrum van Bladel en Hapert relevant. Gemeente stelt namelijk dat hier meerder functies samenkomen en de ruimte beperkt is. Daarnaast



ligt er een verdichtingsopgave. Bij initiatieven op de rand van dit gebied wordt een afweging gemaakt of zij vallen binnen de kaders van de bestaande woonwijk of centrumgebied. Het initiatief maakt onderdeel uit van het centrumgebied en wordt gezien als opmaat naar een integrale herontwikkeling van het centrum van Hapert.

Het uitgangspunt is dat sociale huurwoningen geëxploiteerd worden door een toegelaten instelling (woningcorporatie). Initiatiefnemers moeten, in overleg met de woningcorporatie, aantonen of deze wel of geen interesse heeft in de exploitatie van het aandeel sociale huurwoningen. Om een meer gelijk speelveld te creëren tussen corporaties en ontwikkelende partijen wordt meer passend toewijzen van sociale huurwoningen doorgelegd aan ontwikkelende partijen indien een project zich niet leent voor exploitatie door een corporatie. Dit is voornamelijk aan de orde bij projecten met een kleine omvang.

Groennorm

De Kempische visie op wonen 2024-2028 gaat tevens in op de leefbaarheid van de verschillende kernen en buurten. Een groennorm voor woningbouwplannen is niet specifiek opgenomen in de woonvisie. Vooralsnog wordt de algemene groennorm aangehouden, namelijk van het totale projectgebied moet minimaal 20% groen zijn ingericht. Met deze norm kan worden gewaarborgd dat ontwikkelende partijen voldoende aandacht hebben voor een kwalitatieve inrichting van hun plangebied. Mogelijk dat in de toekomst een verfijning komt van deze generieke norm. Vanuit de beleidsterreinen natuur en landschap of klimaat is het denkbaar dat in de toekomst een verfijning van deze generieke norm volgt.

Woonkeur

Door WoonKeur Basis of Pluspakket, of een vergelijkbare norm zoals bijvoorbeeld de Rijksnormen voor geschiktheid toe te passen, kunnen we kwaliteitsnormen worden opgelegd voor woningen die gepland zijn voor senioren (levensloopgeschikt) of zorgbehoevenden. Voor woningen die gepland zijn voor senioren hanteren we Woonkeur Basis bij nieuwbouw en 'rollatorgeschikt' voor bestaande bouw of een vergelijkbare norm zoals bijvoorbeeld Toegankelijk (0-treden) en rollatorgeschikt.

Voor woningen die gepland zijn voor zorgbehoevenden passen we Woonkeur Pluspakket toe bij nieuwbouw en 'rolstoelgeschikt' voor bestaande bouw of een vergelijkbare norm zoals bijvoorbeeld rolstoelgeschikt en zorggeschikt. Bij zorgbehoevenden gaat het om intensieve zorg in huis, bijvoorbeeld verzorging door een hulpverlener

4.3.3.2 Toetsing

Voorgenomen projectgebied is gelegen in het centrum van de kern Hapert binnen de gemeente Bladel. De gemeente is onderdeel van de Kempengemeenten, die zich gezamenlijk inzetten op diverse thema's. Een van de thema's is wonen. Uit de visie is naar voren gekomen dat er een behoefte is aan woonruimte in de Kempen, deze behoefte bedraagt circa 3.220 extra woningen voor de periode tot 2030. De behoefte is verdeeld over diverse segmenten.

Het initiatief voorziet in de realisatie van 30 sociale huurwoningen in het centrum van Hapert. De woningen worden geschikt gemaakt voor verschillende doelgroepen, reguliere woningzoekenden, senioren etc. Alle woningen vallen binnen het lage huursegment (huur < € 900,07) en dragen hiermee nadrukkelijk bij aan het vergroten van het aanbod betaalbare en toegankelijke woningen in de Kempen.



Het initiatief sluit direct aan op de doelstellingen uit de Kempische Visie op Wonen 2024–2028, waarin het toevoegen van betaalbare, passende woningen voor specifieke doelgroepen – waaronder ouderen – centraal staat. Binnen de visie wordt Hapert specifiek benoemd als kern waar de combinatie van zorg en wonen versterkt dient te worden. Dit project geeft hier concreet invulling aan door:

- Het realiseren van levensloopbestendige woningen in het centrum;
- Het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt;
- Het versterken van sociale verbindingen binnen de gemeenschap;
- Het toepassen van maatwerk binnen de ruimtelijke en programmatische inrichting.

Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte kan worden gesteld dat voor wat betreft toepassing van de groennorm en de woonkeur met het initiatief maatwerk wordt toegepast. Bij het initiatief gaat het namelijk om een inbreiding / transformatie van het centrumgebied van Hapert. Hierbij ligt de focus op een kwalitatieve inrichting van het projectgebied en inspelen op de behoefte. De formele groennorm wordt hierdoor niet een op een toegepast, maar er is ruimte voor maatwerk in het kader van een integraal plan.

4.3.4 Conclusie regionaal beleid

Het project past binnen de beleidskaders van de regio.

4.4 Waterschapsbeleid

Het projectgebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap De Dommel. Het relevante beleid van dit waterschap is opgenomen in het waterbeheerprogramma. Daarnaast heeft het waterschap een waterschapsverordening vastgesteld.

4.4.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

4.4.1.1 Beleidskader

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het



bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Waterschap De Dommel hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

4.4.1.2 Toetsing

Dit project voorziet in het realiseren van van een gezondheidscentrum en woningen op een bestaand bouwperceel, binnen het stedelijk gebied. In de digitale viewer 'Weging van het waterbelang' van waterschap De Dommel is op de werkkaart 'Hoge Koppen Beekdalen Flanken' te zien dat het projectgebied en de omgeving ervan is gelegen op een hoge kop. Hoge koppen zijn geschikt voor woningbouw omdat de kans op natte voeten hier klein is.

De bebouwing op deze gronden zal worden gesloopt om plaats te maken voor het gezondheidscentrum en de nieuwe woningen. De beoogde bebouwing wordt nagenoeg op dezelfde plek gerealiseerd. In de bestaande situatie is zowel het hemel- als het afvalwater op het ter plaatse aanwezige rioolstelsel aangesloten. In de beoogde situatie dient het hemelwater conform de gemeentelijke waterbergingsseis binnen de projectgrenzen of anderszins te worden opgevangen en geborgen. Bij de uitwerking zal hier nadere aandacht aan worden besteed.

Er vindt geen afvloeiing plaats in de richting van oppervlaktewaterlichamen in het beheer van het waterschap. Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater op de erfgrens worden aangeboden en aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioolstelsel. Het project sluit dan ook aan bij de drie principes van het waterschap.



4.4.2 Waterschapsverordening

4.4.2.1 Beleidskader

Net als de provincie heeft het waterschap een omgevingsverordening vastgesteld. In de Waterschapsverordening staan de regels voor bewoners, bedrijven en andere overheden met betrekking tot activiteiten in of nabij rivieren, beken, sloten, gemalen, en dijken (waterkeringen) en activiteiten met betrekking tot het grondwater.

4.4.2.2 Toetsing

De projectlocatie is niet gelegen op of nabij een waterkering, oppervlaktewaterlichaam of binnen diens beschermingszone. Ook ligt het projectgebied niet binnen grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone. Ten slotte is het projectgebied niet gereserveerd voor (regionale) waterberging.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie 1.1

4.5.1.1 Beleidskader

Op 20 september 2018 is de 'Omgevingsvisie 1.1' vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel, als tussenstap naar een volwaardige en complete Omgevingsvisie voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie herzielt voor het buitengebied op onderdelen het beleid dat is vastgesteld in de Plattelandsnota 2013 en bevat derhalve geen beleid dat relevant is voor onderhavig initiatief dat in stedelijk gebied gesitueerd is.

4.5.1.2 Toetsing

De Omgevingsvisie 1.1 richt zich op het buitengebied en bevat geen beleid dat relevant is voor onderhavig initiatief dat in stedelijk gebied gesitueerd is.

4.5.2 Ontwerp Omgevingsvisie gemeente Bladel 2040

4.5.2.1 Beleidskader

In het ontwerp van de 'Omgevingsvisie Bladel 2040 - Vitaal Bladel, alles bij de hand' staat beschreven hoe de gemeente voor de lange termijn (tot 2040) de fysieke leefomgeving in wil richten. In de Omgevingsvisie staat onder andere beschreven wat de grootste kwaliteiten van de leefomgeving zijn, wat de plannen voor ontwikkeling zijn en wat de hoofdlijnen van het beleid zijn. De focus ligt op de schaa sprong en de aandacht voor het voorzieningenniveau. Voor elk deelgebied zijn specifieke uitgangspunten geformuleerd. Deze omgevingsvisie biedt een koers op hoofdlijnen en vormt de basis voor het omgevingsplan.

In de Omgevingsvisie worden op diverse thema's ambities geformuleerd, te weten leefomgeving, wonen, economie, mobiliteit, natuur en klimaat, transitie agrarische sector en vitaliteit. Daarnaast zijn er uitgangspunten per deelgebied geformuleerd.

De centra van Hapert en Bladel vormen de centrumgebieden van de gemeente. Ze spelen een belangrijke rol voor de dagelijkse boodschappen en detailhandel en dienen als ontmoetingsplekken voor sociale activiteiten. Bladel heeft een uitgebreid winkelgebied met een regionale functie, terwijl het centrum van Hapert vooral

gericht

is op dagelijkse boodschappen. In beide centra hebben de multifunctionele accommodaties (MFA's) een belangrijke aantrekkingsfunctie. De voorzieningen zijn goed bereikbaar per auto en fiets, maar minder goed met het openbaar vervoer. Verkeer en parkeren nemen nu in de veel ruimte in beslag, waardoor er minder ruimte is voor groen in de centra. De gemeente streeft ernaar de centra aantrekkelijk en sfeervol te houden én te versterken. Er wordt ruimte gegeven aan ondernemerschap en zowel commerciële als maatschappelijke activiteiten worden ondersteund. Daarnaast wil de gemeente ontmoeting in de centra nog meer stimuleren. Door de centra te vergroenen en meer ruimte te geven aan verblijfsplekken en langzaam verkeer, worden de winkelcentra veiliger, aangenamer en aantrekkelijker voor inwoners en bezoekers gemaakt. Bij de ontwikkeling van woningen in het centrumgebied hebben we meer aandacht voor senioren en kleine huishoudens.

In Hapert is in 2022 de nieuwe MFA "Hart van Hapert", geopend. Het oude schoolgebouw van Het Palet is gesloopt voor nieuwe ontwikkelingen. Er worden momenteel plannen gemaakt voor een nieuw dorpsplein met daaromheen woningen en een plint met buitenhoreca. De MFA krijgt een extra entree vanaf dit nieuwe plein.

In het algemeen worden voor de centrumgebieden van Hapert en Bladel de volgende uitgangspunten benoemd.

- Er wordt gestreefd naar een excellent voorzieningenniveau voor de inwoners van de regio, dat meebeweegt aan de hand van de groei van het aantal inwoners.
- Er wordt gezorgd voor levendige centra door een goede verdeling van winkelen, recreatie, zorg en wonen.
- Er wordt een goed vestigingsklimaat voor ondernemers geboden en de omvorming van locaties met weinig potentie wordt gestimuleerd.
- Om winkelverkeer te stimuleren, worden supermarkten in het centrum gevestigd.
- Er worden winkels in bestaande centra geclusterd. Nieuwe detailhandel moet passen bij het verzorgingsgebied en kwaliteit toevoegen.
- In elke kern is een gemeenschapshuis aanwezig.
- De gemeente streeft naar een gevarieerd woningaanbod in een hoge dichtheid, waarbij ook gestapelde bouw noodzakelijk is. Hierbij gaat extra aandacht uit naar senioren en kleine huishoudens.
- Het groen in de centra wordt beter zichtbaar en voelbaar gemaakt, om de aantrekkelijkheid te vergroten en hittestress te verminderen.
- Bij nieuwbouw en herinrichting houden wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met netcongestie en de ruimtelijke gevolgen van elektrificatie.

Specifiek voor het centrum van de kern Hapert gelden de volgende uitgangspunten:

- Er wordt gestreefd naar een centrum waar inwoners terecht kunnen voor hun dagelijkse boodschappen.
- Ondernemerschap en vitaliteit van het dorp wordt gestimuleerd door ruimte te bieden voor commerciële activiteiten in het hart van het centrum.
- De verkeersveiligheid wordt verbeterd, met een kritische blik op de rol van autoverkeer.
- Er wordt een aantrekkelijk dorpsplein met buitenhoreca en nieuwe functies rondom het plein gecreëerd.

De gemeente Bladel streeft daarnaast naar het zoveel mogelijk zelfstandig functioneren van de kernen, waarbij lokale voorzieningen behouden blijven en er voldoende woningaanbod is voor alle leeftijdsgroepen. Voor zowel Bladel als Hapert zijn er plannen om nieuwe gezondheidscentra te realiseren, zodat de belangrijkste zorgvoorzieningen worden geclusterd en goed bereikbaar zijn, ook voor inwoners uit de kleinere kernen.



4.5.2.2 Toetsing

Voor Hapert geldt dat wordt gestreefd naar de realisatie van woningen en voorzieningen die is afgestemd op de behoefte. Voor inbreidingslocaties wordt gestreefd naar een hoge dichtheid waarbij gestapelde bouw tot de mogelijkheden behoort.

Met de realisatie van het beoogde gezondheidscentrum en de 30 sociale huurwoningen voor kleine huishoudens aan Alexanderhof 7 wordt direct ingespeeld op de uitgangspunten zoals opgesteld in de Omgevingsvisie. Realisatie vindt immers plaats op basis van een directe behoefte voor woningen voor kleinere huishoudens en de zorgvoorzieningen worden vanwege de clustering goed bereikbaar voor verschillende inwoners. Toegankelijkheid wordt hiermee vergroot, hetgeen ook uitnodigt tot ontmoeting en verbinding.

De ontwikkeling vormt de opmaat naar een bredere aanpak van het centrumgebied van Hapert, waarin op basis van de benoemde uitgangspunten diverse ontwikkelingen op de planning staan. Bij de nadere uitwerking van het initiatief als onderdeel van het groter geheel (de aanpak van het centrumgebied) zal aandacht worden besteed aan een biodiverse en klimaatbestendige omgeving, hetgeen ook nadrukkelijk in de Omgevingsvisie naar voren komt.

4.5.3 Bladels toetsingskader woningbouw

4.5.3.1 Beleidskader

De afgelopen jaren zijn er relatief veel woningen opgeleverd in gemeente Bladel. Gemiddeld zijn er de afgelopen jaren zo'n 100 woningen per jaar aan de voorraad toegevoegd. Toch blijft er nog steeds een grote behoefte aan extra woningen. Gemeente wil graag in deze vraag te voorzien door samen met ontwikkelende partijen voldoende woningen te bouwen. De ambitie is om 2.900 woningen te bouwen in de periode tot 2040. Het is belangrijk dat deze woningen er ook snel gaan komen, omdat we nu al geconfronteerd worden met een grote druk op de woningmarkt. Daarnaast is het belangrijk dat nieuwe woningbouwinitiatieven niet alleen voorzien in de kwantitatieve vraag, maar ook voorzien zijn van de juiste kwaliteit.

In dat kader is het Bladels toetsingskader voor woningbouwinitiatieven opgesteld, aanvullend op de Kempische visie op wonen 2024-2028. Met het Bladelse toetsingskader kan de gemeente de regionale woonvisie op sommige thema's aanscherpen en verdiepen. Op die manier ontstaat een woonbeleid passend bij de Bladelse situatie.

Het doel van het toetsingskader is om richting ontwikkelende partijen aan te kunnen geven of hun initiatief voldoende tegemoet komt aan de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van de gemeente. Als dat het geval is, kan wat betreft volkshuisvesting medewerking worden verleend aan een plan en kan de verdere procedure worden ingezet. Het toetsingskader geldt voor initiatieven waarover nog geen principebesluit door het college van burgemeester en wethouders is genomen.

In dit document beschrijven we in eerste instantie welke volkshuisvestelijke thema's er spelen en introduceren we de criteria waarop initiatieven getoetst worden. Vervolgens gaan we in op welke nuanceverschillen we maken afhankelijk van de omvang en locatie van het initiatief. Ten slotte komt het toetsingskader aan bod waarin initiatiefnemers in één oogopslag zien welke kaders voor hun initiatief gelden.



4.5.3.2 Toetsing

In paragraaf 5.10 van deze onderbouwing vindt in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking een toets aan het Bladels toetsingskader woningbouw plaats. Op deze plaats volstaat de conclusie dat er conform het Bladels toetsingskader woningbouw zowel kwalitatief als kwantitatief nog ruim voldoende ruimte is om de 30 sociale huurwoningen te realiseren.

Hoofdstuk 5 Thema's van de fysieke leefomgeving

5.1 Algemeen

5.1.1 Beoordelingskader

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bopa gelden beoordelingsregels. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden hier beoordeeld. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan alleen worden vergund met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Daarnaast zijn in het Bkl de volgende beoordelingsregels opgenomen:

- a. Instructieregels rijk
- b. Instructieregels provincie
- c. Instructies rijk en instructies provincie
- d. Voorbereidingsbesluiten
- e. Projectbesluiten
- f. Maatwerkregel

De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. Deze gelden voor omgevingsplannen en zijn van overeenkomstige toepassing op de bopa. Hieronder wordt de toetsing van het project aan het beoordelingskader beschreven. Op de relevante onderdelen van het beoordelingskader wordt uitgebreider ingegaan.

5.1.2 Afweging instructieregels Bkl

Voor de volgende thema's wordt in tabel 5.1 voor de ontwikkeling aangegeven of zij relevant zijn of niet:

Tabel 5.1: Instructieregels Bkl

Thema	Afdelingen en paragrafen Bkl	Relevant voor de ontwikkeling
Dienstenrichtlijn	§ 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a.	Nee, het project voorziet niet in (de huisvesting van) diensten anders dan diensten die als beroep of bedrijf aan huis worden uitgevoerd en binnen iedere reguliere woning zijn toegestaan.
Omgevingsveiligheid	§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	Ja, zie paragraaf 5.2.
Water	§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Ja, zie paragraaf 5.3.
Luchtkwaliteit	§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Ja, zie paragraaf 5.4.
Geluid door activiteiten	§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten	Ja, zie paragraaf 5.5.
Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen	§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Ja, zie paragraaf 5.6.
Geluid rond luchthavens	§ 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen de geluidcontour van een luchthaven.

Trillingen	§ 5.1.4.4. Trillingen	Nee, de projectlocatie ligt niet in de nabijheid van activiteiten waarbij structureel trillingen vrijkomen en voorziet hier in beginsel zelf ook niet in, zie paragraaf 5.17.
Slagschaduw van windturbines	§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Nee, in de omgeving van de projectlocatie komen geen windturbines voor.
Bodemkwaliteit	§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit	Ja, zie paragraaf 5.7.
Geur	§ 5.1.4.6. Geur	Ja, zie paragraaf 5.8.
Cultureel erfgoed (aardkunde, archeologie en cultuurhistorie)	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ja, zie paragraaf 5.9.
Landschappelijke kwaliteiten Kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen of nabij de kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied.
Ladder voor duurzame verstedelijking	§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Ja, zie paragraaf 5.10.
Nationale belangen binnen de fysieke leefomgeving	§ 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies; § 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Ja, zie paragraaf 5.11.
Aanwijzing woningbouwcategorieën	§ 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken	Ja, zie paragraaf 5.10 (ladder voor duurzame verstedelijking).
Toegankelijkheid openbare buitenruimte	§ 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Ja, zie paragraaf 5.12.

De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de aangevraagde omgevingsplanactiviteit als de omgevingsplanactiviteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van een instructieregel tenzij ontheffing is verkregen van de instructieregel.

5.1.3 Afweging instructieregels provinciale omgevingsverordening

De provinciale omgevingsverordening bevat instructieregels. In paragraaf 4.2.2 is de Omgevingsverordening van de provincie behandeld en zijn de relevante instructieregels benoemd. Voor zover deze instructieregels betrekking hebben op een thema van de fysieke leefomgeving, wordt in hoofdstuk 5 aan deze instructieregels getoetst.

5.1.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Daarnaast zijn er thema's die vanuit het oogpunt van ETFAL relevant zijn om bij de belangenafweging te betrekken. Deze thema's komen terug in tabel 5.2.

Tabel 5.2: Thema's in het kader van ETFAL

Thema	Wettelijk kader	Relevant voor de ontwikkeling
Gezondheid	§ 5.1.4. Bkl behandelt enkele thema's in het kader van gezondheidsbescherming. Gezondheidsbevordering volgt uit provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In het kader van ETFAL is een integrale benadering nodig.	Ja, paragraaf 5.13.
Gezondheidsrisico's vanwege veehouderijen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen 2 km van een geitenhouderij of endotoxine invloedssfeer van een varkens- of pluimveehouderij, zie paragraaf 5.13.
Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, de projectlocatie ligt niet in de nabijheid van gronden waar (mogelijk) sprake is van een spuitzone, zie paragraaf 5.13.
Mobiliteit en parkeren	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 5.14.
Natuurbescherming NNN	Afdeling 7.3 van het Bal.	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen Natuur Netwerk Nederland, zie paragraaf 5.15.
Ecologie: gebiedsbescherming	Afdeling 11.1 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.15.
Ecologie: soortenbescherming	Afdeling 11.2 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.16.
Ecologie: houtopstanden	Afdeling 11.3 van het Bal.	Nee, het projectgebied is gelegen binnen de bebouwingscontour voor houtkap waardoor in dit geval geen wettelijke bepalingen voor kappen en herplant gelden. De beoordeling van de ecologische waarde van bomen binnen of direct buiten het projectgebied heeft plaatsgevonden in paragraaf 5.15.
Bezonning / schaduwhinder (niet zijnde slagschaduw windturbines)	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, gezien de aard en omvang van het project is onacceptabel schaduwhinder niet te verwachten.
Windhinder	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, gezien de aard en omvang van het project is windhinder of windgevaar niet te verwachten.

Lichthinder	In het kader van ETFAL wel in de belangenafweging betrokken.	Nee, binnen de projectlocatie worden geen activiteiten of bouwwerken mogelijk gemaakt met enige vorm van lichtuitstraling (bijvoorbeeld bedrijfsterrein, sportveld of glastuinbouw met assimilatieverlichting), anders dan reguliere straat- en erfverlichting. Hinder van dergelijke activiteiten is niet te verwachten omdat deze niet in de omgeving voorkomen.
Duurzaamheid en klimaatadaptatie	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, paragraaf 5.18.

5.2 Omgevingsveiligheid

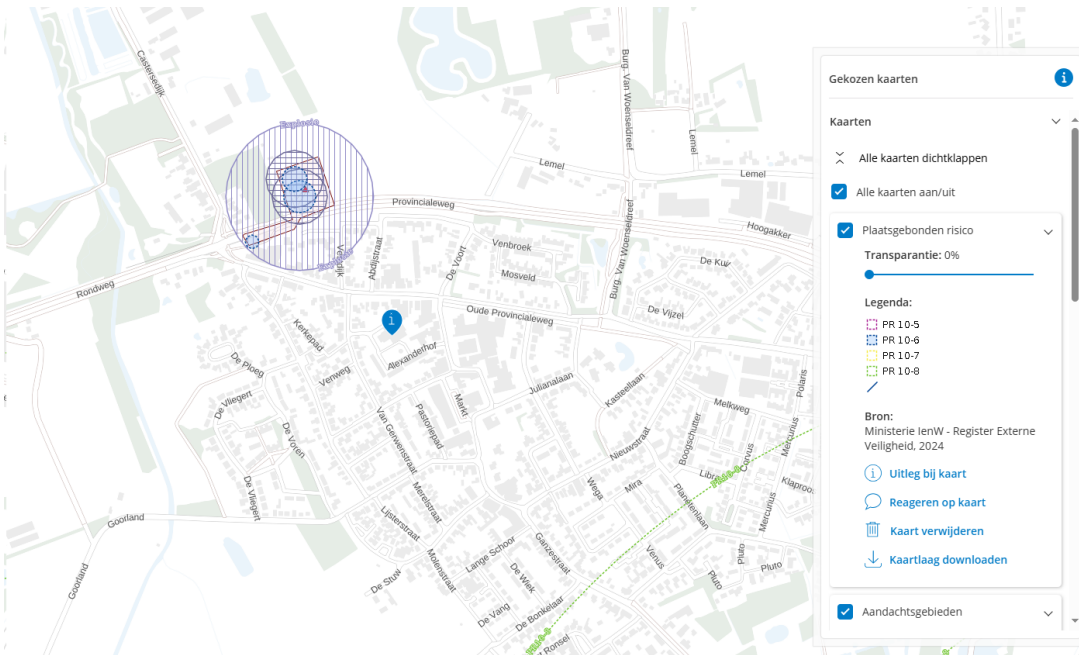
5.2.1 Instructieregels

De instructieregels met betrekking tot het waarborgen van de veiligheid in § 5.1.2 gaan in de eerste plaats over de veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises (artikel 5.2). Deze zijn voor iedere ontwikkeling van belang. Voor deze risico's dient in een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bopa rekening gehouden te worden met het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

Daarnaast kunnen door een ontwikkeling veiligheidsrisico's ontstaan voor zogenaamde (zeer of beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties (zie bijlage VI bij het Bkl hoe deze begrippen zijn gedefinieerd). Of dit zo is blijkt uit het Portaal Atlas Veiligheid. Afhankelijk van het type gebouw of locatie zal de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van een activiteit in acht genomen moeten worden of wordt rekening gehouden met een standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico van een activiteit. Daarnaast kennen activiteiten met een extern veiligheidsrisico een brand-, explosie- en/of een gifwolkaandachtsgebied. Bij het toelaten van kwetsbare gebouwen of locaties binnen een aandachtsgebied, zal moeten gekeken of een brand- en/of explosievoorschriftengebied moet worden vastgesteld. Tevens zal in deze gevallen rekening gehouden moeten worden met het groepsrisico.

5.2.2 Toetsing

Met dit project wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare functies mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van de nieuwe woningen en het gezondheidscentrum een voldoende veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico's. Met behulp van de kaart 'Externe veiligheid' (figuur 5.1) kan in beeld worden gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het projectgebied bevinden. Daarbij wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Figuur 5.1 Uitsnede kaart Externe Veiligheid met aanduiding projectgebied (Bron: Atlas leefomgeving)

Uit de kaart blijkt dat het projectgebied niet binnen een plaatsgebonden risico-contour of het aandachtsgebied van een risico-bron (risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen) is gelegen.

5.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het vanuit het oogpunt omgevingsveiligheid aanvaardbaar de betreffende functies aan de projectlocatie toe te delen.

5.3 Water

5.3.1 Instructieregels

Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten.

De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- watercompensatie in verband met toenemende verharding;
- waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning;
- bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken;
- waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater, (Industriële) lozingen en of lozing oppervlaktewater.

Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Aanvullende instructieregels

Voor een aantal specifieke Rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:

- bescherming van primaire waterkeringen, artikel 5.38 Bkl;
- behoud waterveiligheid kust, artikel 5.40 van het Bkl;
- behoud waterveiligheid grote rivieren, artikel 5.46 van het Bkl;
- IJsselmeergebied, artikel 5.49 van het Bkl.

Een bopa moet ook worden getoetst aan de instructies van de omgevingsverordening van het waterschap en de provincie. De gemeente of initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de uitwerking, mogelijke effecten en de te nemen maatregelen om aan te tonen dat wordt voldaan aan de normen. De gemeenten kunnen strengere normen opnemen in het omgevingsplan. Dit is altijd maatwerk en gebiedsafhankelijk.

5.3.2 Waterrelevant beleid

Waterschap de Dommel

Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Voorkomen moet worden dat regenwater snel verdwijnt in het riool of in de sloot. Het waterschap gebruikt daarvoor de voorkeursvolgorde voor (schoon) regenwater:

- Opnieuw gebruiken;
- Vasthouden / in laten trekken in de grond;
- Water bergen;
- Afvoeren naar sloten of rivieren;
- Afvoeren naar een riool.

In de waterschapsverordening van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap compenserende maatregelen geëist. Voor het beraken van de benodigde watercompensatie hanteert het waterschap de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Gemeente Bladel

Het waterbeleid van de gemeente Bladel is onder andere vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 (GRP). In het GRP staat hoe de gemeente haar gemeentelijke watertaken gaat uitvoeren. Deze taken zijn wettelijk vastgelegd en hebben betrekking op het afvalwater, grondwater en hemelwater in de gemeente. Het GRP beschrijft het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen voor de periode 2021-2025. In het GRP is voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt of opnieuw wordt aangelegd beleid

vastgesteld die aansluit op het beleid van waterschap de Dommel.

- Voor ontwikkelingen die direct op oppervlaktewater in beheer van het waterschap lozen is het beleid van Waterschap De Dommel van toepassing. Dit betekent in elk geval dat bij een toename van afvoerend verhard oppervlak aan de bergingsopgave zoals beschreven in de waterschapsverordening moet worden voldaan;
- Bij ontwikkelingen (toename of sloop/herbouw/opnieuw aanleggen) in openbaar gebied, waarbij op een gemeentelijke voorziening wordt geloosd, is het uitgangspunt om 60 mm (liter / m² afvoerend oppervlak) waterberging te realiseren. Dit sluit aan bij de huidige normen in de waterschapsverordening van het Waterschap.

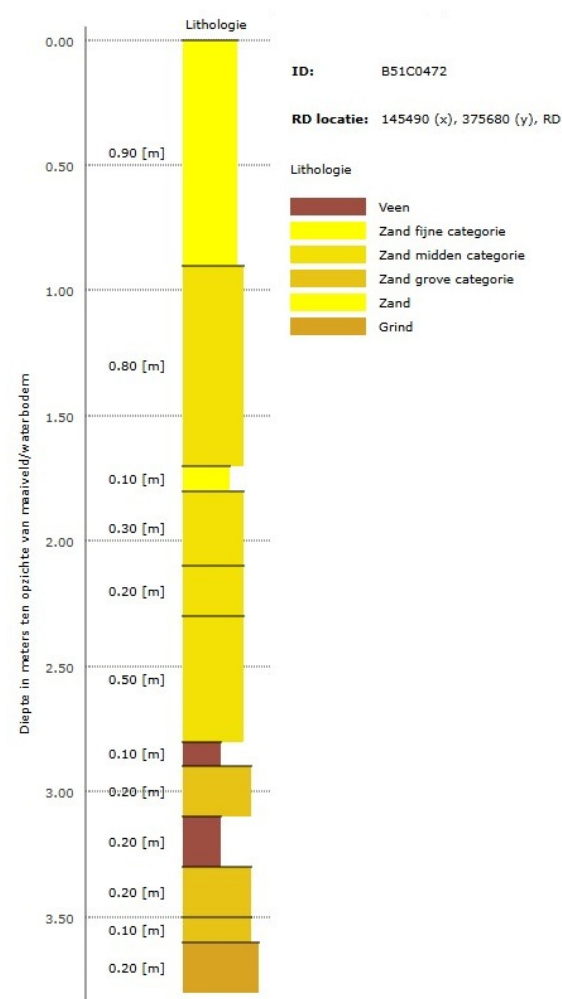
5.3.3 Omgevingsaspecten

Hoogteligging

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN), is het maaiveld direct rondom de aanwezige bebouwingen gelegen op een hoogte van 28,60 m +NAP. De Alexanderhof en het maaiveld direct aanliggend ligt op een hoogte van 28,40 m +NAP.

Bodem

Het projectgebied ligt volgens de bodemkaart van Nederland, in een niet-gekarteerd gebied (bebouwd gebied). De bovengrond bestaat zeer waarschijnlijk uit een antropogene deklaag. Op basis boorprofielen uit de BRO zou de bovengrond tot 1,0 meter beneden maaiveld voornamelijk bestaan uit matig humeus, matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot grof zand. Vanaf *.* m -mv is de ondergrond bovendien zwak/matig/sterk grindig/lemig. De ondergrond bestaat tot ca. 3,0 meter beneden maaiveld overwegend uit matig fijn tot matig grof zand. Vanaf 3,0 meter beneden maaiveld komen afwisselend kleiige veenlagen, grof zand en grind voor. In ondertsaaende figuur is een boorprofiel uit de BRO weergegeven. Op basis van de verwachte bodemopbouw en aanwezige textuur worden er vooralsnog geen problemen verwacht met infiltratie van hemelwater. Bij de verdere uitwerking van het plan worden de lokale infiltratiemogelijkheden nog nader onderzocht.



Figuur 5.2 Boorprofiel BRO

Grondwater

Veranderingen in de grondwaterstand (stijghoogte) worden voornamelijk veroorzaakt door neerslag en verdamping, maar ook door ingrepen in de waterhuishouding. De stijghoogte kan daardoor van dag tot dag verschillen. Voor beleid, vergunningen en ontwateringsdieptes is het belangrijk om te weten wat de actuele karakteristieken zijn, zoals de GHG en de GLG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand en Gemiddelde Laagste Grondwaterstand).

Binnen de beschikbare literatuur zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bruikbare grondwaterdata beschikbaar. Voor de bepaling van de locatie specifieke grondwaterkarakteristieken is gebruik gemaakt van grondwaterdata van grondwatermeetpunten uit het grondwatermeetnet van de gemeente die in de kern van Hapert zijn gelegen. De meetreeksen van de gebruikte grondwatermeetpunten zijn hierbij geïnterpoleerd naar het plangebied. Het grondwater van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de geraadpleegde bronnen in noordwestelijke richting. In is de situering van de gebruikte grondwatermeetpunten weergegeven. Bij elke grondwatermeetpunt is op basis van de beschikbare grondwaterdata de GHG bepaald en aangegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat de GHG is bepaald op basis van een eenjarige meetreeks. Op basis van de gegevens van deze grondwatermeetpunten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor het plangebied ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op 27,20 m +NAP. De GHG daarmee op 1,3 m -mv

liggen.



Figuur 5.3 Situering grondwatermeetpunten

Oppervlaktewater

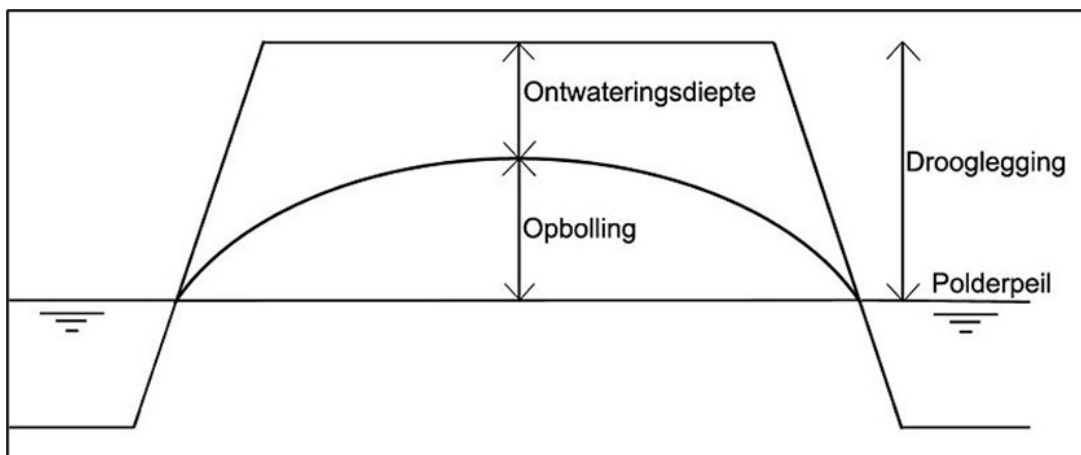
Voor het waterschap is de legger, samen met de waterschapsverordening, hèt instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten. Daarop staat welke rivieren, beken, vennen en regenwaterbuffers, lijnvormige elementen, waterkeringen en kunstwerken (stuwen, sluisdeuren en kademuren) het waterschap in beheer heeft en waar ze liggen. De legger bevat ook een register waarin staat wie waar en waarvoor het onderhoud moet doen. Tot slot bevat de legger zones (zoneringen) voor toekomstige ontwikkelingen en bescherming van het watersysteem. Op basis van de legger Waterstaatswerken 2023 van waterschap De Dommel is in de directe omgeving van het plangebied geen oppervlaktewater gelegen.

Veiligheid (waterkering)

Het projectgebied ligt niet in een kern- of beschermingszone van een waterkering.

Ontwatering

Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met minimale ontwateringsdiepten. Uitgangspunt hierbij is dat bij de inrichting van (nieuw) stedelijk gebied in principe wordt aangesloten bij de huidige grond- en oppervlaktewaterpeilen, en dat er ten gevolge van de inrichting van het betreffende gebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan (verdroging of vernatting). Met andere woorden, hydrologisch neutraal ontwerpen.



Figuur 5.4 Ontwatering

De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de maximaal optredende grondwaterstand. Gangbare normen voor de ontwateringsdiepte zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 5.3: Normen ontwateringsdiepte

Ontwatering	Norm
Woningen met kruipruimte	0,7 m -vloerpeil
Woningen zonder kruipruimte	0,3 m -vloerpeil
Tuinen en openbare groenvoorzieningen	0,5 m -mv
Primaire wegen	1,0 m -wegas
Secundaire wegen en woonstraten	0,7 m -wegas

Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van 28,50 m +NAP. De GHG is ingeschat op 27,20 m +NAP. De ontwatering is ten aanzien van huidige maaiveldniveau voldoende. Om instroming van hemelwater vanuit de omgeving te voorkomen worden de toekomstige bouwpeilen minimaal 20 cm tot 30 cm hoger aangelegd de kruin van de openbare weg.

Riolering

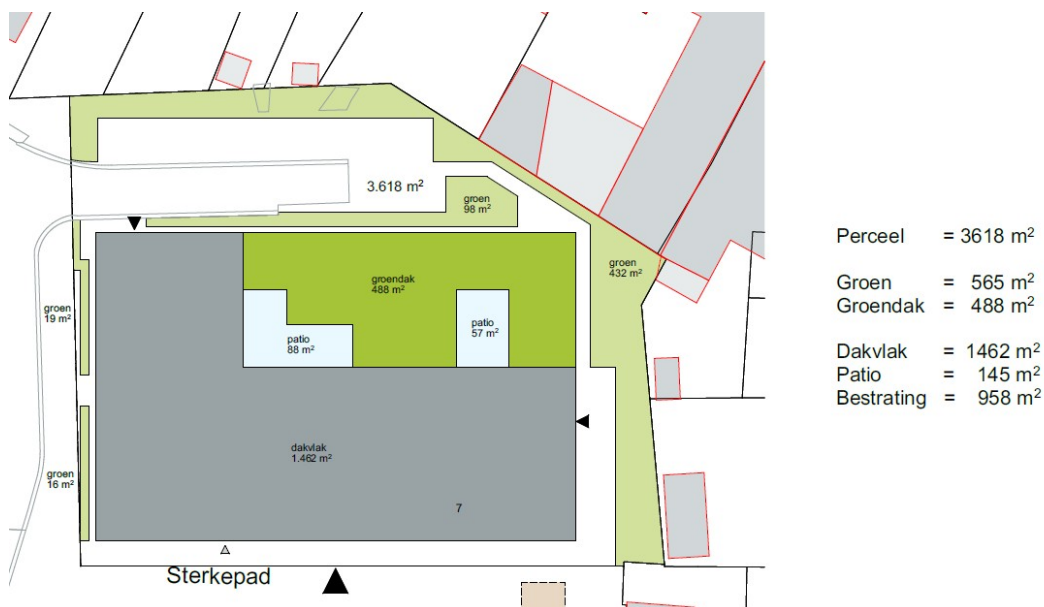
In de Alexanderhof ligt een gemengd-/vuilwaterriool. Het riool (diameter 300 mm) ligt ten hoogte van het plangebied op een diepte van 26,67 m +NAP tot 26,63 m +NAP. Op de kruising van de Alexanderhof en het Sterkepad ligt ook een hemelwaterriool. Dit hemelwaterriool (diameter 400 mm) ligt op een diepte van 26,96 m +NAP tot 26,86 m +NAP. In onderstaande figuur is de situering van het riool weergegeven.



Figuur 5.5 Situering riool

5.3.4 Verhard oppervlak en bergingsopgave

Het plangebied is in de bestaande situatie nagenoeg volledig bebouwd en verhard (paragraaf 2.1.1). Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt voorsnog uitgegaan van een oppervlak van 3.053 m². Een impressie van het planvoornemen en toekomstig verhard oppervlak is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 5.6 Impressie planvoornemen en toekomstig verhard oppervlak

Verhard oppervlak zorgt voor versnelde afvoer van hemelwater. Bij ontwikkelingen (toename of sloop/herbouw/opnieuw aanleggen) in openbaar gebied, waarbij op een gemeentelijke voorziening wordt



geloosd, is het uitgangspunt om 60 mm (liter / m² afvoerend oppervlak) waterberging te realiseren. Op basis van de toekomstig verhard oppervlak bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal 183 m³ (3.053 m² x 60 mm).

5.3.5 Toetsing

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd;
- Verhard oppervlak 3.053 m².
- Wateropgave 183 m³;
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG;
- GHG 27,20 m +NAP;
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden);
- Geen gebruik van uitlogende (bouw)materialen.

Hemelwater

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en verwerkt.

Het lage gedeelte van de toekomstige bebouwing (488 m²) wordt aangelegd als groendak. Op het groendak is een buffer element voorzien met een capaciteit van 25 mm. Hierbij is de mogelijkheid aanwezig om de buffercapaciteit te vergroten (zie detail). Het dak wordt voorzien van een vertraagde afvoer (drossel). Uitgaande van een bufferelement met een capaciteit van 25 mm per vierkante meter kan op het groendak ca. 12 m³ worden geborgen (488 m² x 25 mm).

Gezien de beschikbare ruimte binnen het plangebied is verder weinig ruimte beschikbaar om hemelwater bovengronds te bergen. Hierdoor zal ten aanzien van het restant van de waterbergingsopgave 183 m³ - 12 m³ = 171 m³ gezocht moeten worden naar een ondergrondse hemelwatervoorziening. Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De GHG en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd.

Het plan voorziet in de mogelijkheid om onder de toekomstige parkeerkoffer infiltratiekatten aan te leggen. Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels infiltratiekatten van het type Q-Bic+ Infiltratie unit van Wavin. Er is als voorbeeld uitwerking gekozen voor de toepassing van de Q-Bic+ infiltratiekrat omdat deze inspecteerbaar en reinigbaar is. Het Q-Bic+ infiltratiekrat van Wavin heeft de volgende kengetallen:

- Holle Ruimte: 95 %
- Lengte: 1,2 m

- Breedte: 0,6 m
- Hoogte: 0,6 m
- Netto inhoud (incl. bodemplaat): 430 liter (0,43 m³)
- Aansluitingen: 160-500 mm buis
- Minimale gronddekking:
 - a. Groenzones (onbelast): 0,30 m
 - b. Lichte verkeersbelasting (1 ton wiellast): 0,30 m
 - c. Zware verkeersbelasting (10 ton wiellast): 0,80 m

Om het restant van de wateropgave van 171 m³ met kratten te kunnen bergen zijn in totaal 398 kratten benodigd. Om 398 kratten aan te leggen is een minimaal oppervlak benodigd van ca. 290 m² (1,2 m x 0,6 m x 398 st). Binnen het plan is voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van infiltratiekratten.

Overige ondergrondse hemelwatervoorzieningen die kunnen worden toegepast zijn het Rockflowsysteem (steenwolelementen), de Watertable (prefab betonnen infiltratiekelder) of gebruik van waterbergende fundatiematerialen met veel ruimte (porositeit) voor water onder de bestrating zoals lava, schelpen, natuursteen, grind of drainagezand.

De ledigingscapaciteit of ledigingstijd wordt naast de doorlatendheid van de bodem mede bepaald door het infiltratieoppervlak van een voorziening. De ledigingstijd is de tijd die nodig is om een hemelwatervoorziening te ledigen wanneer het volledig gevuld is. Op basis van verwachte bodemopbouw en textuur worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem.

Het systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij 60 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt kan overtollig water overstorten richting het hemelwaterriool in de Alexanderhof. Overstort vindt daarbij bij voorkeur bovengronds aan maaiveld plaats. In een dergelijke situatie dient afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende particuliere percelen te worden voorkomen.

Kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Vuilwater

Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld en verwerkt. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater (mogelijk) wijzigen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

5.3.6 Conclusie

Het project past binnen de geldende instructieregels voor water. Uit de waterparagraaf blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse en dat het voldoet aan het beleid van het bevoegd gezag.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Instructieregels

Als een bopa betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van $1,2 \mu g/m^3$ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

5.4.2 Toetsing

De beoogde functies binnen het projectgebied worden niet gezien als activiteiten waarvoor conform artikel 5.50 uit het Bkl een luchtkwaliteitstoets uitgevoerd moet worden. Tevens is de gemeente Bladel niet binnen een aandachtsgebied gelegen die gemonitord wordt voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Er is geen belemmering voor het realiseren van het gezondheidscentrum en de woningen.

Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd.

Voor het bepalen van de luchtkwaliteit binnen het projectgebied is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (hierna: CIMLK) geraadpleegd. In navolgende tabel zijn de concentraties weergegeven op het dichtstbijzijnde toetspunt (Provincialeweg - receptor wegverkeer 17278718_14539133759769). Hieruit blijkt dat ter plaatse van het projectgebied de toetswaarden voor luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $PM_{2,5}$ bevinden. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functies aan het projectgebied toe te delen.

Tabel 5.4: Maximale waarde toetspunt CIMLK (Bron: CIMLK)

	Omgevingswaarde (kalenderjaargemiddeld)	Maximale waarden toetspunten CIMLK
Stikstof (NO ₂)	40 µg/m ³	10,32 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	15,41 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	25 µg/m ³	8,79 µg/m ³

5.4.3 Conclusie

Het project levert niet in betekenende mate een bijdrage aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit in de omgeving is bovendien aanvaardbaar voor de nieuwe functies. Het project is niet in strijd met instructieregels voor luchtkwaliteit en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

5.5 Geluid door activiteiten

5.5.1 Instructieregels

Bij een nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het geluid van activiteiten met gebruikruimte op geluidgevoelige gebouwen. Dat geldt voor het toestaan van activiteiten met gebruikruimte nabij geluidgevoelige gebouwen, maar ook andersom ook voor het mogelijk maken van geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruikruimte. Van belang is dat enerzijds de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is en blijft, anderzijds dat de gebruikruimte van activiteiten in beginsel ongemoeid wordt gelaten.

Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder);
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

In Artikel 5.65 Bkl zijn voor geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten zoals windturbines of militaire activiteiten, standaardwaarden en grenswaarden opgenomen voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw en in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Deze waarden zijn van toepassing op nieuwe geluidbelastende activiteiten, maar omgekeerd ook op het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten nabij een geluidbelastende activiteit.

Het geluid door een activiteit is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de waarden als aangegeven in onderstaande tabellen.

Tabel 5.5: Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw	07.00-19.00 uur	07.00-19.00 uur	07.00-19.00 uur
L _{Ar,LT} als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L _{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	65 dB(A)	65 dB(A)
L _{Amax} door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Tabel 5.6: Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten

Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten	07.00-19.00 uur	07.00-19.00 uur	07.00-19.00 uur
L_{Ar,LT} als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

5.5.2 Toetsing

Aan de Oude Provincialeweg en de Kerkstraat bevinden zich de bestemmingen 'Gemengd' en 'Centrum', waarbij de functies detailhandel en horeca (categorie 1 t/m 3 binnen 'Centrum') rechtstreeks ofwel via een aanduiding zijn toegestaan. De omgeving van het projectgebied kan daardoor getypeerd worden als 'Gemengd gebied met wonen'.

Met 'Gemengd gebied met wonen' wordt in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de VNG een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. In die gebieden wordt het wonen (of ander milieugevoelig gebruik) toegelaten, samen met activiteiten die geschikt zijn om te mengen met wonen, zoals detailhandel, horeca, onderwijs, zorg, dienstverlening, cultuur en lichte bedrijvigheid. Het zijn vaak levendige gebieden, zoals een centrumgebied met horeca en detailhandel op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Als een activiteit op basis van de getransponeerde lijst als hoogste op FM wordt ingeschat dan is in de kolom met potentie voor functiemenging ook FM vermeld.

Op de locatie aan Alexanderhof in het centrum van Hapert worden woningen en een gezondheidscentrum mogelijk gemaakt. In de handreiking Activiteiten en milieuzonering van de VNG is in bijlage A5 een 'Indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur' opgenomen. In deze lijst wordt voor de functies café/restaurant/cafetaria en detailhandel voor de aspecten geluid en geur ten hoogste FM (0 meter in gemengd gebied) aangehouden. Hetzelfde geldt voor het gezondheidscentrum met daarbij onder meer de voorbeeldfuncties artspraktijk, kliniek en consultatiebureau. Daarmee is hinder door activiteiten in zowel de omgeving als binnen het projectgebied zelf niet te verwachten, op basis waarvan gesteld kan worden dat de beoogde activiteiten in veel gevallen geschikt zullen zijn om zich te vestigen in het gebiedstype 'gemengd gebied met wonen'. In onderhavige situatie is sprake van dit gebiedstype omdat sprake is van enerzijds woonfuncties en daarnaast lichte bedrijfsfuncties. Aan de richtafstand wordt met de beoogde ontwikkeling vanzelfsprekend voldaan.

Bovendien zijn diverse bestaande (boven)woningen in de directe omgeving al dichterbij liggen dan het projectgebied en de geluidsruimte is vastgelegd in de Bruidsschat, kan gesteld worden dat ter plaatse van het projectgebied aan Alexanderhof 7 wordt voldaan aan de standaardwaarden van het Bkl en worden de omliggende functies niet belemmerd.

5.5.3 Conclusie

Het project maakt geen nieuwe activiteit met mogelijke geluiduitstraling mogelijk. De akoestische situatie vanwege activiteiten in de omgeving is bovendien aanvaardbaar voor de nieuwe functies. Het project is niet in strijd met instructieregels voor geluid door activiteiten en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

5.6 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

5.6.1 Instructieregels

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaanachtsgebied en voorziet erin dat het geluid aanvaardbaar is. Het geluid is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden volgens navolgende tabel. Een overschrijding is mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarden te voldoen, de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt en er wordt voldaan aan de grenswaarden volgens navolgende tabel. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Verder wordt rekening gehouden met het belang van een geluidluwe gevel.

Tabel 5.6: Standaard- en grenswaarden per geluidbronsort

Geluidbronsort	Standaardwaarde L_{den} [dB] ^{1,2}	Grenswaarde L_{den} [dB]	
		Vaststellen geluidproductieplafonds Aanleg/wijziging wegen/lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds	Nieuw geluidgevoelig gebouw
Provinciale wegen	50	65 ¹	60
Rijkswegen			
Gemeentewegen	53	70	70
Waterschapswegen			
Lokale spoorwegen	55	70	65
Hoofdspoorwegen			
Industrieterreinen	50 $L_{den}/40 L_{night}$	60 $L_{den}/50 L_{night}$	55 $L_{den}/45 L_{night}$

- 1 Voor een provinciale weg die binnen de bebouwde kom ligt, kan bij de vaststelling van een geluidproductieplafond de grenswaarde met ten hoogste 5 dB worden overschreden, als die overschrijding redelijkerwijs niet is te voorkomen.
- 2 Of de waarde van het geluid bij volledige benutting van het geldende geluidproductieplafond ten tijde van de vaststelling.
- 3 Bij de wijziging van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg geldt de standaardwaarde of het geluid op geluidgevoelige gebouwen ten tijde van de wijziging.

In een aantal gevallen kan een waarde hoger dan de grenswaarde aanvaardbaar worden geacht:

- bij vervangende nieuwbouw maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde en het aantal geluidgevoelige gebouwen;
- met meer geluid dan de grenswaarde mag niet wezenlijk toenemen;
- bij functiewijziging maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde (transformatie);
- bij zeehavengebonden activiteiten maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde;
- bij een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen;
- bij een niet-geluidgevoelige gevel.



Bij het overschrijden van de standaard- of grenswaarden wordt het gecumuleerde geluid beoordeeld en het gezamenlijk geluid bepaald en vastgelegd in het omgevingsplan (bij een bopa mag dit in een later stadium).

5.6.2 Toetsing

De projectlocatie maakt zelf geen nieuwe weg, spoorweg of industrieterrein mogelijk. Het project maakt wel geluidgevoelige gebouwen mogelijk. Volgens 'Geluidregister op de kaart' ligt de projectlocatie niet binnen een aandachtsgebied of geluidproductieplafond van een spoorweg, rijksweg, provinciale weg of industrieterrein.

Het projectgebied ligt wel binnen het geluidaandachtsgebied van de gemeentewegen Kerkstraat, Oude Provincialeweg, Schoolstraat, Van den Elsenstraat, Venweg en Abdijstraat. In dat kader is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is bijgevoegd als bijlage 5. Hierna zijn de resultaten beschreven.

Voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van het gezondheidscentrum en de nieuwe appartementen de standaardwaarde van 53 dB nergens overschrijdt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het geluid op het gezondheidscentrum en de nieuwe appartementen ten gevolge van deze geluidbronsoort aanvaardbaar is.

Voor onderhavige gezondheidscentrum en appartementen bedraagt het gezamenlijk geluid minder dan 53 dB. Mits bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen kan worden voldaan aan de minimaal vereiste $G_{A,k}$ van 20 dB, is reeds een aanvaardbaar geluidbinnenniveau gewaarborgd. Derhalve wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht.

5.6.3 Conclusie

Het project maakt geen nieuwe geluidsbron mogelijk. De akoestische situatie vanwege (gemeente)wegen in de omgeving is bovendien aanvaardbaar voor de nieuwe functies. Het project is niet in strijd met instructieregels voor geluid van (spoor)wegen en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

5.7 Bodem

5.7.1 Instructieregels

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde



gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

5.7.2 Toetsing

Voor dit project is een vooronderzoek bodem uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 6 bij deze onderbouwing opgenomen. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen.

Tot eind jaren '60 had de onderzoekslocatie een agrarische bestemming als akker- en weiland. In 1964 werd de locatie door de Stichting Gemeenschapshuis Hapert in gebruik genomen als gemeenschapshuis. Dit gebruik heeft de locatie tot 2024 gekend. In 2024 deed de locatie dienst als opvanglocatie voor vluchtelingen, een functie die de locatie tot op heden vervult.

Uit eerder uitgevoerde onderzoeken, bekende documenten en de terreinverkenning blijkt dat op de locatie een vetafscheider en controleputje (riolering) aanwezig is. De grond ter plaatse van de vetafscheider en het destijds nog onbekende putdeksel (controleputje van de riolering) is in 2020 onderzocht. Daarnaast heeft op de locatie in het verleden een ondergrondse brandstoftank gelegen. De exacte ligging van de voormalige tank is tot op heden onbekend. Wel is bekend dat deze tank in 2003 is gesaneerd (onder certificering van KIWA). Het vermoeden is dat deze tank nabij de bebouwing gelegen heeft. Aangenomen wordt dat bij de tanksanering tevens alle verontreinigde grond van de locatie is afgevoerd.

In het onderzoek van 2020 zijn meerdere diepe boringen gezet rondom de bebouwing. Zintuiglijk werden geen bodemvreemde bijmengingen of andere waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Op de onderhavige onderzoekslocatie werd in bovengrond maximaal een lichte verontreiniging met lood aangetoond. De ondergrond bleek niet verontreinigd.

Het grondwater op de onderzoekslocatie bleek licht verontreinigd met barium. De aangetroffen gehalten op de onderhavige onderzoekslocatie waren dermate laag, dat nader onderzoek niet noodzakelijk werd geacht.

Op basis van het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie kan worden beschouwd als "onverdacht". Er zijn geen aanwijzingen dat op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem noemenswaardig verontreinigd kan zijn geraakt. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.



Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging en ontwikkeling (de realisatie van een gezondheidscentrum en appartementen). Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de sloop een asbestinventarisatie te laten uitvoeren.

5.7.3 Conclusie

Het project maakt geen nieuwe functie of activiteiten mogelijk die schadelijk kunnen zijn voor de bodem- of grondwaterkwaliteit. Uit het vooronderzoek bodem is gebleken dat de bodem geschikt is voor de vervolgfunctie. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Wel wordt geadviseerd om voorafgaand aan de sloop een asbestinventarisatie te laten uitvoeren.

5.8 Geur

5.8.1 Instructieregels

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen, industrie, horeca en (andere) milieubelastende activiteiten. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient op grond van het Bkl rekening te worden gehouden met de geur door activiteiten op gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt.

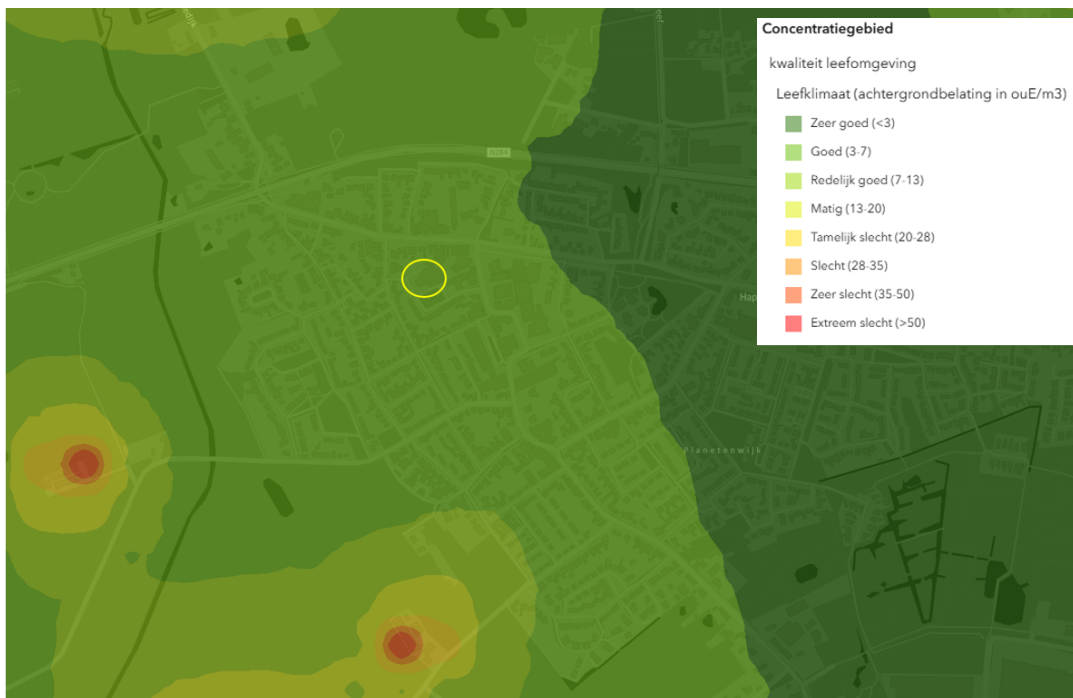
Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle geldende bestemmingsplannen binnen een gemeente gezamenlijk het tijdelijke deel van het omgevingsplan geworden, totdat de gemeente één nieuw gebiedsdekkend omgevingsplan vaststelt. Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan hoort ook de geurverordening, mits de gemeente deze heeft vastgesteld. Tot slot behoort ook de zogenaamde bruidsschat tot het tijdelijke deel omgevingsplan. De bruidsschat bevat onder andere regels over geur door het houden van dieren, andere agrarische activiteiten, geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken en geur door het bereiden van voedingsmiddelen.

In artikel 5.91 Bkl is vastgelegd welke gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebied, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies). Naast de hiervoor genoemde functies, kan het omgevingsplan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl). Ook biedt het Bkl de mogelijkheid om in het omgevingsplan niet alleen gebouwen aan te wijzen als geurgevoelig, maar ook locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vijfde lid, van het Bkl).

5.8.2 Toetsing

De ontwikkeling voorziet niet in een geurbelastende activiteit. Wel maakt het project woningen mogelijk, die volgens het Bkl geurgevoelig zijn. Hierna wordt dan ook getoetst of geur van activiteiten in de omgeving van invloed is op het woon- en klimaat ter plaatse van de projectlocatie en of geurbelastende activiteiten met gebruiksruimte eventueel in hun belangen worden geschaad.

In de omgeving komen geen relevante (kleinschalige) functies voor met milieugebruiksruimte voor geur of deze bevinden zich op een afstand groter dan 20 meter van de nieuwe woongebouwen. Ook ligt het projectgebied niet binnen het invloedsgebied van een industriële functie met milieugebruiksfunctie, RWZI of veehouderij. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het relevant om de achtergrondbelasting geur van veehouderijen te beschouwen. Dit kan aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Uit onderstaande figuur 5.7 blijkt dat het projectgebied is gelegen binnen het concentratiegebied en dat de achtergrondbelasting ter plaatse als 'goed' ($3 - 7 \text{ ouE/m}^3$) mag worden beschouwd.



Figuur 5.7 Uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur met aanduiding projectgebied (Bron: <https://atlas.odzob.nl/>)

5.8.3 Conclusie

Het project maakt geen nieuwe geurbron mogelijk. De geursituatie is ter plaatse van de projectlocatie aanvaardbaar voor de nieuwe functies. Het project is niet in strijd met instructieregels voor geur en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

5.9 Cultureel erfgoed

5.9.1 Instructieregels

Cultureel erfgoed (en werelderfgoed is onderdeel van de fysieke leefomgeving. Voor het behoud van cultureel erfgoed zijn er internationaalrechtelijke verplichtingen die nopen tot toetsing vooraf van activiteiten die cultureel erfgoed kunnen aantasten. Onder cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving wordt verstaan: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet". Dat andere cultureel erfgoed is roerend cultureel erfgoed (in de Erfgoedwet gedefinieerd als 'cultuurgoederen'), zoals historische schepen in een historische haven, of immaterieel cultureel erfgoed dat aan een specifieke plek gebonden is, zoals het molenaarsambacht. De instructieregels van het Rijk staan in artikel 5.130 Bkl. In dit artikel is bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Hierbij wordt rekening gehouden met bepaalde aspecten van cultureel erfgoed die zien op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging, sloop of verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en het bevorderen van het gebruik hiervan. Dat zijn provinciale monumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende of karakteristieke panden
- het voorkomen van aantasting van:
 1. de omgeving van rijksmonumenten en op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten
 2. het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Ow opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan.

5.9.2 Toetsing

Archeologie

Om het aspect archeologie te beoordelen is het bestemmingsplan 'Kom Hapert' van belang. Het projectgebied heeft volgens dit bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op basis van die dubbelbestemming geldt voor het projectgebied een onderzoeksplicht bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter.

In het kader van de beoogde ontwikkeling en de daarmee samenhangende overschrijding van de onderzoeksgrenzen is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Bijbehorend onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 7.



Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een archeologisch bureauonderzoek (BO). De vraagstelling van deze onderzoeken richt zich op het vaststellen van de archeologische verwachting en de bepaling in hoeverre de voorgenomen ingrepen in het kader van de planvorming effect hebben op eventuele archeologische resten in het gebied.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het projectgebied op een dekzandrug ligt en tussen de beken de Groote Beerze en het Wagenbroeks Loopje ligt. Vanwege de gunstige ligging van het projectgebied in het landschap en de beschikbaarheid van stromend water, kunnen archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Vroege Middeleeuwen in de top van het dekzand aanwezig zijn. De verwachting hierop is hoog. Voor wat betreft de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd geldt eveneens een hoge archeologische verwachting. Sinds de Late Middeleeuwen is het dorp Hapert uitgegroeid langs de assen van drie bewoningslinten. Het projectgebied bevindt zich circa 20 m ten zuiden van één van de bewoningslinten. Hierdoor geldt een hoge trefkans voor erf- en erf-gerelateerde resten in het gebied.

Advies

Het voornemen bestaat om in het plangebied (3.700 m²) een nieuwe gezondheidscentrum en appartementen (1.863 m²) te realiseren. Op basis van het archeologisch onderzoek geldt in het projectgebied een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe Tijd. De bodem aan het oosten van het huidige gebouw in het plangebied is tot aan een diepte van 250 cm -Mv verstoord door de aanwezigheid van een kelder. In het westen van het huidige gebouw zijn funderingsbalken aanwezig tot aan een diepte van 75-95 cm -Mv. Het is onbekend of de gehele bodem in het westelijke gedeelte tot 95 cm -Mv verstoord is. Om inzicht te krijgen van de bodemopbouw in het plangebied wordt een vervolgonderzoek geadviseerd, in de vorm van een booronderzoek (IVO-O; verkennende fase). Hierdoor wordt geadviseerd om de bestaande bebouwing eerst te slopen en hierna een bodemonderzoek uit te voeren waar de toekomstige nieuwbouw komt te staan, specifiek in het westen van de toekomstige bouwvlak.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Bladel) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Selectieadvies bevoegd gezag

Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft d.d. 18-8-2025 het archeologisch bureauonderzoek beoordeeld. Hierbij zijn een aantal kleine opmerkingen gemaakt die vervolgens zijn verwerkt. Op basis hiervan is onderstaand selectieadvies gegeven.

Het onderzoeksrapport maakt duidelijk dat onder meer vanwege de ligging binnen de historische kern van Hapert behoudenswaardige archeologische resten te verwachten zijn. Momenteel zijn er onduidelijkheden over de mate waarin de bodem door de bouw van een gemeenschapshuis in het centrum van het plangebied is verstoord en in hoeverre dit geleid heeft tot aantasting van het archeologische bodemarchief. Omgevingsdienst onderschrijft daarom het advies van de rapporteur daarover helderheid te verkrijgen door verkennende boringen te plaatsen.

Het booronderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd bedrijf. Aan de hand van de uitkomsten kan de gemeente een beslissing nemen om het terrein archeologisch vrij te geven, over te gaan tot maatregelen voor archeologisch behoud in situ of het veiligstellen van de archeologische informatie door middel van vervolgonderzoek. De voorgestelde onderzoeksverplichting wordt als voorschrift in de omgevingsvergunning voor de bopa opgenomen.

Cultuurhistorie

Binnen de projectlocatie komen conform het Erfgoedregister van de gemeente Bladel geen gronden of objecten voor die zijn aangewezen als (voorbeschermd) Rijksmonument of gemeentelijk monument. Ook ligt de projectlocatie niet binnen een volgens de provinciale omgevingsverordening aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied. Tenslotte ligt het gebied niet binnen een als zodanig in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan aangewezen beschermd stad- of dorpsgezicht.

Wel wordt het bestaande pand in het projectgebied op de interactieve cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Bladel, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (hierna: ODZOB) aangewezen als 'overige historische bouwkunst', zie onderstaande figuur 5.8. De objecten die als zodanig zijn aangewezen hebben geen officiële monumentenstatus.



Figuur 5.8 Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Bladel (Bron: ODZOB)

Deze aanduiding 'overige historische bouwkunst' is echter niet correct op de kaart aangeduid, aangezien deze aanduiding bestemd is voor de naastgelegen aanwezige kiosk (zie figuur 5.9). Het projectgebied zelf bevat verder geen cultuurhistorische waarden.

Overige historische bouwkunst

Zoomen naar

THEMA_NR	27,00
THEMA_NAAM	Meubilair
NR	1,00
NAAM	Kiosk
UNIEKID	2.27.16.001
TYPE1_NAAM	kiosk



Figuur 5.9 Kiosk ten zuiden van het projectgebied, aangeduid als 'overige historische bouwkunst' conform de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Bladel (*Bron: Goole Maps en ODZOB*)

Met de beoogde ontwikkeling zoals beschreven in paragraaf 2.2 blijven de cultuurhistorische waarden van deze kiosk en de omgeving in stand. Er zal op een acceptabele wijze om worden gegaan met het aspect cultuurhistorie.

5.9.3 Conclusie

Het project is niet in strijd met instructieregels voor cultureel erfgoed. Uit het uitgevoerd archeologisch bureauonderzoek is naar voren gekomen dat voor het projectgebied een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe Tijd geldt. Om inzicht te krijgen van de bodemopbouw in het projectgebied dient een vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek (IVO-O; verkennende fase) te worden uitgevoerd. Hierbij wordt geadviseerd om de bestaande bebouwing eerst te slopen en hierna het onderzoek uit te voeren waar de toekomstige nieuwbouw komt te staan, specifiek in het westen van de toekomstige bouwvlak. Deze onderzoeksverplichting wordt als voorschrift in de omgevingsvergunning voor de bopa opgenomen.

5.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.10.1 Instructieregels

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een bopa.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. De geldende planologische mogelijkheden zijn vertrekpunt bij de beoordeling. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag



of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10.2 Toetsing

Het project is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Op de begane grond zal conform het programma zoals opgenomen als bijlage 1 een gezondheidscentrum met een gebruiksvloeroppervlak van circa 1.862 m² mogelijk worden gemaakt. Op de eerste en tweede verdieping worden maximaal 30 woningen mogelijk gemaakt. Het project is gelet op de geldende jurisprudentie voldoende substantieel.

De projectlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied, omringd door bebouwing met andere stedelijke functies. Gelet op het bovenstaande is hierna beknopt de behoefte aan zowel de woningen als het gezondheidscentrum beschreven.

Gezondheidscentrum

In het gezondheidscentrum zullen instanties worden gevestigd die momenteel versnipperd elders in het dorp gevestigd zijn. Het gaat dus om een verplaatsing van bestaande zorginstanties zoals Apotheek Hapert, Huisartsenpraktijk Hapert-Hoogeloon, Fysiofit Hapert en Tandheelkundig Centrum Hapert.

Woningen

Het project voorziet in realisatie van 30 sociale huurwoningen. Gezien de omvang is er duidelijk sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een toets aan deze instructieregel van het Rijk is dan ook nodig.

In de paragrafen 4.3 en 4.5 is reeds ingegaan op het regionale en lokale volkshuisvestingsbeleid. Daaruit is naar voren gekomen dat er zowel kwantitatief als kwalitatief ruimschoots behoefte bestaat naar de woningen die met dit project worden mogelijk gemaakt en dat de ontwikkeling niet zal zorgen voor een ontwrichting van de woningmarkt elders. Bovendien moet worden opgemerkt dat sprake is van een verantwoorde inbreiding / verdichting op een locatie die voorheen in gebruik was als gebouw met een maatschappelijke functie. De locatie wacht al een tijdje op een permanente invulling. In de navolgende paragrafen is ten slotte aangetoond dat het een duurzame ontwikkeling is waarbij een afweging van alle relevante omgevingsaspecten heeft plaatsgevonden.

Woningbouwprogramma gemeente Bladel

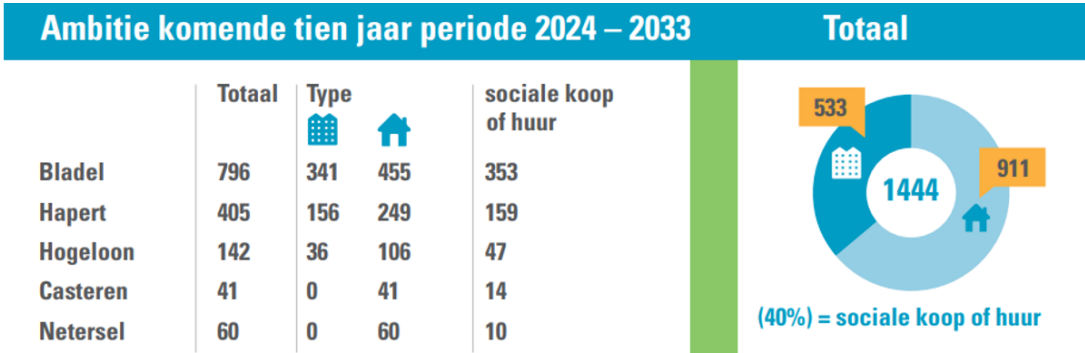
De afgelopen vijf jaar zijn er gemiddeld bijna 100 woningen per jaar gebouwd. De woningbouwplannen voor de komende drie jaar zijn aanzienlijk hoger. De vraag naar betaalbare woningen blijft hoog. Daarom wil gemeente Bladel woningen ontwikkelen voor alle doelgroepen wat zorgt voor een divers woningaanbod in alle kernen. Dat betekent betaalbaar wonen voor starters en senioren in huur en koop. Daarbij is ook aandacht voor geschikte woningen voor de doorstromers, die weer nieuwe verhuisbewegingen op gang kunnen brengen.

Gemeente Bladel heeft de ambitie om 2.900 nieuwe woningen te bouwen in de periode tot 2040. Dit moet zorgen voor een toekomstbestendig woningaanbod dat bijdraagt aan de leefbaarheid van alle dorpen in de

gemeente Bladel, zodat de inwoners van gemeente Bladel in de gemeente kunnen blijven wonen en er ook ruimte is voor instroom van buitenaf. Hierbij wordt rekening gehouden met onder andere vergrijzing, behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en natuurlijk de verduurzaming. Belangrijk uitgangspunt is het versnellen van de woningbouwproductie mét behoud van de groene en dorpse omgeving.

Het woningbouwprogramma voor de gemeente Bladel is weergegeven in tabel 5.7. Deze is tevens ingestuurd aan de Provincie Noord-Brabant met als peildatum 1 januari 2023. In dit woningbouwprogramma is de (verwachte totale) capaciteit van de nu bekende plannen opgenomen. Het is mogelijk dat deze capaciteit bij de definitieve vaststelling nog wijzigt en of dat een woning of woningen pas na 2029 worden gerealiseerd. Daarnaast is opgenomen of de plannen vallen onder de harde of zachte plancapaciteit en welk aandeel van de plannen uit sociale huur- of koopwoningen bestaat. Het programma past binnen de (sub) regionale afspraken en binnen het Regionaal Woningbouwprogramma.

Tabel 5.7: Beoogd woningbouwprogramma 2024-2033 (Bron: Gemeente Bladel)



In aanvulling hierop is in tabel 5.7 het beoogd woningbouwprogramma voor specifiek de kern Hapert weergegeven. Het project aan Alexanderhof 7 is onder de noemer 'Plan Centrum (Den Tref)' hierbij als zacht plan opgenomen. Hiermee kan worden geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de instructieregels en de beleidsambities ten aanzien van duurzame verstedelijking.

Tabel 5.8: Beoogd woningbouwprogramma voor de kern Hapert (Bron: Gemeente Bladel)

HAPERT				
De Wijer/De Kuil	4	Hard		
De Wijer 23	1	Hard		
KBP	2	Hard		
Plan Centrum (Den Tref)	30	Zacht	12	
Plan Centrum (nabij MFA)	32	Zacht	13	
Plan Centrum (Kerkstraat 18-24)	16	Hard	5	
Uitbreiding Dennenoord	123	Zacht	60	
Het Kaar (achter Ganzenstraat)	1	Hard		
Hoek Ganzestraat/Het Kaar	4	Hard		
Molenstraat 2	4	Hard		
Hollandsch Erf (RvR)	12	Hard		
Kerkstraat 76-78	8	Hard	7	
Particulieren	15	Hard		Sociaal
Totaal Hapert	252	67	Hard	97
		185	Zacht	38%

5.10.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het project niet in strijd met de instructieregels inzake de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de vergunning te verbinden.

5.11 Nationale belangen

5.11.1 Instructieregels

Ter bescherming van enkele nationale belangen binnen de fysieke leefomgeving heeft het Rijk in paragraaf 5.1.6 en 5.1.7 van het Bkl enkele instructieregels meegegeven. Het gaat om instructieregels om enerzijds ruimte voor toekomstige functies van nationaal belang te waarborgen en anderzijds om de staat en de werking van infrastructuur of voorzieningen te behoeden voor nadelige gevolgen van activiteiten. Gemeenten moeten in het omgevingsplan rekening houden met deze instructieregels.

5.11.2 Toetsing

Hierna volgt een opsomming van de in paragraaf 5.1.6 en 5.1.7 van het Bkl opgenomen, met daarbij in cursief benoemd de relevantie voor dit project:

1. Behoud van ruimte voor toekomstige functies:
 - a. Autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen;
De projectlocatie is niet gelegen binnen een zone die is gereserveerd voor aanleg of uitbreiding van een autoweg, autosnelweg, hoofdspoorweg.
 - b. Buisleidingen van nationaal belang;
De projectlocatie is niet gelegen binnen een zone die is gereserveerd voor aanleg of instandhouding van een buisleiding van nationaal belang.
 - c. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
De projectlocatie ligt niet binnen of nabij de bij aangewezen aanleggebieden voor Maasvlakte 2 en compensatie.
2. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten:
 - a. Landsverdediging en nationale veiligheid;
De projectlocatie ligt niet binnen of nabij een militair terrein of terrein met een militair objecten, oefen- en schietgebieden, militaire zend- en ontvangstinstallaties, en laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen. Wel ligt het projectgebied binnen een invloedsgebied van een militaire radar. Het projectgebied ligt namelijk binnen het radarverstoringgebied van Radarstation Herwijnen, waarbinnen windturbines het radarbeeld kunnen verstoren. Daarom geldt hier een bouwbeperking voor windturbines hoger dan 90 m boven NAP. Dit project maakt echter geen windturbines of andere bouwwerken met een dergelijke bouwhoogte mogelijk.
 - b. Elektriciteitsvoorziening;
Het project heeft geen betrekking op een locatie voor/nabij een grootschalige elektriciteitsopwekking, kernenergiecentrale of hoogspanningsverbinding met een spanning van tenminste 220 kV.
 - c. Rijkswaardwegen;
De projectlocatie heeft geen betrekking op een locatie voor/nabij rijkswaardwegen.
 - d. Communicatie-, navigatie- en radarapparatuur voor de burgerluchtvaart;

De projectlocatie is niet gelegen binnen een gebied waar voor bouwwerken beperkingen gelden vanwege mogelijke verstoring van communicatie-, navigatie- en radarapparatuur voor burgerluchtvaart. De projectlocatie is wel gelegen binnen meerdere radarverstoringengebieden voor windturbines (zie sub a.).

- e. Landelijke fiets- en wandelroutes;

Doorheen de projectlocatie of over de direct aangrenzende wegen of paden lopen geen landelijke fiets- of wandelroutes.

- f. Hyperscale datacentra:

De projectlocatie heeft geen betrekking op een locatie voor/nabij hyperscale datacentra. Bovendien heeft elke gemeente voorbeschermingsregels voor datacentra.

5.11.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het project niet in strijd met de instructieregels ten behoeve van nationale belangen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de vergunning te verbinden.

5.12 Toegankelijkheid openbare buitenruimte

5.12.1 Instructieregels

In artikel 5.162 van het Bkl is bepaald dat als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in dat omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking. Hetzelfde uitgangspunt geldt voor een bopa waarmee van het omgevingsplan wordt afgeweken.

5.12.2 Toetsing

Dit project gaat gepaard met de aanleg van diverse parkeerplaatsen in de openbare ruimte rondom de toekomstige bebouwing. Een nadere onderbouwing van de behoefte aan parkeerplaatsen is opgenomen in paragraaf 5.14. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bewoners van de nieuwe woningen en gebruikers van het gezondheidscentrum. De openbare ruimte zal een groene inrichting krijgen door gebruik te maken van grasbetontegels en parkeren tussen het groen. De parkeerplaatsen wordt met een uitritconstructie op de Alexanderhof aangesloten. In de openbare ruimte binnen het projectgebied en de openbare ruimte direct aansluitend die wellicht wat wordt aangepast, wordt rekening gehouden met personen met een functiebeperking door zo min mogelijk obstakels toe te voegen. Een concepttekening van de openbare ruimte rondom de beoogde bebouwing is weergegeven in figuur 5.10.



Figuur 5.10 Concepttekening herinrichting openbare ruimte rondom de beoogde bebouwing (Bron: OD205)

5.12.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het project niet in strijd met de instructieregels ten behoeve van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de vergunning te verbinden.

5.13 Gezondheid

5.13.1 Instructieregels

Een doel van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 van dit artikel wordt benadrukt dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Daarbij gaat het volgens paragraaf 5.1.4 van het Bkl in ieder geval om

- Kwaliteit buitenlucht
- Geluid door activiteiten
- Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen
- Trillingen
- Slagschaduw van windturbines
- Bodem
- Geur

In paragraaf 5.1 is in tabel 5.1 reeds aangegeven of deze thema's voor dit project relevant zijn. De thema's die relevant zijn, zijn eerder in dit hoofdstuk behandeld.



Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen, zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid /toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie. Hiervoor zijn in het Bkl geen instructieregels opgenomen. Wel kan het zijn dat de provincie, regio en/of gemeente hiervoor beleid heeft. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in de belangenafweging betrokken.

5.13.2 Toetsing

Gezondheidsbescherming

Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meest gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Op deze plaats volstaat kort de conclusie dat er gelet op de gestelde normen voor geen enkel omgevingsaspect (bijv. bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder) belemmeringen zijn voor woningbouw op de projectlocatie.

Aanvullend is het goed om kort in te gaan op de volgende gezondheidsrisico's:

- **Geitenhouderijen:**
Het projectgebied ligt niet binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. Zodoende vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor het project of andersom.
- **Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen:**
Het project is niet gelegen binnen 250 meter van een veehouderij met welke diersoort dan ook. Zodoende vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor het project of andersom.
- **Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen:**
In de directe omgeving van het projectgebied liggen geen gronden waar (mogelijk) sprake is van een spuitzone. Spuitzones vormen dan ook geen belemmering voor dit project.

Gezondheidsbevordering

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie.

In subparagraaf 4.5.1 is het thema gezondheid in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling reeds behandeld in het kader van de Omgevingsvisie 1.1. Op deze plaats volstaat daarom een verwijzing naar die subparagraaf met de conclusie dat met dit project in voldoende mate rekening is gehouden met het belang van het beschermen en het bevorderen van de gezondheid.

5.13.3 Conclusie

Met dit project wordt voldoende rekening gehouden met het aspect gezondheid, zowel voor wat betreft bescherming als bevordering.

5.14 Mobiliteit en parkeren

5.14.1 Wettelijk kader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt te worden onderbouwd dat er voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor het opvangen van de beoogde parkeerbehoefte en dat de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet.

5.14.2 Toetsing

Ontsluiting

Langzaam verkeer

De projectlocatie is gelegen aan het Alexanderhof. Het Alexanderhof is ingericht als een erftoegangsweg met vrijliggende voetpaden aan weerszijden van de rijbaan. Voor fietsers zijn er geen aparte voorzieningen aanwezig, waardoor fietsers de rijbaan moeten delen met het gemotoriseerde verkeer. In oostelijke richting komt het Alexanderhof uit op de Kerkstraat, welke vervolgens in zuidelijke richting leidt naar de markt van Hapert.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde OV-halte vanaf de projectlocatie is gelegen op circa 250 meter loopafstand aan de Oude Provincialeweg. Vanaf deze halte kan gebruik worden gemaakt van buslijn 19, tussen Bladel en Eindhoven Station, en buslijn 291, tussen Middelbeers en Netersel.

Gemotoriseerd verkeer

De beoogde ontwikkeling wordt ontsloten via het Alexanderhof op de Van Den Elsenstraat of de Kerkstraat. Deze wegen zijn ingericht als erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/uur. In noordelijke richting leidt de Van Den Elsenstraat naar de Oude Provincialeweg. De Oude Provincialeweg is een gebiedsontsluitingsweg en leidt zowel in oostelijke als westelijke richting naar de N284. De N284 leidt in westelijke richting naar Reusel en in zuidoostelijke richting naar de A67.

Verkeer

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een cluster van gezondheidsvoorzieningen in combinatie met 30 sociale huurappartementen. De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling is berekend met behulp van kencijfers uit CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'. Voor het bepalen van de te hanteren kencijfers wordt op basis van CBS-data voor de gemeente Bladel een stedelijkheidsgraad van weinig stedelijk aangehouden. De ligging van de projectlocatie is gedefinieerd als 'schil centrum'. Tenslotte wordt conform de 'Verkeersvisie Bladel 2035' per kencijfer het gemiddelde van de bandbreedte aangehouden. Met behulp van de CROW-kencijfers wordt de verkeersgeneratie gedurende een gemiddelde weekdag berekend. Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling is echter de gemiddelde werkdag maatgevend. Voor het omrekenen van weekdag naar werkdag wordt conform CROW-744 voor woonfuncties een omrekenfactor van 1,11 toegepast. Voor zorgvoorzieningen wordt conform CROW-272 een omrekenfactor van 1,4 gehanteerd. In tabel 5.9 is de

verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling berekend.

Tabel 5.9: Verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling

Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Werkdag (mvt/etmaal)
Huur appartement, sociale huur, <75 m² bvo	16 woningen	3,3 per woning	52,8	58,6
Huur appartement, sociale huur, 75-100 m² bvo	12 woningen	3,4 per woning	40,8	45,29
Huur appartement, sociale huur, >100 m² bvo	2 woningen	3,7 per woning	7,4	8,21
Apotheek	1 apotheek	121,9 per apotheek	121,9	170,66
Fysiotherapiepraktijk	11 behandelkamers	15,35 per behandelkamer	168,85	236,39
Huisartsenpraktijk	5 behandelkamers	24,2 per behandelkamer	121	169,4
Tandartsenpraktijk	6 behandelkamers	27,3 per behandelkamer	163,8	229,32
Totaal			676,55	917,9

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeerstoename van 677 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde weekdag, wat neerkomt op 918 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag.

Verkeerstoedeling

Voor het bepalen van de toedeling van het gegenereerde verkeer is gebruik gemaakt van de navigatietool van Google Maps om de aanrijroutes voor de meest relevante bestemmingen te bepalen. De projectlocatie wordt ontsloten via de westzijde van het Alexanderhof ontsloten op de Van Den Elsenstraat en via de oostzijde op de Kerkstraat. Op basis van de inrichting van de projectlocatie wordt het grootste gedeelte (90%) via de westzijde op de Van Den Elsenstraat ontsloten. Vanaf hier wordt 90% van het gegenereerde verkeer in noordelijke richting ontsloten naar de Oude Provincialeweg en 5% via de Van Den Elsenstraat in zuidelijke richting. De overige 10% wordt via de oostzijde langs de Kerkstraat op de Oude Provincialeweg ontsloten. Op de Oude Provincialeweg wordt 70% van het gegenereerde verkeer in westelijke richting naar het kruispunt Castersedijk – Provincialeweg (N284) – Oude Provincialeweg. De overige 25% ontsluit over de Oude Provincialeweg richting het oosten. Vanaf het kruispunt Castersedijk – Provincialeweg (N284) – Oude Provincialeweg wordt 40% via de N284 in oostelijke richting ontsloten en 25% richting het westen. De overige 5% wordt via de Castersedijk in noordelijke richting ontsloten. In figuur 5.9 is de verkeerstoedeling van de beoogde ontwikkeling weergegeven.



Figuur 5.9 De toedeling van het gegenereerde verkeer (Bron: Google Maps - bewerkt)

Beoordeling verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Om te beoordelen of de beoogde verkeerstoename probleemloos kan worden opgevangen op het omliggende wegennet zijn de autonome verkeersintensiteiten van de omliggende wegen inzichtelijk gemaakt. De gehanteerde verkeersgegevens voor de autonome situatie zijn gebaseerd op verkeersgegevens afkomstig uit het BBMA Verkeersmodel van de provincie Noord-Brabant voor het toekomstjaar 2030 en 2040. Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling is de situatie 10 jaar na planrealisatie maatgevend. Uitgaande van de oplevering van de beoogde ontwikkeling in 2025 wordt voor de beoogde ontwikkeling het toekomstjaar 2035 aangehouden. Op basis van de groei in de verkeersgegevens tussen 2030 en 2040 zijn per wegvak de verkeersintensiteiten in 2035 bepaald. In tabel 5.10 zijn de beschikbare verkeersgegevens weergegeven voor de omliggende wegen.

Tabel 5.10: Verkeersintensiteiten omliggende wegen met en zonder planbijdrage

Wegvak	Tussen	Intensiteit autonoom 2030 (mvt/etmaal)	Intensiteit autonoom 2040 (mvt/etmaal)	Intensiteit autonoom 2035 (mvt/etmaal)	Planbijdrage	Intensiteit 2035 incl. planbijdrage (mvt/etmaal)
Van Den Elsenstraat	Oude Provincialeweg en Venweg	700	700	700	+826	1.526
Kerkstraat	Alexanderhof en Oude Provincialeweg	1.100	1.200	1.149	+92	1.241
Kerkstraat	Markt en Alexanderhof	300	300	300	+0	300
Oude Provincialeweg	Kerkstraat en Bernhardstraat	4.700	4.800	4.750	+229	4.979
Oude Provincialeweg	Van Den Elsenstraat en Kerkstraat	4.000	4.100	4.050	+138	4.187
Oude Provincialeweg	Lindenstraat en Van Den Elsenstraat	5.000	5.100	5.050	+643	5.692
Oude Provincialeweg	Provincialeweg (N284) en Lindenstraat	7.400	7.500	7.450	+643	8.092
Provincialeweg (N284)	Ten westen van Oude Provincialeweg	21.900	22.800	22.345	+229	22.575
Provincialeweg (N284)	Ten oosten van Oude Provincialeweg	20.100	20.900	20.496	+367	20.863
Castersedijk	Oude Provincialeweg en de Vloed	6.500	6.700	6.599	+46	6.645

Alexanderhof

Vanuit het provinciale verkeersmodel zijn geen verkeersgegevens beschikbaar voor het Alexanderhof. Aan wordt gehouden dat de verkeersintensiteit op het Alexanderhof niet hoger zal zijn dan de verkeersintensiteiten van de aansluitende wegen (de Van Den Elsenstraat en Kerkstraat). Op basis van tabel 2 gaat het hierbij om een verkeersintensiteit van maximaal 1.149 mvt/etmaal. Op het Alexander zorgt de beoogde ontwikkeling voor een verkeerstoename van 1.025 mvt/etmaal, waarmee de totale verkeersintensiteit stijgt naar $(1.149 + 918 =) 2.067$ mvt/etmaal.

De Alexanderhof is ingericht als een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een rijbaanbreedte van circa 5,0 meter. De weg wordt in twee richtingen gebruikt door zowel auto's als fietsers. Vooropgesteld dat de verkeersafwikkeling afhankelijk is van de inrichting van wegvakken en kruispunten, kan worden gesteld dat uit de verkeerskundige praktijk blijkt dat een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom doorgaans een verkeersomvang van 4.000 à 6.000 mvt/etmaal vlot en veilig kan afwikkelen. Conform de ontwerprichtlijnen uit het ASVV 2021 wordt voor erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met gemengd verkeer in twee richtingen een ideale rijbaanbreedte van 5,8 meter aangehouden en een minimaal profiel van 4,80 meter. Met een rijbaanbreedte van 5,0 meter voldoet de inrichting van het Alexanderhof aan het minimale rijbaanprofiel en is breed genoeg voor twee voertuigen om elkaar probleemloos te passeren. De inrichting van de rijbaan is conform de minimale ontwerprichtlijnen van het ASVV en de verkeersintensiteit blijft ook na toevoeging van de planbijdrage ruim onder de gehanteerde bandbreedte. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling van het Alexanderhof gewaarborgd blijft na toevoeging van de



planbijdrage.

Van Den Elsenstraat

De Van Den Elsenstraat is tevens ingericht als een erftoegangsweg met een rijbaanbreedte van circa 5,5 meter en gemengd tweerichtingsverkeer van gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer. Zoals eerder benoemd blijkt uit de verkeerskundige praktijk dat een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom afhankelijk van de inrichting van wegvakken en kruispunten een verkeersomvang van 4.000 à 6.000 mvt/etmaal vlot en veilig kan verwerken. Met een rijbaanbreedte van circa 5,5 meter wordt voldaan aan het minimale rijbaanprofiel voor erftoegangswegen conform de ontwerprichtlijnen van het ASVV. Zowel het fietsverkeer als het gemotoriseerde verkeer kan elkaar probleemloos passeren bij deze rijbaanbreedte. Op het drukste punt na toevoeging van de planbijdrage stijgt de verkeersintensiteit in de beoogde situatie naar circa 1.500 mvt/etmaal. Ook hier geldt dat de verkeersintensiteit in de toekomstige situatie dermate laag blijft dat de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling gewaarborgd blijft.

Oude Provincialeweg

Vanaf de Van Den Elsenstraat wordt het verkeer ontsloten op de Oude Provincialeweg, waarbij de grootste verkeerstoename als gevolg van de beoogde ontwikkeling plaatsvindt ten in westelijke richting. In de autonome situatie is het drukste punt op de Oude Provincialeweg tussen de Lindenstraat en de N284. Op dit wegvak bedraagt de verkeersintensiteit in de autonome situatie 7.450 mvt/etmaal. In de beoogde situatie stijgt de verkeersintensiteit naar $(7.450 + 643 =) 8.092$ mvt/etmaal. Vooropgesteld dat de verkeersafwikkeling afhankelijk is van wegvakken en kruispunten, blijkt uit de verkeerskundige praktijk dat een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom een verkeersomvang van 6.000 à 15.000 mvt/etmaal vlot en veilig kan verwerken. Met een verkeersintensiteit van circa 8.100 mvt/etmaal neigt de verkeersdruk op de Oude Provincialeweg naar de onderzijde van de bandbreedte.

De Oude Provincialeweg is een gebiedsontsluitingsweg en heeft een rijbaanbreedte van circa 6,4 meter. Conform de ontwerprichtlijnen uit het ASVV 2021 wordt daarmee voldaan aan het minimale rijbaanprofiel voor gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom. Bij een dergelijke breedte kunnen twee bussen/vrachtauto's elkaar probleemloos passeren. Voor fietsers zijn met behulp van een andere asfaltering aan weerszijden van de rijbaan fietssuggestiestroken aangebracht zodat fietsers een eigen plek in het wegprofiel. Tegelijkertijd zorgen de fietssuggestiestroken voor een visuele versmalling van de rijbaan, wat in combinatie met de klinkerbestrating een verkeersremmende werking heeft voor het borgen van de maximumsnelheid. Op basis van de inrichting van de rijbaan wordt geconcludeerd dat de Oude Provincialeweg het verkeer zowel in de autonome als beoogde situatie probleemloos vlot en veilig kan verwerken.

Parkeren

De gemeente Bladel heeft geen eigen parkeernormenbeleid. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt daarom aangesloten bij de parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 744. Hierbij wordt net als voor het bepalen van de verkeersgeneratie aangesloten bij de gemiddelde kencijfers voor schil centrum van een weinig stedelijke gemeente. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte dient rekening te worden gehouden met de bestaande parkeersituatie bij de projectlocatie. Alhoewel in de huidige situatie de bestaande invulling van de projectlocatie met behulp van een tijdelijke vergunning wordt ingezet voor de opvang van circa 60 Oekraïense ontheemden zijn volgens het huidig geldende bestemmingsplan de volgende functies planologisch toegestaan:

- Maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- Educatieve voorzieningen;
- (para)medische doeleinden;
- Religieuze doeleinden;

Conform het geldend bestemmingsplan zijn de beoogde gezondheidsvoorzieningen planologisch gezien reeds toegestaan. Bij het bepalen van het verschil in de parkeersituatie wordt daarom voor de bestaande situatie conform het huidige geldende bestemmingsplan rekening gehouden met de parkeereis vanuit de beoogde gezondheidsvoorzieningen. In tabel 5.11 is de parkeerbehoefte van de projectlocatie in de bestaande situatie en de beoogde situatie bepaald.

Tabel 5.11: Normatieve parkeerbehoefte projectlocatie in de bestaande en beoogde situatie

Bestaande situatie			
Functie	Aantal	Kencijfer	Parkeerbehoefte (pp)
Apotheek	1 apotheek	2,85 per apotheek	2,85
Fysiotherapie	11 behandelkamers	1,65 per behandelkamer	18,15
Huisarts	5 behandelkamers	2,75 per behandelkamer	13,75
Tandarts	6 behandelkamers	2,15 per behandelkamer	12,9
Totaal bestaand			47,65
Beoogde situatie			
Functie	Aantal	Kencijfer	Parkeerbehoefte (pp)
Huur appartement, sociale huur, <75 m² bvo	16 woningen	0,6 per woning	9,6
Huur appartement, sociale huur, 75-100 m² bvo	12 woningen	0,7 per woning	8,4
Huur appartement, sociale huur, >100 m² bvo	2 woningen	0,8 per woning	1,6
Bezoekers woningen	30 woningen	0,15 per woning	4,5
Apotheek	1 apotheek	2,85 per apotheek	2,85
Fysiotherapie	11 behandelkamers	1,65 per behandelkamer	18,15
Huisarts	5 behandelkamers	2,75 per behandelkamer	13,75
Tandarts	6 behandelkamers	2,15 per behandelkamer	12,9
Totaal			71,75

In de bestaande situatie heeft de projectlocatie een normatieve parkeerbehoefte van 48 parkeerplaatsen, welke als gevolg van de beoogde ontwikkeling stijgt naar 72 parkeerplaatsen. Bij het bepalen van een wijziging in de parkeersituatie dient echter gekeken te worden naar de wijzigingen in de parkeerbehoefte per weekmoment. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte per weekmoment in de bestaande en beoogde situatie is gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages per doelgroep uit CROW-publicatie 744. In tabel 5.12 zijn de gehanteerde aanwezigheidspercentages weergegeven. Vervolgens is in tabel 5.13 de parkeerbehoefte per weekmoment in de bestaande en beoogde situatie inzichtelijk gemaakt.

Tabel 5.12: Aanwezigheidspercentages per doelgroep per weekmoment

Doelgroep	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop-avond	Vrijdag middag	Vrijdag avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	60%	60%	90%	100%	80%	70%	70%	75%	80%	75%
Woningen bezoekers	40%	50%	75%	0%	70%	60%	100%	100%	100%	90%
Sociaal medisch	100%	100%	10%	0%	10%	75%	0%	0%	0%	0%

Tabel 5.13: Parkeerbehoefte per weekmoment in bestaande en beoogde situatie

Bestaande situatie										
Doelgroep	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop-avond	Vrijdag middag	Vrijdag avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Sociaal medisch	47,65	47,65	4,77	0,0	4,77	35,74	0,0	0,0	0,0	0,0
Beoogde situatie										
Doelgroep	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop-avond	Vrijdag middag	Vrijdag avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	11,76	11,76	17,64	19,6	15,68	13,72	13,72	14,7	15,68	14,7
Woningen bezoekers	1,8	2,25	3,38	0,0	3,15	2,7	4,5	4,5	4,5	4,5
Sociaal medisch	47,65	47,65	4,77	0,0	4,77	35,74	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal beoogd	61,21	61,66	25,78	19,6	23,60	52,16	18,22	19,2	20,18	18,75

Zowel in de bestaande als beoogde situatie is het maatgevende moment de werkdagmiddag. Gedurende deze periode heeft de projectlocatie een parkeerbehoefte van 48 parkeerplaatsen in de bestaande situatie en 62 parkeerplaatsen in de beoogde situatie. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de maatgevende parkeerdruk toe met 14 parkeerplaatsen. Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling en herinrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de realisatie en bereikbaarheid van minimaal 62 parkeerplaatsen. Hiermee kan de totale parkeerbehoefte voor de beoogde functies worden opgevangen. De herinrichting van de openbare ruimte is nader beschreven en in beeld gebracht in paragraaf 5.12.

5.14.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeerstoename van 918 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Op basis van de inrichting van de omliggende wegen en de autonome verkeersintensiteiten wordt geconcludeerd dat het omliggende wegennet de beoogde verkeerstoename probleemloos kan opvangen zonder dat dit leidt tot knelpunten in de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet.

Gedurende het maatgevende moment (werkdag middag) heeft de beoogde ontwikkeling een parkeerbehoefte van 62 parkeerplaatsen. Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling en herinrichting van de openbare ruimte is voldoende ruimte beschikbaar voor het realiseren van de vereiste parkeergelegenheid voor het opvangen van de volledige parkeerbehoefte.

5.15 Ecologie: gebiedsbescherming

5.15.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bal en het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels, niet zijnde instructieregels, komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Daarnaast bevat het Bkl regels over het Natuur Netwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedsel-kwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet significant zal aantasten.

De Natura 2000-activiteit is geen omgevingsplanactiviteit. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in het bestaan van een eventuele Natura 2000-vergunningplicht

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een bopa-activiteit kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.

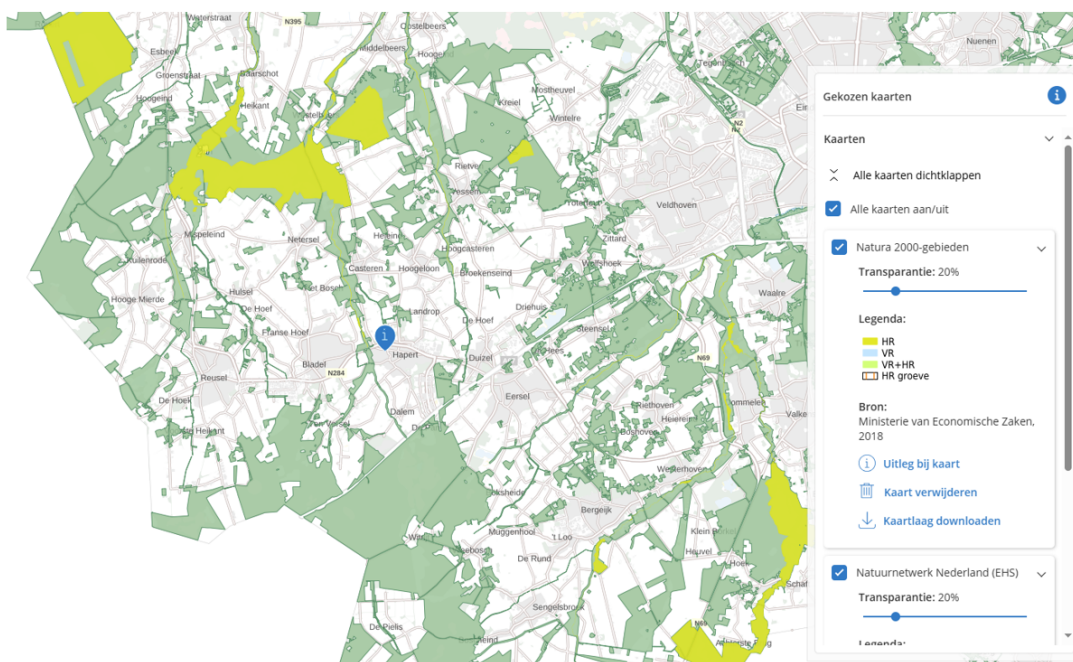
Houtopstanden (bos)

Mocht de bopa-activiteit gevolgen hebben voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap (dat wil zeggen: er moeten bomen worden geveld), gelden rijksregels uit het Bal. Bij vellen hoort een herplantingsplicht maar hierop bestaan uitzonderingen (zie artikel 11.111 Bal). Als de rijksregels voor vellen van toepassing zijn, is het vellen van houtopstanden verboden zonder eerst een melding te doen.

5.15.2 Toetsing

Het projectgebied ligt niet binnen een natuurgebied dat is aangewezen als Natura2000-gebied. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is het gebied 'Kempenland-West' op ongeveer 575 meter ten noordwesten van het projectgebied.

Op ongeveer 430 meter ten noordwesten van het projectgebied is het dichtstbijzijnde stukje Natuur Netwerk Nederland (in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant). Verder is het projectgebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied. Een uitsnede van de kaart met beschermde natuurgebieden is weergegeven in figuur 5.11.



Figuur 5.11 Uitsnede digitale kaart 'Natuurnetwerk Nederland' en 'Natura 2000-gebieden' met aanduiding projectgebied (Bron: Atlas Leefomgeving)

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op aard en omvang van het plan in combinatie met de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit project een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling. Een onderzoeksmemo en bijbehorende rekenbladen zijn opgenomen in de bijlagen 8, 9 en 10.

Verder gaat dit project niet gepaard met het vellen van houtopstanden buiten de bebouwingscontour, waarvoor een verbod en herplantplicht geldt.



5.15.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project geen (significant) negatieve effecten voor beschermde gebieden met zich meebrengt.

5.16 Ecologie: soortenbescherming

5.16.1 Wettelijk kader

Indien een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een bopa wordt aangevraagd mogelijk gevolgen heeft voor verblijfs- of groeiplaatsen van beschermde dieren of planten, dan is sprake van een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. De flora- en fauna-activiteit is geen omgevingsplanactiviteit. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in het bestaan van een eventuele flora- en fauna-vergunningplicht, aan de hand van een quickscan ecologie. Is het resultaat van de quickscan ecologie dat er aanwijzingen zijn dat specifieke beschermde soorten voorkomen, dan is aanvullend onderzoek nodig. Of een flora- en fauna-activiteit vergunbaar is wordt beoordeeld in de daarvoor geldende procedure bij GS als bevoegd gezag.

5.16.2 Toetsing

Quickscan flora en fauna

Vanwege de sloop van de bestaande bebouwing en het wegnemen van vegetatie binnen het projectgebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te bepalen of hiermee mogelijk (verblijfplaatsen van) soorten verloren gaan. De quickscan is opgenomen als bijlage 11.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel 5.13. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 5.13: Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (Bron: Econsultancy)

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren, verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen of broedvogelcheck voorafgaan aan werkzaamheden
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	aanvullend onderzoek naar huismus conform kennisdocument BIJ12 (versie juli 2017)
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	aanvullend onderzoek naar gebouw bewonende vleermuizen conform het vleermuisprotocol (versie 2021) bij aantasting of nachtelijke belichting van bomen met holtes nabij onderzoekslocatie een aanvullende inspectie naar voor vleermuis geschikte holten noodzakelijk
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroules	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren	streng beschermd	minimaal	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	aanvullende inspectie naar aanwezigheid van eekhoorn(nesten) in het najaar noodzakelijk
	algemene soorten	minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als egel en verschillende muissorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Op basis van onderhavige quickscan dient voor uitvoering van de plannen duidelijkheid te worden verkregen over de eventuele functie van de onderzoekslocatie voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Tevens dient duidelijkheid te worden verkregen over de functie van de onderzoekslocatie voor de huismus.

Het aanvullend onderzoek naar gebouw bewonende vleermuizen dient plaats te vinden conform het vleermuisprotocol (versie 2021). Het aanvullend onderzoek naar huismus dient plaats te vinden conform het geldende BIJ12 Kennisdocument (juli 2017). Daarnaast dient voorafgaand aan de werkzaamheden duidelijkheid te worden verkregen over de mogelijke aanwezigheid van potentiële vaste rust- of voortplantingsplaatsen voor eekhoorn. Dit kan worden vastgesteld middels een nestinspectie in het najaar, wanneer het bladerdek minder dicht of geheel afwezig is. Indien hierbij potentiële nestlocaties aangetroffen worden is aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van eekhoorn noodzakelijk.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of door voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te laten voeren door een ter zake kundige. Voor beschermde soorten behorend tot overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming vanwege het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.



Aanvullend ecologisch onderzoek

In navolging op de quickscan is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 12.

Tijdens zowel de voorjaarsonderzoeken als tijdens de najaarsonderzoeken voor vleermuizen zijn indicaties aangetroffen voor de aanwezigheid van een vaste rust- en voorplantingsplaats van vleermuizen op de onderzoekslocatie, middels uitvliegende of baltsende individuen. Het betreft een zomer-, paar- en mogelijk (milde) winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

De voorgenomen werkzaamheden leiden tot het verloren gaan van één zomer-, paar- en mogelijk (milde) winterverblijfplaats van gewone dwergvleermuis binnen de onderzoekslocatie. Ten behoeve van de voorgenomen plannen zullen maatregelen genomen moeten worden om negatieve effecten te voorkomen en de functionaliteit van deze verblijfplaats te garanderen. Deze maatregelen bestaan uit het realiseren van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis, het uitvoeren van versturende werkzaamheden buiten de gevoelige perioden van de gewone dwergvleermuis en het realiseren van nieuwe permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis. Maatregelen dienen te worden vastgelegd in een activiteitenplan en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, middels een flora- en fauna-vergunning.

Op basis van de huidige onderzoeksinspanning kan worden uitgesloten dat de onderzoekslocatie een functie heeft als nestlocatie voor de huismus of als vaste rust- en voortplantingsplaats voor de eekhoorn. Overtreding van de Omgevingswet ten aanzien van deze soorten is niet aan de orde bij de voorgenomen ingreep. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door het aanwezige groen zoveel mogelijk intact te laten en door de geplande werkzaamheden buiten het broedseizoen (maart t/m half augustus) uit te voeren. Verder dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen. Dit houdt in dat incidenteel op de onderzoekslocatie voorkomende dieren de gelegenheid moeten krijgen om te vluchten en zoveel mogelijk ontzien worden gedurende de werkzaamheden.

5.16.3 Conclusie

De voorgenomen werkzaamheden leiden tot het verloren gaan van één zomer-, paar- en mogelijk (milde) winterverblijfplaats van gewone dwergvleermuis binnen de onderzoekslocatie. Ten behoeve van de voorgenomen plannen zullen maatregelen genomen moeten worden om negatieve effecten te voorkomen en de functionaliteit van deze verblijfplaats te garanderen. Deze maatregelen dienen te worden vastgelegd in een activiteitenplan.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat voor het project een flora- en faunavergunning moet worden aangevraagd. Vanwege de beschikbare mitigerende maatregelen staat op voorhand niet vast dat deze vergunning niet kan worden verleend.

Ten aanzien van overige soorten kunnen overtredingen te worden voorkomen door het aanwezige groen zoveel mogelijk intact te laten en door de geplande werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Verder dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.



5.17 Trillingen

5.17.1 Wettelijk kader

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

5.17.2 Toetsing

In de nabije omgeving van het projectgebied liggen geen grote wegen of industrie waar trillingen voor hinder kunnen zorgen binnen het projectgebied.

5.17.3 Conclusie

Vanwege het voorgaande is het ten aanzien van het aspect trillingen verantwoord om de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.18 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

5.18.1 Wettelijk kader

Vanuit de doelen van de Omgevingswet is duurzaamheid een thema waarmee bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een bopa rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen zoals onder andere de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid.

5.18.2 Toetsing

De beoogde bebouwing wordt gerealiseerd conform de hedendaagse duurzaamheidseisen. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving zullen de woningen voldoen aan de eisen voor 'BENG', waarmee hoge eisen worden gesteld aan duurzaamheid en energiebehoefte en energieverbruik.

Daarnaast wordt in de buitenruimte veel inspanning gedaan om duurzaam te ontwikkelen. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag maar van een verantwoorde verdichting, waarbij een verouderd gebouw met een maatschappelijke functie plaatsmaakt voor een eigentijds gezondheidscentrum en 30 sociale huurwoningen.

Zoals in paragraaf 2.2 te zien is, worden daarbij diverse maatregelen genomen in het kader van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het gaat onder andere om het behoud en aanbrengen van bomen / beplanting (ecologisch van waarde en tegengaan hittestress), waterdoorlatende verharding en infiltratiekratten om hemelwater binnen het projectgebied te verwerken, en maatregelen aan gebouwen ten behoeve van gebouwbewonende soorten.

5.18.3 Conclusie

In het project wordt ruimschoots rekening gehouden met duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet evident economisch onuitvoerbaar zijn. Dit houdt in dat:

- de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
- als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaal plichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een gezondheidscentrum en 30 sociale huurappartementen. De beoogde ontwikkeling zal gerealiseerd en gefinancierd worden via een samenwerkingsverband tussen diverse stakeholders en de gemeente Bladel.

Er is via overeenkomsten voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

6.2 Kostenverhaal

De realisatie van de beoogde ontwikkeling is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Dit betekent dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat.

Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval is sprake van “de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie” en daarmee van een kostenverhaalplichtige bouwactiviteit en gebruikswijziging. Gemeente Bladel zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning met stakeholders een overeenkomst sluiten waarmee kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalsvoorschriften bij de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar is.



Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Belangenafweging

Het bevoegd gezag mag alleen een omgevingsvergunning voor een bopa verlenen als aan de beoordelingsregels uit afdeling 8.1 van het Bkl wordt voldaan. Zo wordt de vergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). In dat kader vindt in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing een toets aan het relevante beleid op diverse overheidsniveaus plaats. Hieruit volgt dat de ontwikkeling past binnen het van de verschillende overheden.

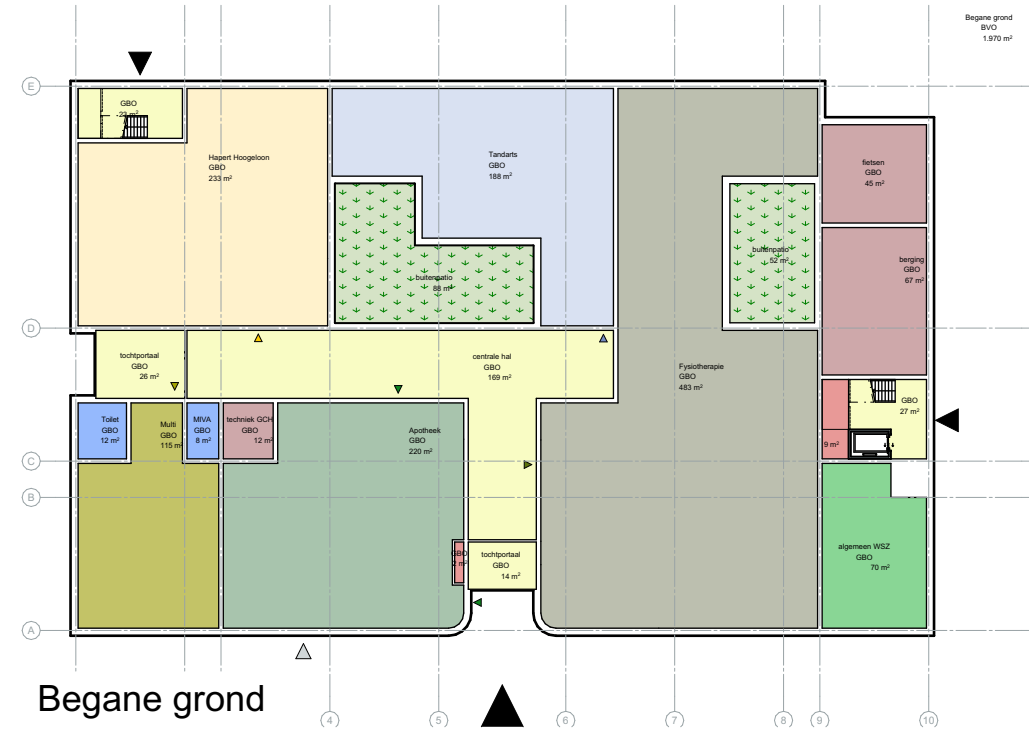
Verder moet in elk geval worden getoetst aan de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl (artikel 8.0b, eerste lid, sub a van het Bkl) en de instructieregels in de verordening van de provincie voor het omgevingsplan (artikel 8.0b, eerste lid, sub b van het Bkl). In hoofdstuk 5 van deze onderbouwing wordt voor de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving beoordeeld of aan deze instructieregels wordt voldaan en of er met het project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hieruit volgt dat de ontwikkeling verantwoord is gelet op een veilige en gezonde leefomgeving.



Bijlagen



Bijlage 1 Overzicht planvoornemen



Overzicht GBO			
Bouwlaag	Woningtype	Aanvulling	GBO (m2)
Begane grond			
	Apotheek	Apotheek	220
	Bergruimte	berging	67
	Bergruimte	fietsen	45
	Bergruimte	techniek GCH	12
	Fysiotherapie	Fysiotherapie	483
	Huisarts Hapert Hoogeloon	Hapert Hoogeloon	233
	Meterruimte		2
	Meterruimte		9
	Multifunctioneel	algemeen WSZ	70
	Multifunctioneel	Multi	115
	Patio	buitenpatio	52
	Patio	buitenpatio	88
	Tandarts	Tandarts	188
	Toiletruimte	MIVA	8
	Toiletruimte	Toilet	12
	Verkeersruimte		23
	Verkeersruimte		27
	Verkeersruimte	centrale hal	169
	Verkeersruimte	tochtportaal	14
	Verkeersruimte	tochtportaal	26
			1.862 m²

1e Verdieping		
	Appartement 2kamer	49
	Appartement 2kamer	49
	Appartement 2kamer	54
	Appartement 2kamer	54
	Appartement 2kamer	54
	Appartement 2kamer	54
	Appartement 2kamer	54
	Appartement 2kamer	54
	Appartement 2kamer	63
	Appartement 2kamer	64
	Appartement 3kamer	71
	Appartement 3kamer	71
	Appartement 3kamer	71
	Appartement 3kamer	79
	Appartement 3kamer	79
	Bergruimte	10
	Bergruimte	12
	Buitenruimte	29
	Meterruimte	3
	Verkeersruimte	23
	Verkeersruimte	33
	Verkeersruimte	44
	Verkeersruimte	155
		1.229 m²

2e Verdieping		
	Appartement 2kamer	49
	Appartement 2kamer	49
	Appartement 2kamer	54
	Appartement 2kamer	54
	Appartement 2kamer	54
	Appartement 2kamer	54
	Appartement 2kamer	54
	Appartement 2kamer	54
	Appartement 2kamer	63
	Appartement 2kamer	64
	Appartement 3kamer	71
	Appartement 3kamer	71
	Appartement 3kamer	71
	Appartement 3kamer	79
	Appartement 3kamer	79
	Bergruimte	10
	Bergruimte	12
	Meterruimte	3
	Verkeersruimte	23
	Verkeersruimte	33
	Verkeersruimte	44
	Verkeersruimte	155
		1.200 m²

Totaal GBO	4.291 m²
------------	----------

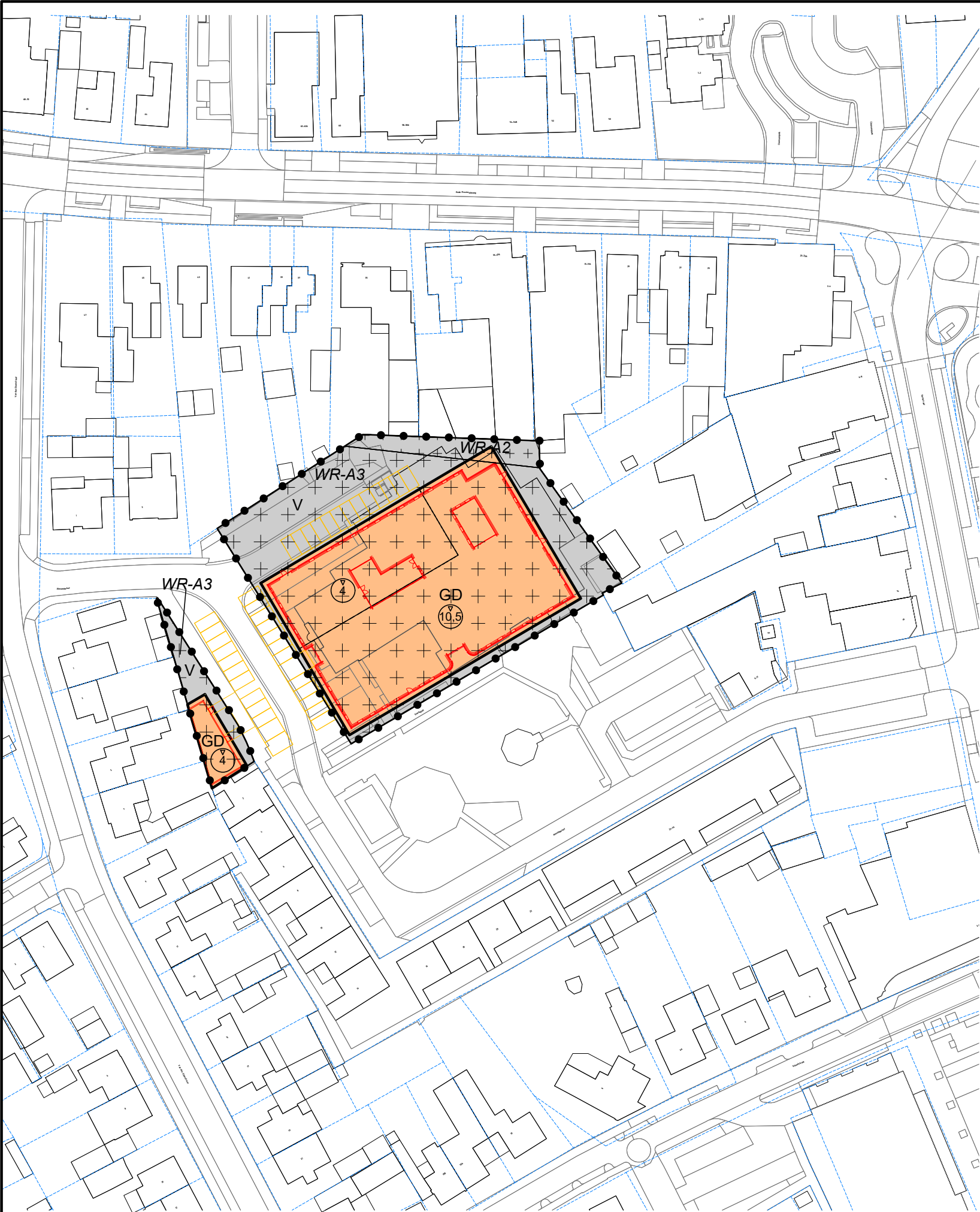
Overzicht BVO / Inhoud				
Bouwlaag	Woningtype	Kavel	Opp. (m2)	Inhoud (m3)
Begane grond				
	Verblijfsruimte	Begane ...	1.970	7.874
			1.970 m²	7.874 m³
1e Verdieping				
	Appartement	Verdieping	1.462	4.364
			1.462 m²	4.364 m³
2e Verdieping				
	Appartement	Verdieping	1.462	4.364
			1.462 m²	4.364 m³
Totaal			4.894 m²	16.601 m³

Overzicht GBO			
Bouwlaag	Woningtype	Aanvulling	GBO (m2)
Begane grond			
	Apotheek	Apotheek	220
	Bergruimte	berging	67
	Bergruimte	fietsen	45
	Bergruimte	techniek GCH	12
	Fysiotherapie	Fysiotherapie	483
	Huisarts Hapert Hoogeloon	Hapert Hoogeloon	233
	Meterruimte		2
	Meterruimte		9
	Multifunctioneel	algemeen WSZ	70
	Multifunctioneel	Multi	115
	Patio	buitenpatio	52
	Patio	buitenpatio	88
	Tandarts	Tandarts	188
	Toiletruimte	MIVA	8
	Toiletruimte	Toilet	12
	Verkeersruimte		23
	Verkeersruimte		27
	Verkeersruimte	centrale hal	169
	Verkeersruimte	tochtportaal	14
	Verkeersruimte	tochtportaal	26
			1.862 m²
1e Verdieping			
	Appartement 2kamer		49
	Appartement 2kamer		49
	Appartement 2kamer		54
	Appartement 2kamer		54
	Appartement 2kamer		54
	Appartement 2kamer		54
	Appartement 2kamer		54
	Appartement 2kamer		54
	Appartement 2kamer		63
	Appartement 2kamer		64
	Appartement 3kamer		71
	Appartement 3kamer		71
	Appartement 3kamer		71
	Appartement 3kamer		79
	Appartement 3kamer		79
	Bergruimte		10
	Bergruimte	techniek GCH	12
	Buitenruimte	Techniek tandarts	29
	Meterruimte		3
	Verkeersruimte		23
	Verkeersruimte		33
	Verkeersruimte		44
	Verkeersruimte		155
			1.229 m²

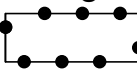
Overzicht GBO			
Bouwlaag	Woningtype	Aanvulling	GBO (m2)
2e Verdieping			
	Appartement 2kamer		49
	Appartement 2kamer		49
	Appartement 2kamer		54
	Appartement 2kamer		54
	Appartement 2kamer		54
	Appartement 2kamer		54
	Appartement 2kamer		54
	Appartement 2kamer		63
	Appartement 2kamer		64
	Appartement 3kamer		71
	Appartement 3kamer		71
	Appartement 3kamer		71
	Appartement 3kamer		79
	Appartement 3kamer		79
	Bergruimte		10
	Bergruimte	techniek GCH	12
	Meterruimte		3
	Verkeersruimte		23
	Verkeersruimte		33
	Verkeersruimte		44
	Verkeersruimte		155
			1.200 m²
Totaal GBO			4.291 m²



Bijlage 2 Figuur bopa

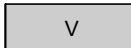


Plangebied

 plangebied

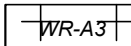
Functies

 GD Gemengd

 V Verkeer

Gebiedsaanwijzingen

 WR-A2 Waarde - Archeologie 2

 WR-A3 Waarde - Archeologie 3

 bouwvlak

Omgevingsnormen en - waarden

 4 maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE BLADEL
Alexanderhof 7 Hapert

Bopa

PROJECT 20241462
FORMAAT A3
SCHAAL 1:1000
KAART 1/1
GETEKEND L.P.
IDN n.v.t.

Vastgesteld
Ontwerp
Voorontwerp
Concept

25-04-2025

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl





Bijlage 3 M.e.r.-beoordeling

M.E.R.-BEOORDELING

Alexanderhof 7 Hapert
Gemeente Bladel

9 juli 2025

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 9 juli 2025
KENMERK 20241462/216143/
PROJECT Alexanderhof 7 Hapert
PROJECTLEIDER ing. R.B.P. Verkooijen
OPDRACHTGEVER Gemeente Bladel
PROJECTNUMMER 20241462
AUTEUR HM





DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Wat houdt een mer-beoordeling in?	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Plaats van het project	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Bestaand grondgebruik	7
2.3 Relatieve rijkdom aan/kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied	7
2.4 Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu	8
3. Kenmerken van het project	10
3.1 Omvang van het project	10
3.2 Cumulatie met andere projecten	12
3.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen	12
3.4 Risico's op rampen door klimaatverandering	13
3.5 Overige kenmerken	13
4. Kenmerken van de milieueffecten	14
4.1 Verkeer en parkeren	14
4.2 Geluid	14
4.3 Bodem en water	15
4.3.1 Bodem	15
4.3.2 Water	16
4.4 Natuur	16
4.5 Risico van zware ongevallen en rampen	17
4.6 Luchtkwaliteit	17
4.7 Cultuurhistorie en archeologie	18
4.8 Risico's voor de menselijke gezondheid	19
4.9 Bouwwerkzaamheden	19
5. Conclusie	19

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gemeente Bladel is voornemens om de locatie aan het Alexanderhof 7 in Hapert te herontwikkelen naar een gezondheidscentrum en circa 30 sociale huur appartementen. Het project betreft een inbreidings- en transformatielocatie binnen het centrum van Hapert. De nadruk ligt op een kwalitatieve inrichting van het gebied, waarbij wordt ingespeeld op actuele woonbehoeften en zorgvragen binnen de gemeenschap. Het initiatief sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om het centrumgebied te versterken en tegelijkertijd de leefbaarheid van Hapert te vergroten.

De ontwikkeling bevat omgevingsplanactiviteiten die in strijd zijn met het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan van de gemeente Bladel waarvan (onder andere) het bestemmingsplan 'Kom Hapert 2021' deel uit maakt. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (hierna: BOPA)

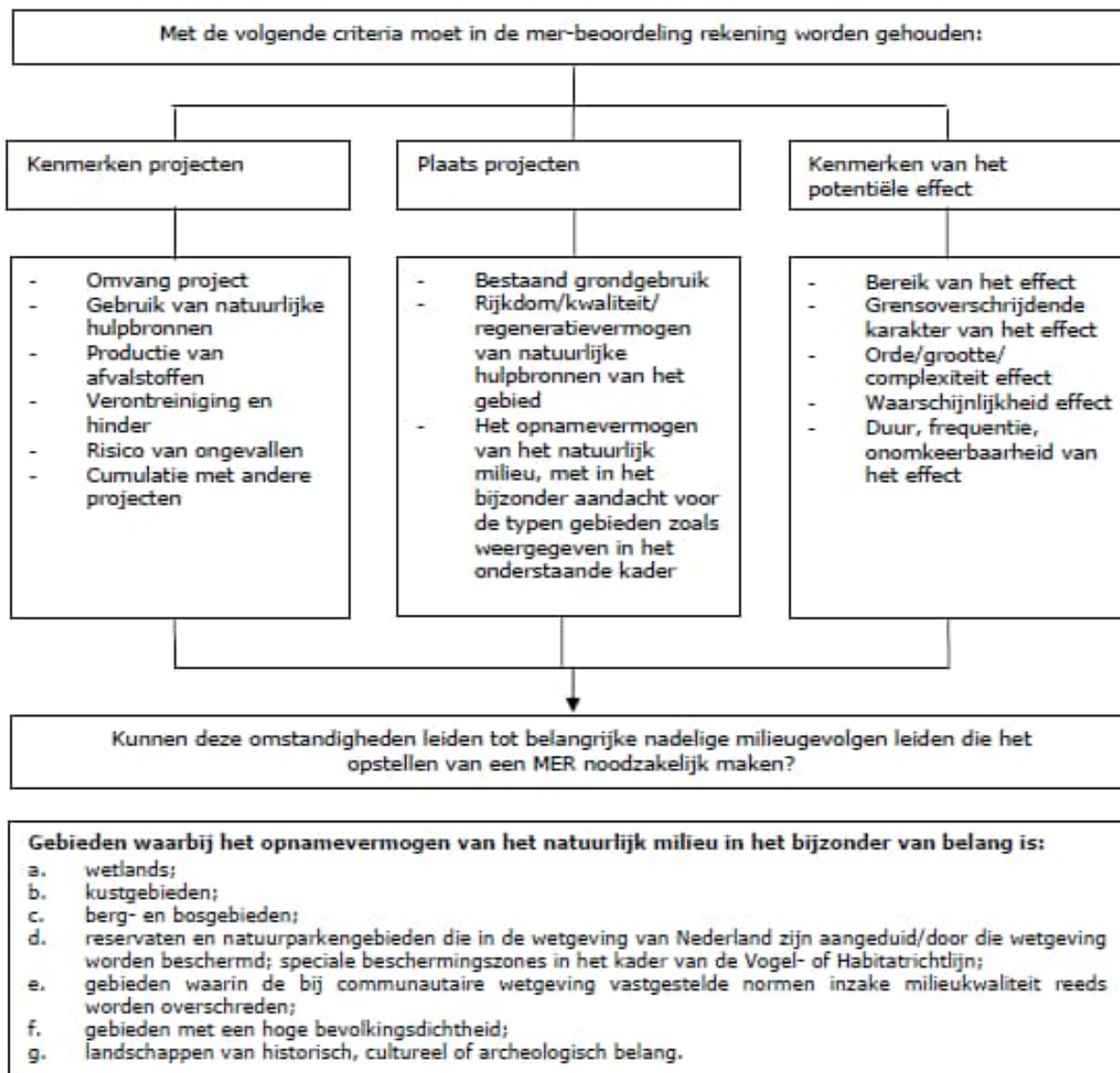
In het omgevingsbesluit is in kolom 3 opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen mer-beoordelingsplichtig is (Omgevingsbesluit, Bijlage V, categorie J11). Dit betekent dat voor het TAM-omgevingsplan een mer-beoordeling noodzakelijk is op basis waarvan het bevoegd gezag een mer-beoordelingsbesluit neemt. Deze aanmeldnotitie bevat deze beoordeling waarmee de initiatiefnemer een mededeling kan doen bij het bevoegd gezag.

1.2 Wat houdt een mer-beoordeling in?

In een mer-beoordeling wordt getoetst of een mer-procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de mer-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige mer-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Hierin dienen de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie .1) worden opgenomen, te weten:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een mer-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of in het kader van het wijzigingsbesluit Omgevingsplan wel of geen milieueffectrapport (MER) nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke maatregelen. Het mer-beoordelingsbesluit wordt in een zo vroeg mogelijk stadium, maar in ieder geval voorafgaand aan het in procedure brengen van het wijzigingsbesluit.



Figuur 1.1 Criteria mer-beoordeling op basis van Bijlage 3 Richtlijn 2011/92/EU

1.3 Leeswijzer

Deze mer-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de kenmerken van het project;
- bevat in hoofdstuk 3 de plaats van het project;
- licht in hoofdstuk 4 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 5 de conclusie weer voor de mer-beoordeling.

Bij de analyse is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken toegevoegd aan de bijlagen van de bopa-onderbouwing Alexanderhof 7 Hapert.

2. PLAATS VAN HET PROJECT

2.1 Algemeen

Het projectgebied (circa 3.659 m²) is gelegen in het centrum van de kern Hapert. Kadastraal wordt de locatie aangeduid als HGL04-F-2302. In figuur 2.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto met het projectgebied, met stippen gearceerd

2.2 Bestaand grondgebruik

Het nagenoeg volledig verharde projectgebied is gelegen in het centrum van de kern Hapert en bestaat momenteel uit een bestaand verouderd pand "Den Tref" met openbaar toegankelijke buitenruimte in de vorm van trottoir, parkeerplaatsen en een rijbaan. De oppervlakte van de bestaande bebouwing is circa 1.876 m². Het pand is momenteel in gebruik als tijdelijke opvanglocatie voor circa 60 Oekraïense vluchtelingen. Voorheen werd het pand gebruikt voor brede maatschappelijke doeleinden.

2.3 Relatieve rijkdom aan/kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied

Het projectgebied maakt deel uit van het stedelijk gebied van de kern Hapert en is nagenoeg volledig verhard. Vanuit het oogpunt van ecosysteemdiensten wordt het gebied als volgt gekarakteriseerd:

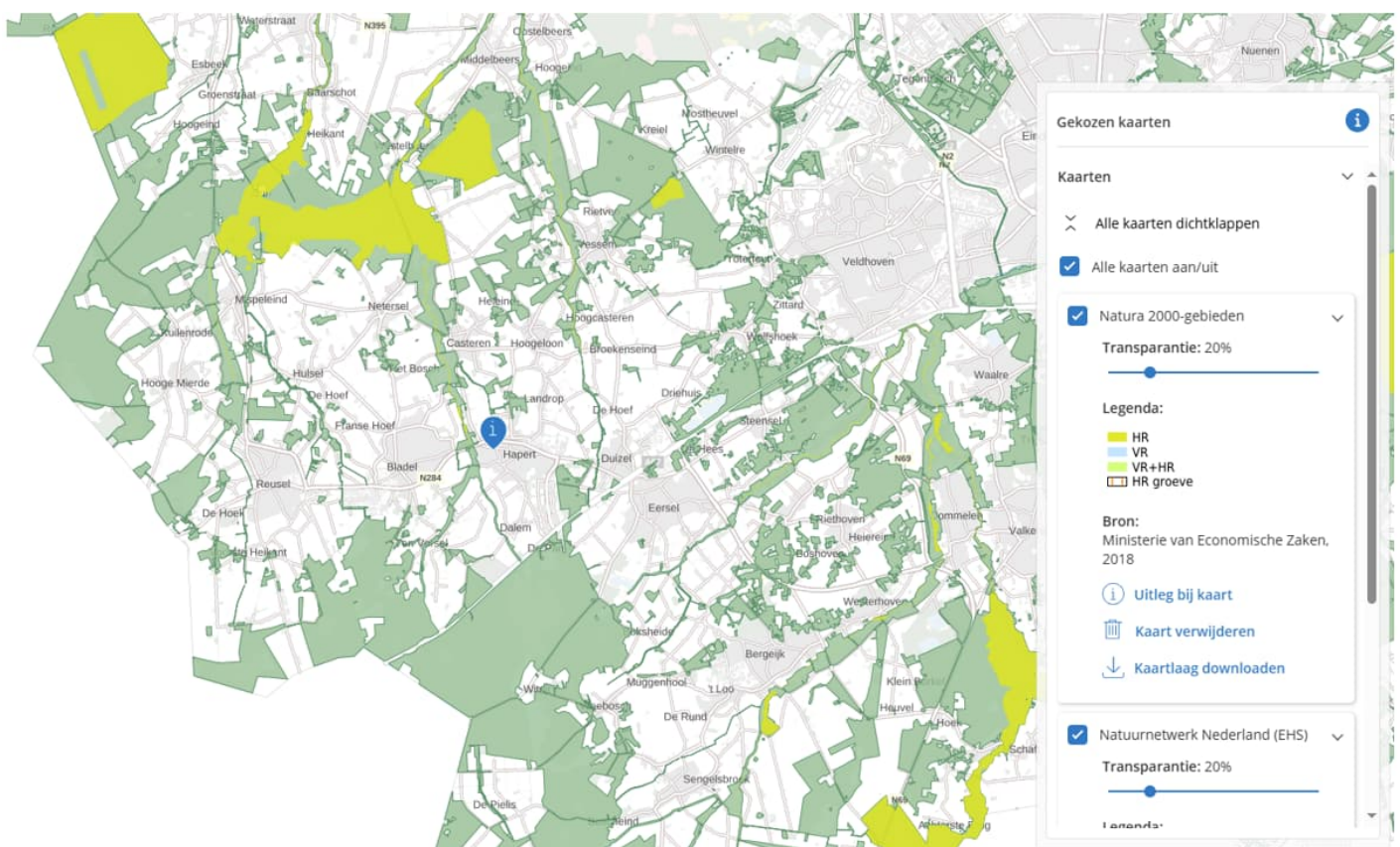
- Het projectgebied is geen verstrekker van een product door ecosystemen (zoals een grondwaterbeschermingsgebied):

- Het projectgebied heeft in het huidige gebruik een minimale functie voor regulerende diensten (zoals bestuiving van gewassen);
- Het projectgebied heeft een minimale functie voor diensten die de voorgaande diensten ondersteunen (zoals biodiversiteit).

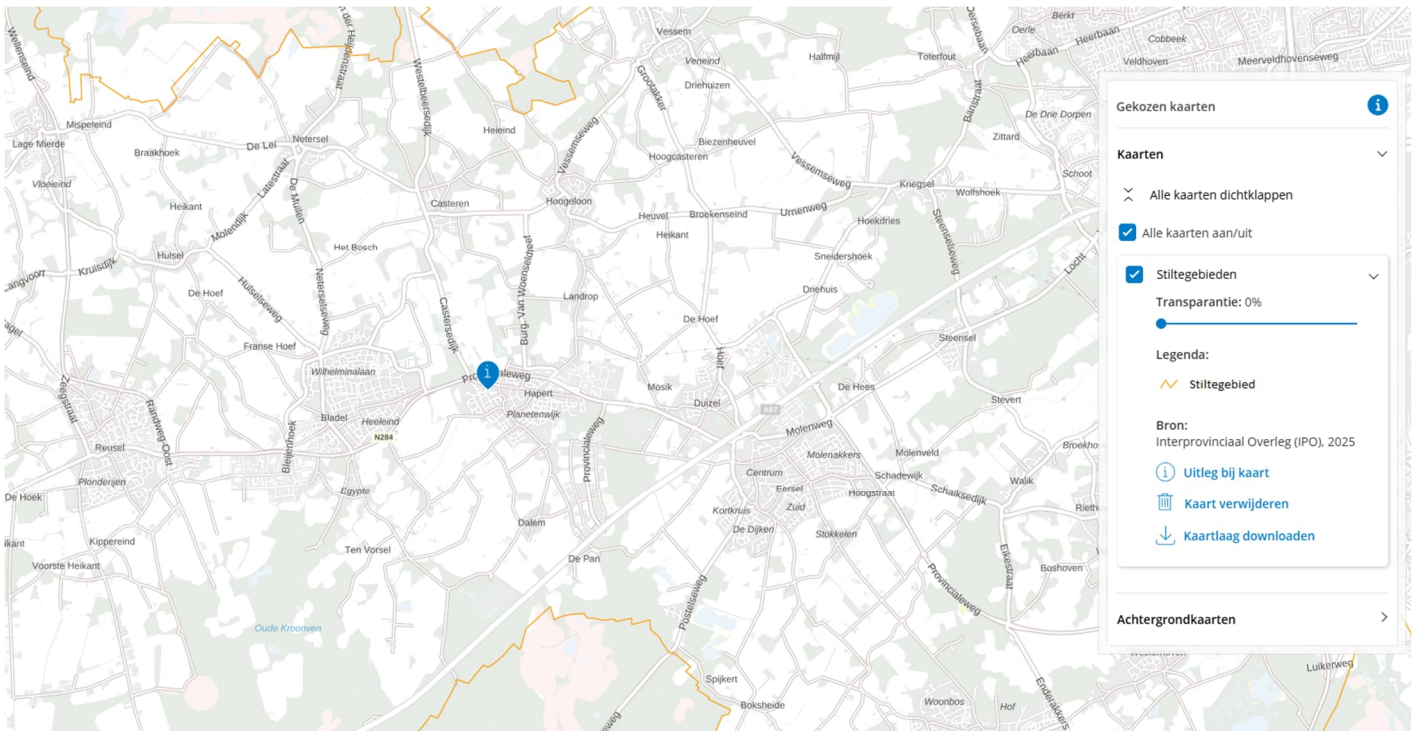
2.4 Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een bijzonder gebied met een beschermde status. Waar het gaat om de ligging van het projectgebied is verder het volgende van belang:

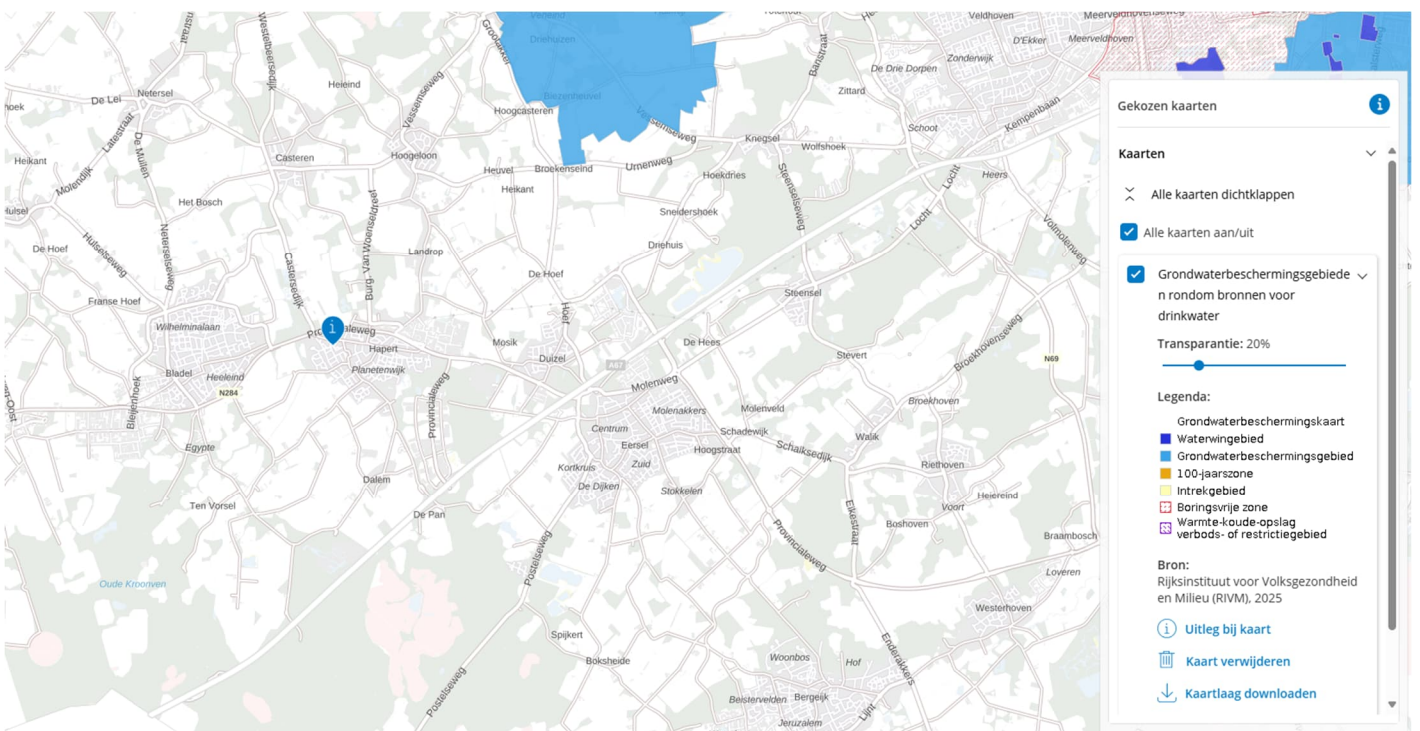
- Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een wetland, kustgebied of bosgebied en ligt niet in de directe omgeving daarvan;
- Het projectgebied is niet gelegen in een kwetsbaar gebied en/of een gebied met beschermde status op het gebied van natuur. Het projectgebied ligt op circa 575 meter van het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West', zie figuur 2.2. De dichtstbijzijnde delen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) liggen op een afstand van circa 430 meter, ook weergegeven in figuur 2.3.
- Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Nationaal Landschap of van Werelderfgoed.
- Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een stiltegebied. Wel ligt ten noorden van het projectgebied een stiltegebied op een afstand van circa 4,3 kilometer, zie figuur 2.3.
- Het projectgebied ligt niet in intrekgebied of in grondwaterbeschermingsgebieden, zie figuur 2.4.
- Vanwege de ligging in de kern van Hapert kent de omgeving het projectgebied een hoge bevolkingsdichtheid. Ook is rondom het projectgebied stedelijk gebied aanwezig.
- De archeologische waarden van het gebied zijn beschreven in hoofdstuk 4.
- Het projectgebied en omgeving ligt niet in een gebied waar de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen (EU-normen, bijvoorbeeld met betrekking tot luchtkwaliteit) inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.



Figuur 2.2 Ligging projectgebied ten opzichte van Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (Bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 2.3 Ligging projectgebied ten opzichte van stiltegebieden (Bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 2.4 Ligging projectgebied ten opzichte van grondwaterbeschermingsgebieden (Bron: Atlas leefomgeving)

3. KENMERKEN VAN HET PROJECT

3.1 Omvang van het project

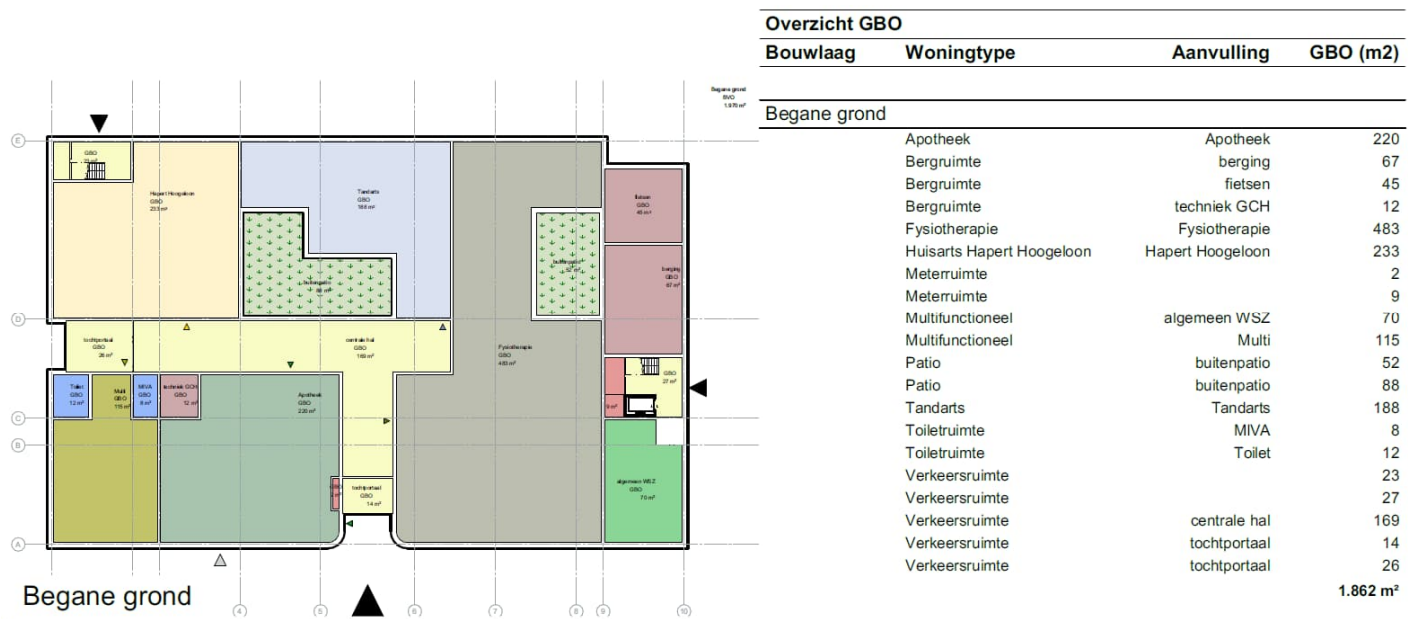
Gemeente Bladel is voornemens om de locatie aan het Alexanderhof 7 in Hapert te herontwikkelen naar een gezondheidscentrum op de begane grond en 30 appartementen verdeeld over de eerste en de tweede verdieping.

Het project betreft een inbreidings- en transformatielocatie binnen het centrum van Hapert. De nadruk ligt op een kwalitatieve inrichting van het gebied, waarbij wordt ingespeeld op actuele woonbehoeften en zorgvragen binnen de gemeenschap. Het initiatief sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om het centrumgebied te versterken en tegelijkertijd de leefbaarheid van Hapert te vergroten.

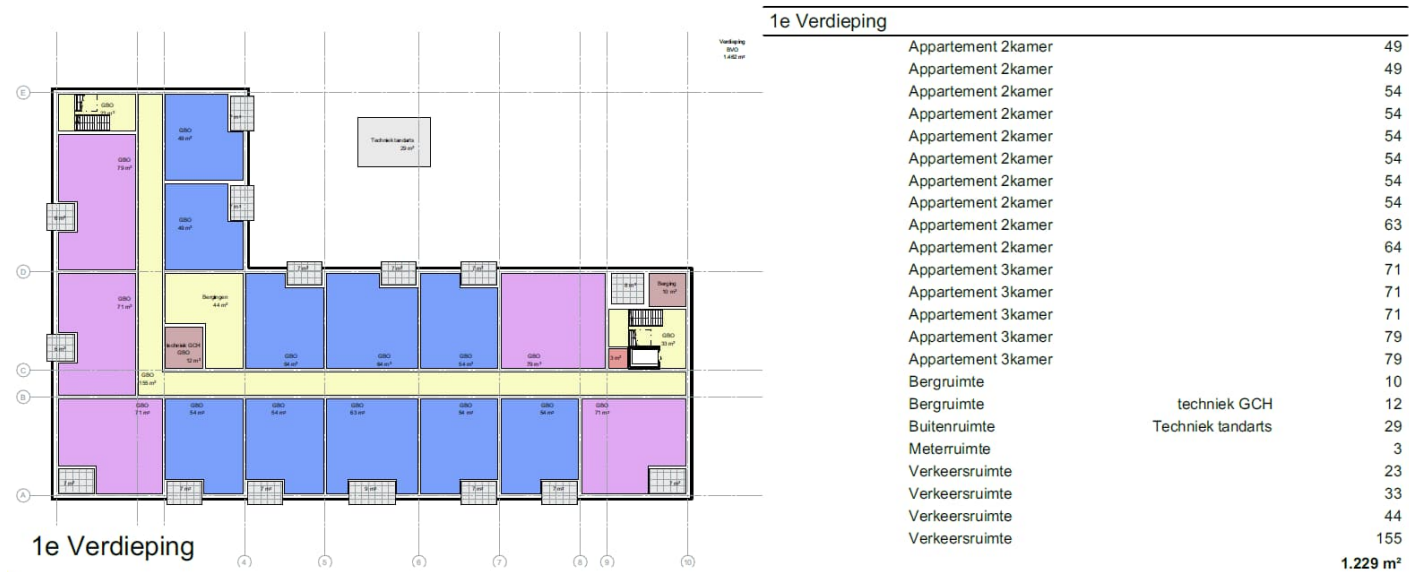
Het gezondheidscentrum zal worden gerealiseerd op de begane grond. Op donderdag 16 januari 2025 tekenden WSZ, gemeente Bladel, Apotheek Hapert, Huisartsenpraktijk Hapert-Hoogeloon, Fysiofit Hapert en Tandheelkundig Centrum Hapert officieel een samenwerkingsovereenkomst voor dit gezondheidscentrum. Het gezondheidscentrum biedt huisvesting voor verschillende zorgverleners en is daarmee een waardevolle aanvulling op de voorzieningen in Hapert. De centrale locatie van het centrum zorgt ervoor dat bewoners en zorgbehoevenden makkelijk toegang hebben tot eerstelijnszorg.

De appartementen zullen gerealiseerd worden op de eerste en tweede verdieping. Op de eerste verdieping worden 15 appartementen gerealiseerd en op de tweede verdieping ook 15. Daarmee komt het totaal aantal appartementen op 30. De woningen worden geschikt gemaakt voor verschillende doelgroepen, reguliere woningzoekenden, senioren etc. Alle woningen vallen binnen het lage huursegment (huur < € 900,07) en dragen hiermee nadrukkelijk bij aan het vergroten van het aanbod betaalbare en toegankelijke woningen in de Kempen.

In de figuren 3.1 t/m 3.3 zijn de inrichtingen en bijbehorende programma's inzichtelijk gemaakt.



Figuur 3.1 Inrichtingstekening en programma begane grond (Bron: Keeris architecten)



Figuur 3.2 Inrichtingstekening en programma eerste verdieping (Bron: Keeris architecten)



Figuur 3.3 Inrichtingstekening en programma tweede verdieping (Bron: Keeris architecten)



Figuur 3.4 Impressie totale projectgebied met bijbehorend programma (Bron: OD205)

3.2 Cumulatie met andere projecten

In de omgeving zijn geen andere ontwikkelingen waarmee cumulatie verwacht wordt.

3.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Bij de uitwerking van de plannen binnen het projectgebied wordt concreet invulling gegeven aan circulariteit en duurzame energie. De ambitie is een CO₂-neutrale energievoorziening. Dat betekent dat de gebiedsontwikkeling idealiter zelfvoorzienend is wat betreft het verwarmen en koelen van gebouwen en energieneutraal wat betreft elektriciteit en dat de jaarlijkse gemiddelde vraag naar energie voor gebouwen en faciliteiten in het gebied wordt opgewekt. Dit kan worden uitgewerkt met een warmte en koudenet op basis van warmte-koude-opslag in de bodem of restwarmte van een duurzaam stadsverwarmingssysteem.

Met de beoogde ontwikkeling zullen de gebruikelijke afvalstoffen gecreëerd worden. De woningen worden aardgasvrij gebouwd en voldoen aan de geldende EPC-eisen.

Circulariteit is voor de nieuwbouw een nadrukkelijke opgave. Dit wordt vorm gegeven door de realisatie van een zo laag mogelijke MPG score en elk gebouw wordt voorzien van een materialenpaspoort. Daarnaast krijgen circulaire materialen met een lage CO₂-uitstoot de voorkeur en moet er gedacht worden aan een ontwerp met een flexibele vloerindeling om geplande functies in de toekomst te kunnen veranderen.

Naast het toevoegen van nieuwe circulaire materialen worden er ook materialen gebruikt die al in de huidige situatie te vinden zijn. Zo worden van bestaande gebouwen gevels of constructies behouden. Een deel van de bestaande verhardingsmaterialen kan worden hergebruikt in de openbare ruimte. De betonstenen en -tegels kunnen hergebruikt worden als muren.



3.4 Risico's op rampen door klimaatverandering

Met de beoogde ontwikkeling zal er waterberging ter compensatie van de verharding geplaatst worden. Het projectgebied ligt niet in een overstromingsgebied of een gebied met een verhoogde kans op een overstroming. Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen nemen risico's op rampen door klimaatverandering hiermee niet toe.

3.5 Overige kenmerken

De aspecten verontreiniging en hinder komen aan bod in het hoofdstuk kenmerken van de milieueffecten.

4. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkelingen beschreven. De milieueffecten van de beoogde situatie worden vergeleken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. Bij de analyse is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken toegevoegd aan de bijlagen van de bopa-onderbouwing Alexanderhof 7 Hapert.

4.1 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeerstoename van 918 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Op basis van de inrichting van de omliggende wegen en de autonome verkeersintensiteiten wordt geconcludeerd dat het omliggende wegennet de beoogde verkeerstoename probleemloos kan opvangen zonder dat dit leidt tot knelpunten in de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet.

Gedurende het maatgevende moment (werkdag middag) heeft de beoogde ontwikkeling een parkeerbehoefte van 62 parkeerplaatsen. Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling en herinrichting van de openbare ruimte is voldoende ruimte beschikbaar voor het realiseren van de vereiste parkeergelegenheid voor het opvangen van de volledige parkeerbehoefte.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De projectlocatie maakt zelf geen nieuwe weg, spoorweg of industrieterrein mogelijk. Het project maakt wel geluidgevoelige gebouwen mogelijk. Volgens 'Geluidregister op de kaart' ligt de projectlocatie niet binnen een aandachtsgebied of geluidproductieplafond van een spoorweg, rijksweg, provinciale weg of industrieterrein.

Het projectgebied ligt wel binnen het geluidaandachtsgebied van de gemeentewegen Kerkstraat, Oude Provincialeweg, Schoolstraat, Van den Elsenstraat, Venweg en Abdijstraat. In dat kader is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten beschreven.

Voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van het gezondheidscentrum en de nieuwe appartementen de standaardwaarde van 53 dB nergens overschrijdt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het geluid op het gezondheidscentrum en de nieuwe appartementen ten gevolge van deze geluidbronsoort aanvaardbaar is.

Voor onderhavige gezondheidscentrum en appartementen bedraagt het gezamenlijk geluid minder dan 53 dB. Mits bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen kan worden voldaan aan de minimaal vereiste $G_{A;k}$ van 20 dB, is reeds een aanvaardbaar geluidbinnenniveau gewaarborgd. Derhalve wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht.

Geluid door activiteiten

Aan de Oude Provincialeweg en de Kerkstraat bevinden zich de bestemmingen 'Gemengd' en 'Centrum', waarbij de functies detailhandel en horeca (categorie 1 t/m 3 binnen 'Centrum') rechtstreeks ofwel via een aanduiding zijn toegestaan. De omgeving van het projectgebied kan daardoor getypeerd worden als 'Gemengd gebied met wonen'.

Met 'Gemengd gebied met wonen' wordt in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de VNG een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. In die gebieden wordt het wonen (of ander milieugevoelig gebruik) toegelaten, samen met activiteiten die geschikt zijn om te mengen met wonen, zoals detailhandel, horeca, onderwijs, zorg, dienstverlening, cultuur en lichte bedrijvigheid. Het zijn vaak levendige gebieden, zoals een centrumgebied met horeca en detailhandel op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Als een activiteit op basis van de getransponeerde lijst als hoogste op FM wordt ingeschat dan is in de kolom met potentie voor functiemenging ook FM vermeld.



Op de locatie aan Alexanderhof in het centrum van Hapert worden woningen en een gezondheidscentrum mogelijk gemaakt. In de handreiking Activiteiten en milieuzonering van de VNG is in bijlage A5 een 'Indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur' opgenomen. In deze lijst wordt voor de functies café/restaurant/cafetaria en detailhandel voor de aspecten geluid en geur ten hoogste FM (0 meter in gemengd gebied) aangehouden. Hetzelfde geldt voor het gezondheidscentrum met daarbij onder meer de voorbeeldfuncties artspraktijk, kliniek en consultatiebureau. Daarmee is hinder door activiteiten in zowel de omgeving als binnen het projectgebied zelf niet te verwachten, op basis waarvan gesteld kan worden dat de beoogde activiteiten in veel gevallen geschikt zullen zijn om zich te vestigen in het gebiedstype 'gemengd gebied met wonen'. In onderhavige situatie is sprake van dit gebiedstype omdat sprake is van enerzijds woonfuncties en daarnaast lichte bedrijfsfuncties. Aan de richtafstand wordt met de beoogde ontwikkeling vanzelfsprekend voldaan.

Bovendien zijn diverse bestaande (boven)woningen in de directe omgeving al dichterbij liggen dan het projectgebied en de geluidsruijnte is vastgelegd in de Bruidsschat, kan gesteld worden dat ter plaatse van het projectgebied aan Alexanderhof 7 wordt voldaan aan de standaardwaarden van het Bkl en worden de omliggende functies niet belemmerd.

4.3 Bodem en water

4.3.1 Bodem

Voor dit project is een vooronderzoek bodem uitgevoerd. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen.

Tot eind jaren '60 had de onderzoekslocatie een agrarische bestemming als akker- en weiland. In 1964 werd de locatie door de Stichting Gemeenschapshuis Hapert in gebruik genomen als gemeenschapshuis. Dit gebruik heeft de locatie tot 2024 gekend. In 2024 deed de locatie dienst als opvanglocatie voor vluchtelingen, een functie die de locatie tot op heden vervult.

Uit eerder uitgevoerde onderzoeken, bekende documenten en de terreinverkenning blijkt dat op de locatie een vetafscheider en controleputje (riolering) aanwezig is. De grond ter plaatse van de vetafscheider en het destijds nog onbekende putdeksel (controleputje van de riolering) is in 2020 onderzocht. Daarnaast heeft op de locatie in het verleden een ondergrondse brandstoftank gelegen. De exacte ligging van de voormalige tank is tot op heden onbekend. Wel is bekend dat deze tank in 2003 is gesaneerd (onder certificering van KIWA). Het vermoeden is dat deze tank nabij de bebouwing gelegen heeft. Aangenomen wordt dat bij de tanksanering tevens alle verontreinigde grond van de locatie is afgevoerd.

In het onderzoek van 2020 zijn meerdere diepe boringen gezet rondom de bebouwing. Zintuiglijk werden geen bodemvreemde bijmengingen of andere waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Op de onderhavige onderzoekslocatie werd in bovengrond maximaal een lichte verontreiniging met lood aangetoond. De ondergrond bleek niet verontreinigd.

Het grondwater op de onderzoekslocatie bleek licht verontreinigd met barium. De aangetroffen gehalten op de onderhavige onderzoekslocatie waren dermate laag, dat nader onderzoek niet noodzakelijk werd geacht.

Op basis van het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie kan worden beschouwd als "onverdacht". Er zijn geen aanwijzingen dat op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem noemenswaardig verontreinigd kan zijn geraakt. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging en ontwikkeling (de realisatie van een gezondheidscentrum en appartementen). Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de sloop een asbestinventarisatie te laten uitvoeren.

4.3.2 Water

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 ligt het projectgebied niet in een grondwaterbeschermingszone. Het projectgebied ligt niet in de beschermingszone van een watergang of waterkering en heeft geen effect op de waterveiligheid.

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd;
- Verhard oppervlak 3.053 m².
- Wateropgave 183 m³;
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG;
- GHG 27,20 m +NAP;
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden);
- Geen gebruik van uitlogende (bouw)materialen.

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en verwerkt.

Het hemelwater afkomstig van de daken wordt afgekoppeld van de riolering en infiltreert waar mogelijk in de bodem of op het oppervlaktewater. De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een toename in verharding en de parkeerplaatsen zullen met half verharding gerealiseerd worden. Door vergroening en/of ontharding van het projectgebied is er een meer natuurlijke wijze van hemelwaterinfiltratie mogelijk. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem worden duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Een negatief effect op de waterhuishouding kan uitgesloten worden.

4.4 Natuur

4.4.1 Gebiedsbescherming

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het projectgebied niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Gezien de afstand en de aard van de ontwikkeling kunnen tevens effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding binnen de natuurgebieden worden uitgesloten. Het enige mogelijk relevante ecologische effect betreft vermesting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie.

Stikstof

Voor de beoogde ontwikkeling is een stikstofberekeningⁱ uitgevoerd voor de realisatie- en de gebruiksfase. Uit de berekeningen met Aeries Calculator (2024.1.2) voor de realisatie- en gebruiksfase zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekeningen zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten.

4.4.2 Soortenbescherming

Om inzicht te krijgen in het mogelijk voorkomen van beschermde soorten is een quickscan ecologie uitgevoerd. In navolging op de quickscan is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd, waaruit geconcludeerd wordt dat de voorgenomen werkzaamheden tot het verloren gaan van één zomer-, paar- en mogelijk (milde) winterverblijfplaats van gewone

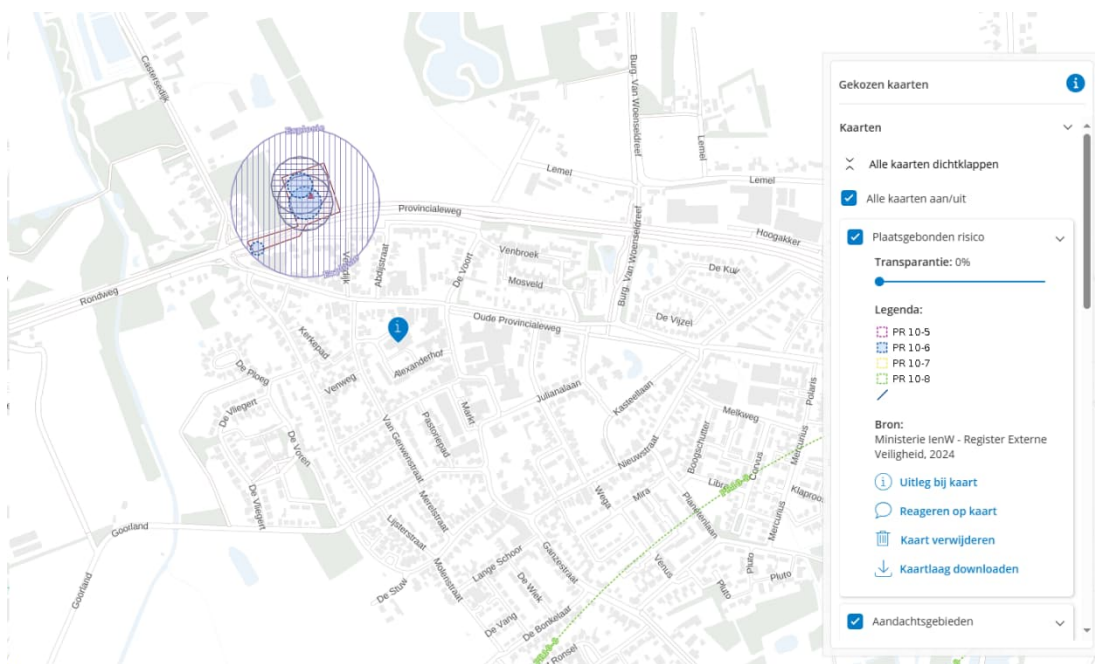
dwergvleermuis binnen de onderzoekslocatie kunnen leiden. Ten behoeve van de voorgenomen plannen zullen maatregelen genomen moeten worden om negatieve effecten te voorkomen en de functionaliteit van deze verblijfplaats te garanderen. Deze maatregelen dienen te worden vastgelegd in een activiteitenplan.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat voor het project een flora- en faunavergunning moet worden aangevraagd. Vanwege de beschikbare mitigerende maatregelen staat op voorhand niet vast dat deze vergunning niet kan worden verleend.

Ten aanzien van overige soorten kunnen overtredingen te worden voorkomen door het aanwezige groen zoveel mogelijk intact te laten en door de geplande werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Verder dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

4.5 Risico van zware ongevallen en rampen

Met dit project wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare functies mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van de nieuwe woningen en het gezondheidscentrum een voldoende veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico's. Met behulp van de kaart 'Externe veiligheid' (figuur 4.1) kan in beeld worden gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het projectgebied bevinden. Daarbij wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Figuur 4.1 Uitsnede kaart Externe Veiligheid met aanduiding projectgebied (Bron: Atlas leefomgeving)

Uit de kaart blijkt dat het projectgebied niet binnen een plaatsgebonden risico-contour of het aandachtsgebied van een risico-bron (risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen) is gelegen.

4.6 Luchtkwaliteit

De beoogde functies binnen het projectgebied worden niet gezien als activiteiten waarvoor conform artikel 5.50 uit het Bkl een luchtkwaliteitstoets uitgevoerd moet worden. Tevens is de gemeente Bladel niet binnen een aandachtsgebied gelegen die gemonitord wordt voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Er is geen belemmering voor het realiseren van het gezondheidscentrum en de woningen.

Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd.

Voor het bepalen van de luchtkwaliteit binnen het projectgebied is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (hierna: CIMLK) geraadpleegd. In navolgende tabel zijn de concentraties weergegeven op het dichtstbijzijnde toetspunt (Provincialeweg - receptor wegverkeer 17278718_14539133759769). Hieruit blijkt dat ter plaatse van het projectgebied de toetswaarden voor luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bevinden. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functies aan het projectgebied toe te delen.

Tabel 4.1 Maximale waarde toetspunt CIMLK (Bron: CIMLK)

	Omgevingswaarde (kalenderjaargemiddeld)	Maximale waarden toetspunten CIMLK
Stikstof (NO ₂)	40 µg/m ³	10,32 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	15,41 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	25 µg/m ³	8,79 µg/m ³

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Binnen de projectlocatie komen conform het Erfgoedregister van de gemeente Bladel geen gronden of objecten voor die zijn aangewezen als (voorbeschermd) Rijksmonument of gemeentelijk monument. Ook ligt de projectlocatie niet binnen een volgens de provinciale omgevingsverordening aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied. Tenslotte ligt het gebied niet binnen een als zodanig in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan aangewezen beschermd stad- of dorpsgezicht.

Wel wordt het bestaande pand in het projectgebied op de interactieve cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Bladel, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (hierna: ODZOB) aangewezen als 'overige historische bouwkunst'. De objecten die als zodanig zijn aangewezen hebben geen officiële monumentenstatus. Deze aanduiding 'overige historische bouwkunst' is echter niet correct op de kaart aangeduid, aangezien deze aanduiding bestemd is voor de naastgelegen aanwezige kiosk. Het projectgebied zelf bevat verder geen cultuurhistorische waarden.

Met de beoogde ontwikkeling blijven de cultuurhistorische waarden van deze kiosk en de omgeving in stand. Er zal op een acceptabele wijze om worden gegaan met het aspect cultuurhistorie.

Archeologie

Het voornemen bestaat om in het plangebied (3.700 m²) een nieuwe gezondheidscentrum en appartementen (1.863 m²) te realiseren. Uit het uitgevoerd archeologisch bureauonderzoek is naar voren gekomen dat voor het projectgebied een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe Tijd geldt. Om inzicht te krijgen van de bodemopbouw in het projectgebied dient een vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek (IVO-O; verkennende fase) te worden uitgevoerd. Hierbij wordt geadviseerd om de bestaande bebouwing eerst te slopen en hierna een bodemonderzoek uit te voeren waar de toekomstige nieuwbouw komt te staan, specifiek in



het westen van de toekomstige bouwvlak. Deze onderzoeksverplichting wordt als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

4.8 Risico's voor de menselijke gezondheid

Een groot aantal van de omgevingsaspecten in dit hoofdstuk hebben een gezondheidscomponent. Dit betreffen onder andere bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder en geurhinder. Uit de voorgaande paragrafen wordt ook duidelijk dat binnen het projectgebied geen sprake is van een onaanvaardbare milieubelasting en met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van belangrijke negatieve effecten op de risico's van de menselijke gezondheid.

4.9 Bouwwerkzaamheden

Voor de aanlegwerkzaamheden van de beoogde ontwikkeling kunnen tijdens de werkzaamheden milieueffecten optreden. Op het gebied van stikstof zijn de aanlegwerkzaamheden meegenomen in het onderzoek en blijkt dat dit geen belangrijk negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden ten opzichte van de referentiesituatie. Daarnaast gaat het met name om geluidhinder, trillingen en verkeer gerelateerde effecten. Zo nodig worden maatregelen getroffen om overlast voor de directe omgeving zoveel mogelijk te beperken. Dit dient bij het uitwerken van de aanpak en fasering van de uitvoeringswerkzaamheden nader te worden geconcretiseerd. Gezien de tijdelijkheid van de werkzaamheden en de locatie, aard en omvang van het project kunnen belangrijke negatieve milieueffecten uitgesloten worden.

5. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat de kenmerken van het project, de plaats en de kenmerken van de milieueffecten geen aanleiding vormen voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht.



Bijlage 4 Verslag omgevingsdialoog

DATUM 14 april 2025
KENMERK 20241462HM
VAN Rho Adviseurs

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG ALEXANDERHOF 7 HAPERT

INLEIDING

In het kader van de beoogde ontwikkeling aan Alexanderhof 7 te Hapert is een omgevingsdialoogtraject opgestart. Dit traject vormt de gelegenheid om belanghebbenden te betrekken bij de planvorming met het voordeel dat gemeente Bladel en overige stakeholders al vroeg in het ontwikkeltraject kennismaken met alle mogelijke aandachtspunten.

Met het oog op dit omgevingsdialoogtraject heeft in 'MFA Hart van Hapert' (Oude Provincialeweg 21, 5527 BM Hapert) op donderdag 27 maart 2025 van 17:00 tot circa 19:00 een inloop-informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze informatiebijeenkomst werden aanwezigen geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen en werden zij uitgenodigd om met betrokken partijen in gesprek te gaan.

De genodigden voor deze informatiebijeenkomst hebben voorafgaand aan de bijeenkomst per brief een uitnodiging (bijlage 1) ontvangen. Deze is gestuurd naar de bewoners van het Alexanderhof en bedrijven en omwonenden die hun perceel aan de achterkant van het Alexanderhof hebben (een gedeelte van de Kerkstraat en de oude Provinciale weg). Het betreft circa 50 adressen. Daarnaast heeft de uitnodiging in het lokale huis-aan-huisblad (PC55 - week 12) en op de gemeentelijke website gestaan. Ook was een uitnodiging opgehangen bij de ingang van de 'MFA Hart van Hapert'.

Van de informatiebijeenkomst is voorliggend verslag opgesteld. Hierin wordt per ontwikkeling ingegaan op de belangrijkste ontwikkelpunten, relevante bevindingen en besproken verbeterpunten. Ten slotte wordt een doorkijk gegeven richting het vervolgtraject.

VERSLAG INFORMATIEBIJEENKOMST

Opzet

Tijdens de informatiebijeenkomst werden aanwezigen aan de hand van impressies (zie figuur 1 en bijlage 2 van voorliggend verslag) geïnformeerd over de plannen ten aanzien van het projectgebied aan het Alexanderhof en werden zij uitgenodigd om met betrokken stakeholders in gesprek te gaan. Vanuit de stakeholders waren de volgende partijen aanwezig:

- Gemeente Bladel;
- Keeris Architecten;
- Gezondheidscentrum Hapert;
- OD205 stedenbouw en landschap;
- Woonstichting WSZ;
- Rho Adviseurs.



Figuur 1: Afbeelding getoonde impressies tijdens de informatiebijeenkomst

Op de impressies is ter introductie de volgende informatie gedeeld:

- Uitgangspunten beoogde ontwikkeling;
- Situatietekeningen, aanzichten, doorsneden en impressies van huidige en (mogelijke) toekomstige situaties;
- Impressies met het oog op kansen voor de herinrichting van de openbare ruimte in de directe omgeving van het projectgebied;
- Planning met het oog op procedure, start bouw en oplevering;

De informatiebijeenkomst is bezocht door circa 80 personen. Tijdens de gesprekken zijn verschillende opmerkingen gemaakt die als aandachtspunten met het oog op de uitwerkingsfase gezien kunnen worden. Hierna worden de opmerkingen beschreven.

Algemene reactie

Over het algemeen stellen omwonenden, betrokkenen en geïnteresseerden dat met de herontwikkeling het straatbeeld aan het Alexanderhof op kan knappen ten opzichte van de bestaande situatie. Het gepresenteerde plan oogt aantrekkelijk en kan voor een kwaliteitsimpuls aan de bebouwing en het omliggend gebied zorgen. Daarnaast geven aanwezigen over het algemeen aan dat er goed nagedacht is over de architectuur, de inpassing in de omgeving, de integratie van groen en de verbinding met het naastgelegen groene hofje. Het gezondheidscentrum heeft door de ligging in het centrum de potentie om als integraal centrum te fungeren welke goed bereikbaar is en voor verbetering van de sociale cohesie binnen de Hapertse gemeenschap kan zorgen. Dit wordt dan ook enorm toegejuicht.

Specifieke onderwerpen en aandachtspunten

Verkeer en parkeren

Met name voor de directe omgeving (bestaande woningen aan het Alexanderhof en de Van Den Elsenstraat) is het van belang dat het projectgebied als eenheid kan functioneren en met name overlast ten aanzien van verkeer en parkeren zo veel mogelijk wordt beperkt.

Momenteel wordt er op momenten namelijk al een bepaalde mate van parkeerproblematiek ervaren en kunnen omwonenden hun auto niet parkeren in de openbare parkeervakken aan het Alexanderhof. Gemeente en overige stakeholders zijn zich hiervan bewust en hebben in het kader hiervan gesteld dat dit aspect bij de planuitwerking nader onderzocht en zorgvuldig onderbouwd moet worden aan de hand van de actuele normen en richtlijnen. Dit geldt zowel voor de beoogde woningen als voor het gezondheidscentrum, waarbij ook gekeken dient te worden naar dubbelgebruik en de maatgevende momenten (momenten waarop voor deze functies het meest wordt geparkeerd).

In eerste instantie zal de oplossing en de onderbouwing gericht zijn op het projectgebied / de beoogde ontwikkeling zelf, maar het is wel zaak om dit aspect breder te trekken en ook de kijken naar de situatie (wegcapaciteit, parkeerdruk, parkeeroplossingen, plannen voor herinrichting centrum en mogelijke planvorming extra woningen aan Alexanderhof / Oude Provincialeweg) in de directe omgeving.

Programma en doelgroep

Qua woningbouwprogramma zal worden aangesloten bij de beleidsuitgangspunten uit het Woningbouwprogramma van de gemeente Bladel. Het plan maakt deel uit van een programma dat moet zorgen voor een toekomstbestendig woningaanbod dat bijdraagt aan de leefbaarheid van alle dorpen binnen de gemeente, zodat de inwoners van gemeente Bladel in de gemeente kunnen blijven wonen en er ook ruimte is voor instroom van buitenaf. Hierbij wordt rekening gehouden met onder andere vergrijzing, behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en natuurlijk de verduurzaming. Belangrijk uitgangspunt is het versnellen van de woningbouwproductie mét behoud van de groene en dorps omgeving.

De meeste aanwezigen waren zeer enthousiast over het beoogde programma voor de doelgroep (met name gericht op kleinere huishoudens) en de bijbehorende woonoppervlaktes. Wonen in het centrum van Hapert, op loopafstand van voorzieningen, wordt met het planvoornemen toegankelijk gemaakt en diverse aanwezigen waren dan ook al direct geïnteresseerd in een huurwoning. Zij zullen separaat via Woonstichting WSZ op de hoogte gehouden worden.

De te realiseren oppervlaktes staan nog niet geheel vast, maar uitgangspunt is dat hier enige diversiteit in zit. De komende tijd zal gewerkt worden aan het concrete programma, waarbij ook de aan te houden prijsklassen en netto-vloeroppervlaktes doorgerekend zullen worden. In samenspraak tussen Woonstichting WSZ en gemeente Bladel zal hier vervolgens een afweging in worden gemaakt.

Ten aanzien van het programma van het gezondheidscentrum zijn tijdens de informatiebijeenkomst met name vragen gesteld over welke disciplines zich zullen huisvesten. Via stakeholders is hier antwoord op gegeven dat hier onder meer een apotheek, fysiotherapeut, huisarts en tandarts in gevestigd zullen worden. Mogelijk dat hier, mocht de behoefte en het aanbod daar naar zijn, in de loop van de tijd nog andere disciplines aan worden toegevoegd.

Erfafscheidingen, perceelgrenzen en privacy

Vanuit een beperkt aantal direct omwonenden zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over de inrichting en uitstraling van de grenszone van het projectgebied, aansluitend op de (woon)percelen aan de Oude Provincialeweg en de Kerkstraat. Bij de inrichting zullen looppaden overzichtelijk en passend gemaakt moeten worden, waarbij ook aandacht moet zijn voor mogelijke (sociaal)onveilige situaties. Daarnaast zijn er lichtelijk zorgen over de inkijk vanuit de beoogde appartementen op

omliggende percelen. Echter is in gesprek geconcludeerd dat deze inkijk zoveel als mogelijk verminderd kan worden via eenvoudige (beplanting)maatregelen. Bovendien begrijpen omwonenden ook dat in het kader van de acute woningbouwbehoefte gezocht wordt naar realisatie van woningen, zeker op inbreidingslocaties. Onder meer over het ontwerp van deze grenszone en de erfafscheidingen zullen direct omwonenden nog nader worden geïnformeerd.

Zendmast

Vanuit een beperkt aantal aanwezigen zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over de toekomst van de aanwezige zendmast, welke zich direct ten zuidoosten van het projectgebied bevindt. Een aantal aanwezigen stellen de vraag of er toekomstperspectief voor deze zendmast is en of verplaatsing/afbraak tot de mogelijkheden behoort.

De zendmast behoort niet tot het projectgebied en eventuele integratie dan wel mogelijke verplaatsing behoort niet tot de ruimtelijke procedure voor het beoogde gezondheidscentrum en de woningen. Gemeente onderzoekt momenteel het toekomstperspectief van deze zendmast, maar kan nog geen uitspraken doen over evt. afbraak of herontwikkeling.

TOT SLOT

Zoals beschreven stellen omwonenden, betrokkenen en geïnteresseerden over het algemeen dat met de herontwikkeling de fysieke leefomgeving op kan knappen ten opzichte van de bestaande situatie. Omwonenden zien het als een kwaliteitsimpuls mits ook de belangen van hen afgewogen worden meegenomen bij de nadere planuitwerking en gedurende de ruimtelijke procedure. Via gemeente Bladel / overige stakeholders zullen omwonenden op de hoogte gehouden worden van de verdere uitwerking van het initiatief.

Bij vragen hierover kan contact opgenomen worden met de afdeling RO van de gemeente Bladel of overige stakeholders.



Gemeente Bladel

Bezoekadres
Markt 21
5531 BC Bladel

Contact
Tel. 0497 - 36 16 36
WhatsApp 06 - 10 81 77 48
E-mail info@bladel.nl

Bijlage 1: Brief uitnodiging omgevingsdialoog

UITNODIGING

Inloopbijeenkomst centrumplan Hapert

Waar: MFA Hart van Hapert

Wanneer: donderdag 27 maart 17:00 uur - 19:00 uur



Met centrumplan Hapert is het centrum van Hapert volop in ontwikkeling. Zo is in december 2024 een start gemaakt met de sloop van het Palet. Een volgende stap is de nieuwe inrichting van Den Tref aan het Alexanderhof. Tot april 2026 wordt de locatie ingezet voor de opvang van Oekrainers. Daarna zal het gebouw gesloopt worden.

Op de plek van Den Tref komt dan een gezondheidscentrum met daarin o.a. een huisarts, tandarts, apotheek en fysiotherapeut en daarboven 30 appartementen door woningstichting WSZ.

Op donderdag 27 maart van 17:00 uur tot 19:00 uur is er de mogelijkheid om in gesprek te gaan met gemeente Bladel, WSZ en vertegenwoordigers van het gezondheidscentrum.

Je bent van harte uitgenodigd!

UITNODIGING

Inloopbijeenkomst centrumplan Hapert

Waar: MFA Hart van Hapert

Wanneer: donderdag 27 maart 17:00 uur - 19:00 uur



Met centrumplan Hapert is het centrum van Hapert volop in ontwikkeling. Zo is in december 2024 een start gemaakt met de sloop van het Palet. Een volgende stap is de nieuwe inrichting van Den Tref aan het Alexanderhof. Tot april 2026 wordt de locatie ingezet voor de opvang van Oekrainers. Daarna zal het gebouw gesloopt worden.

Op de plek van Den Tref komt dan een gezondheidscentrum met daarin o.a. een huisarts, tandarts, apotheek en fysiotherapeut en daarboven 30 appartementen door woningstichting WSZ.

Op donderdag 27 maart van 17:00 uur tot 19:00 uur is er de mogelijkheid om in gesprek te gaan met gemeente Bladel, WSZ en vertegenwoordigers van het gezondheidscentrum.

Je bent van harte uitgenodigd!

Bijlage 2: Getoonde impressies tijdens informatiebijeenkomst

Omgevingsdialoog

G C H – W S Z

H a p e r t

Maart 2025

Alexanderhof Hapert





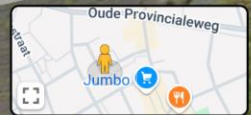


Zoeken in Google Maps

18 Alexanderhof
Hapert, Noord-Brabant

Google Street View

mei 2023 [Meer data's bekijken](#)



Google

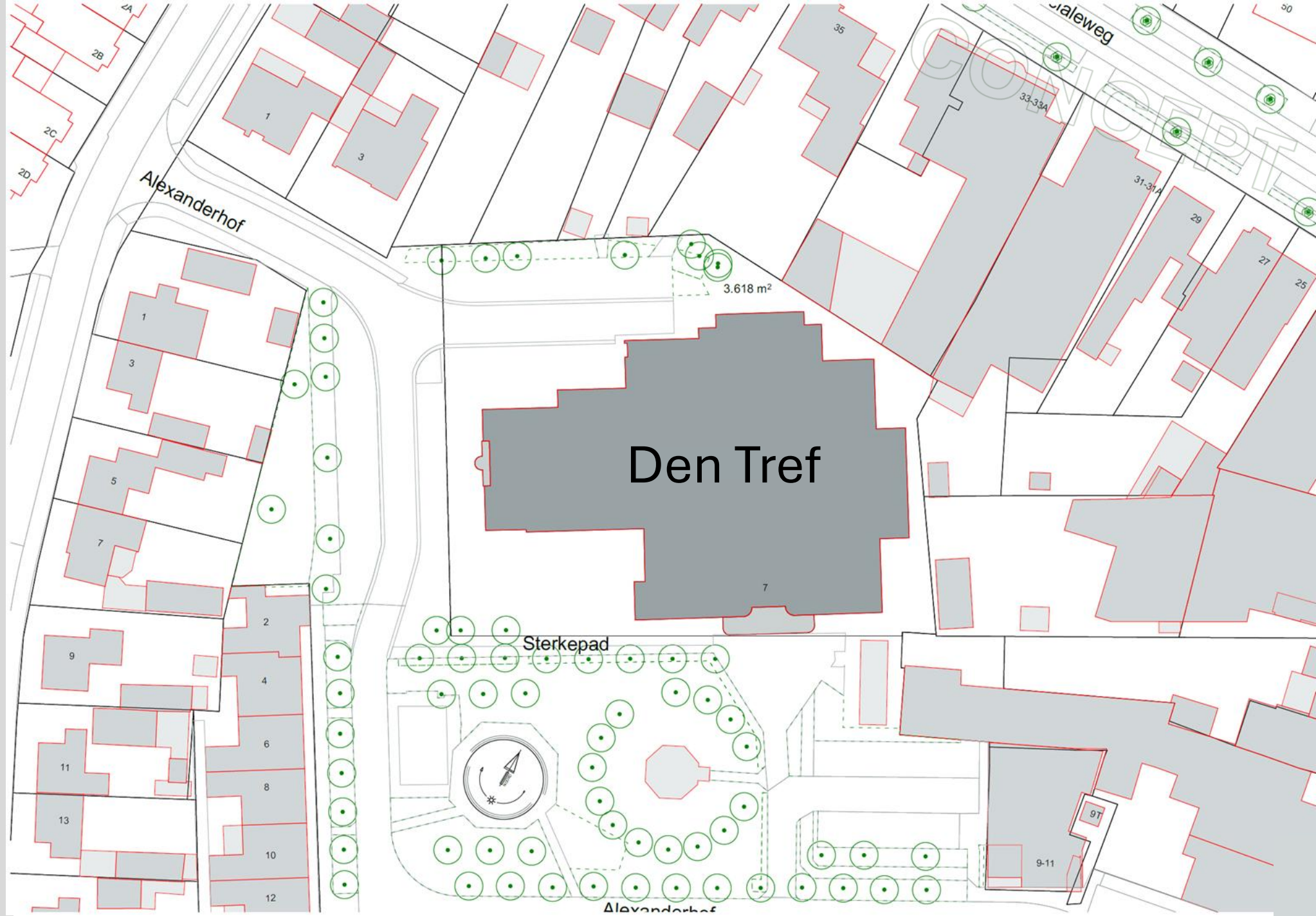


project
locatie

bestaand



Den Tref



project
locatie

bestaand

od205
een ander perspectief

Den Tref

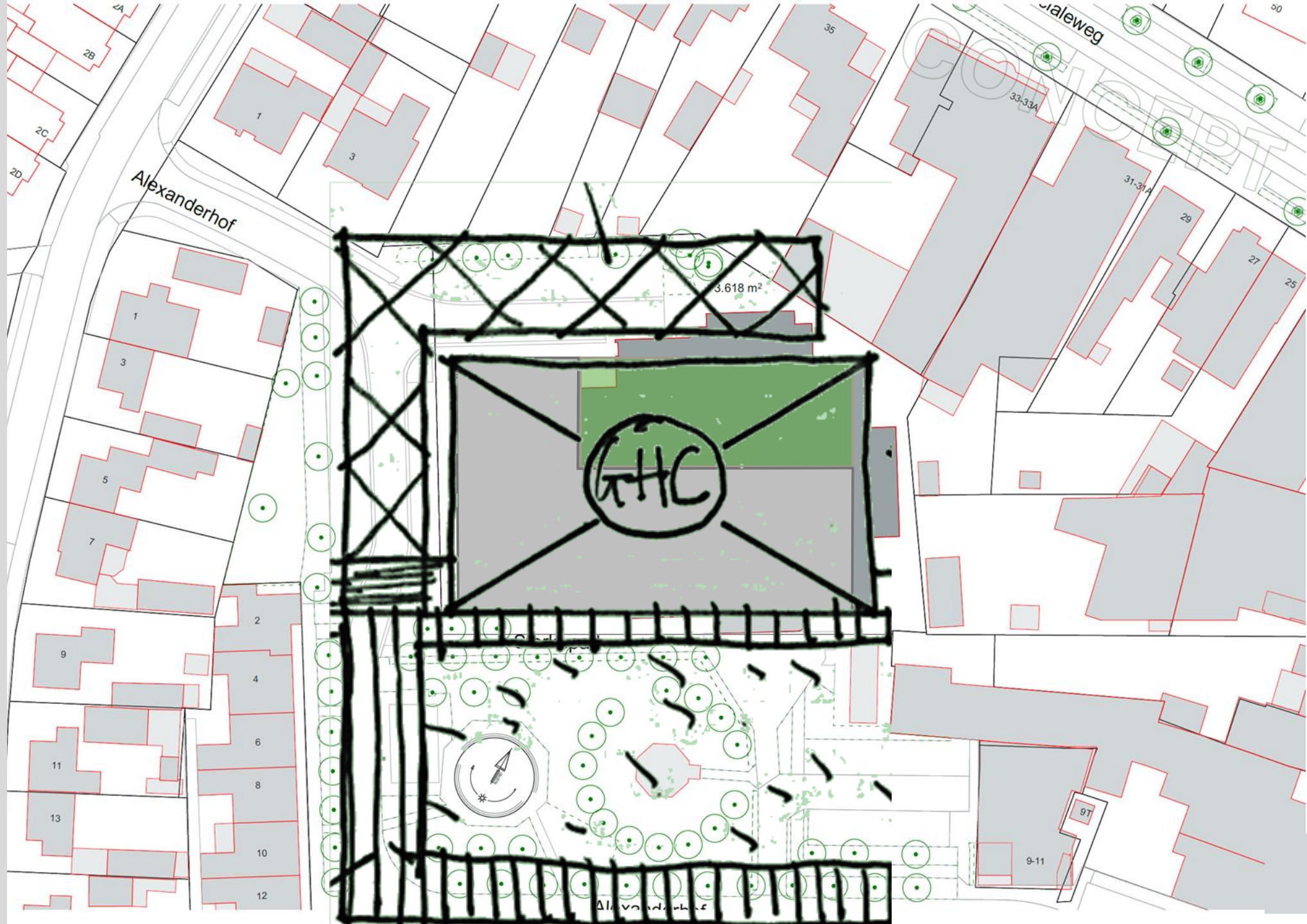


project
locatie

Concept

od205
een ander perspectief

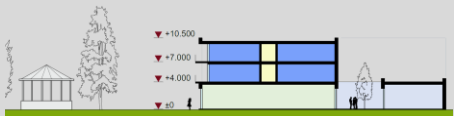
Den Tref



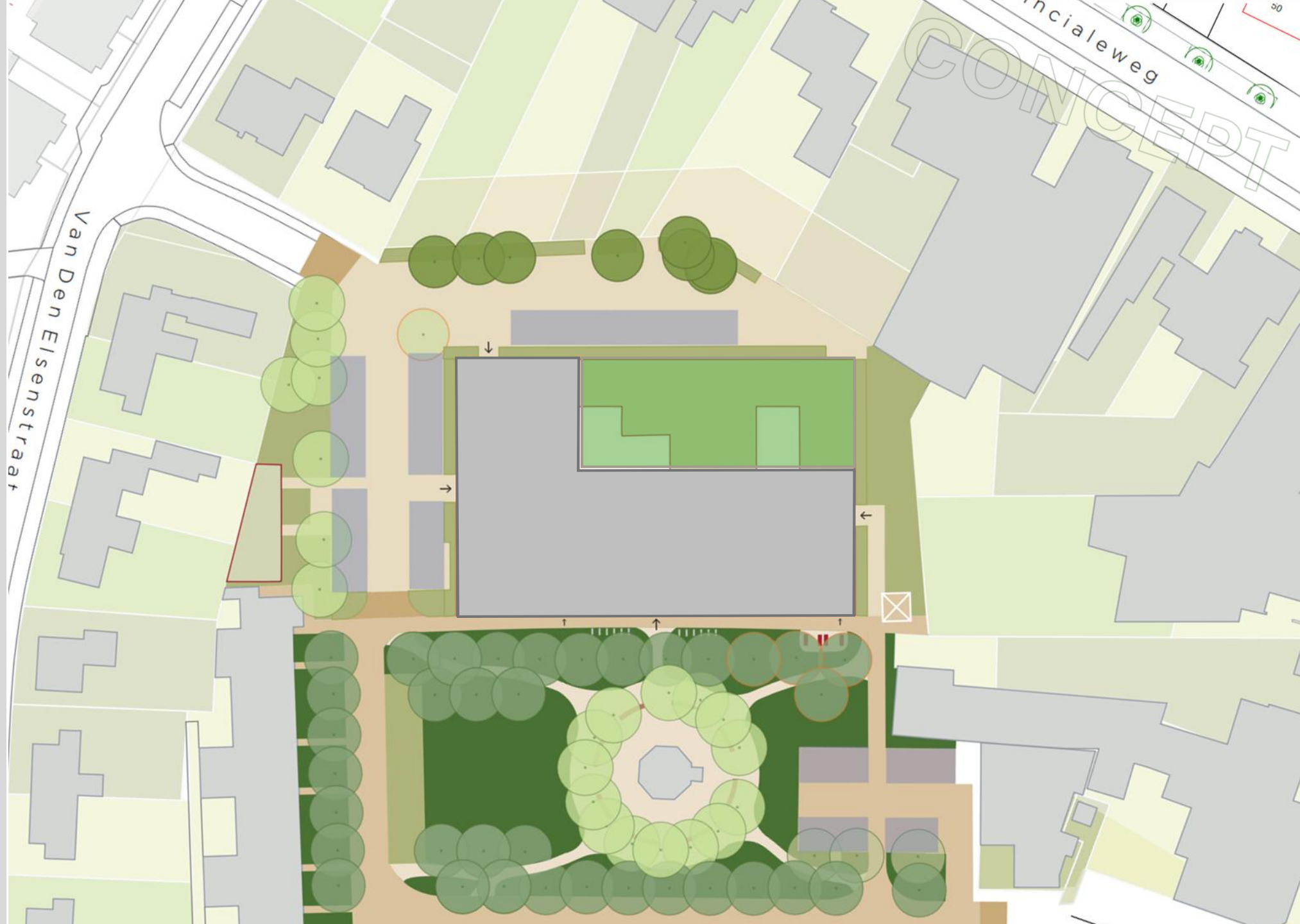
project
locatie

Nieuw

od205
een ander perspectief

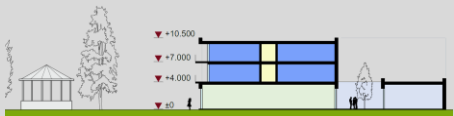


WSZ-GCH



project
locatie

Nieuw

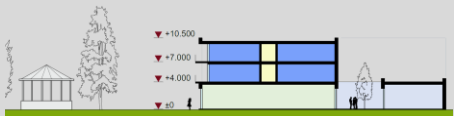


WSZ-GCH

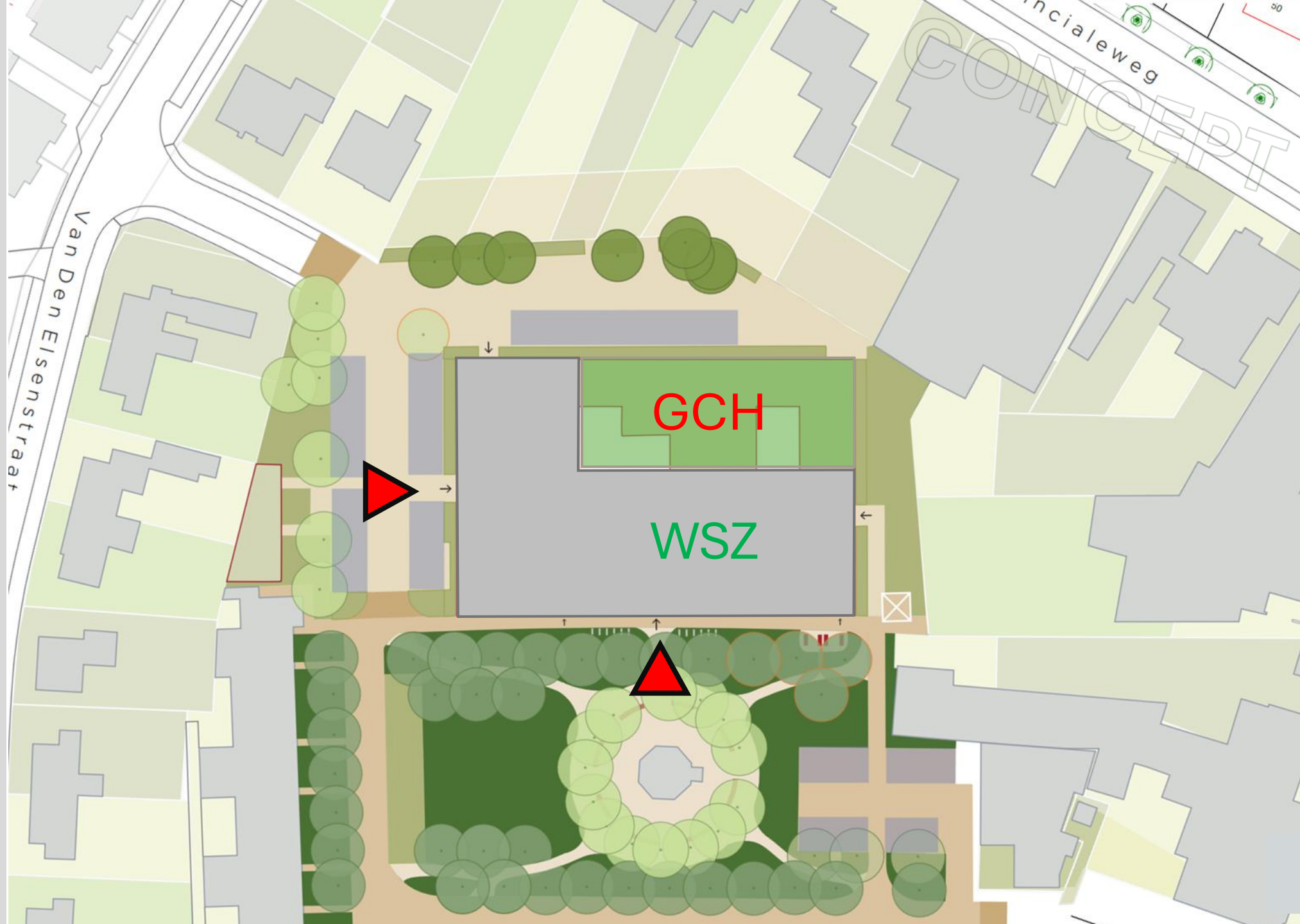


project
locatie

Nieuw

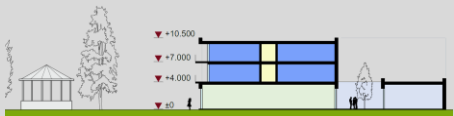


WSZ-GCH

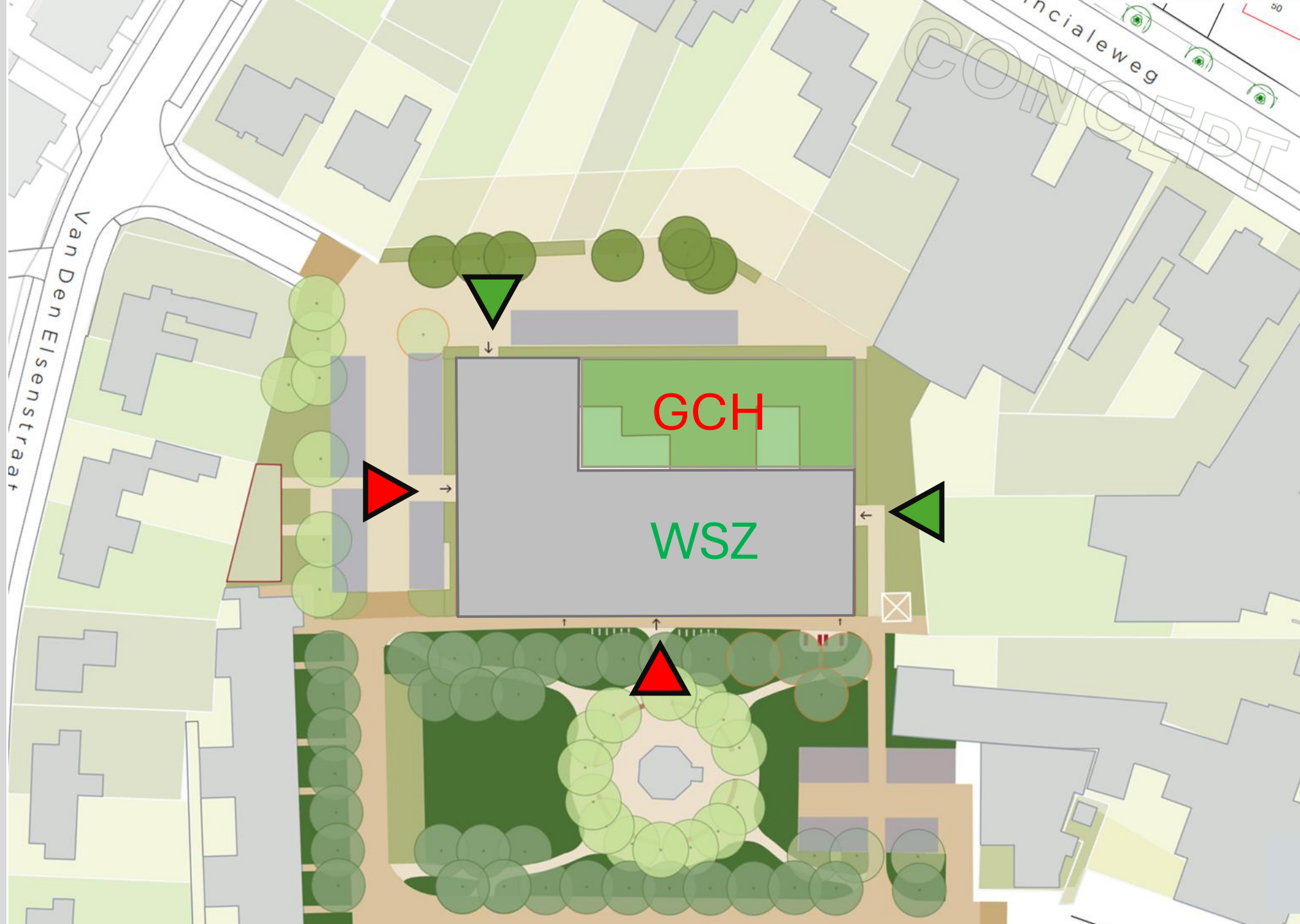


project
locatie

Nieuw

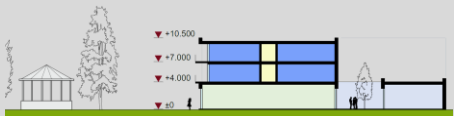


WSZ-GCH

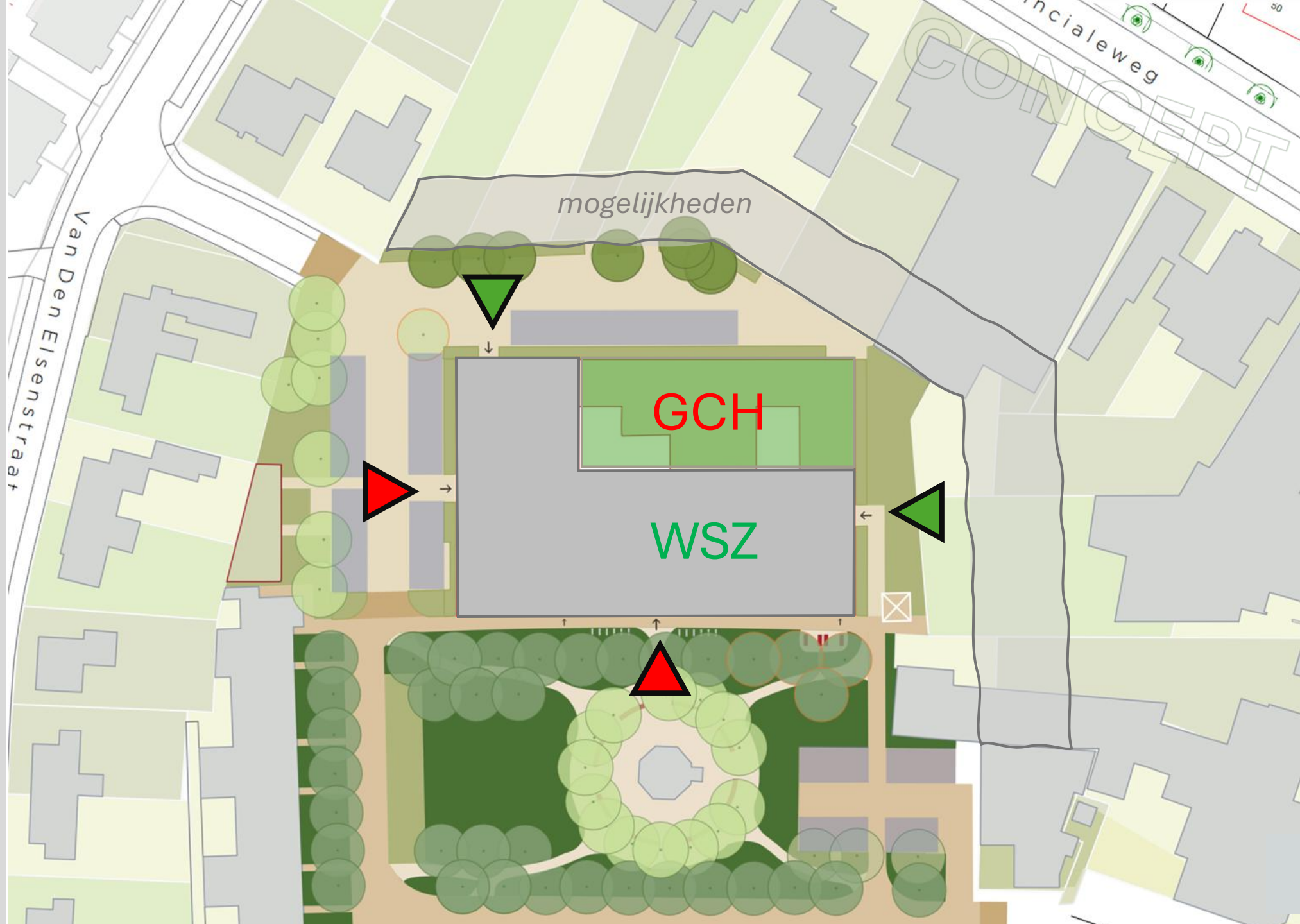


project
locatie

Nieuw



WSZ-GCH



CONCEPT



Situatie



15 eenheden
per bouwlaag

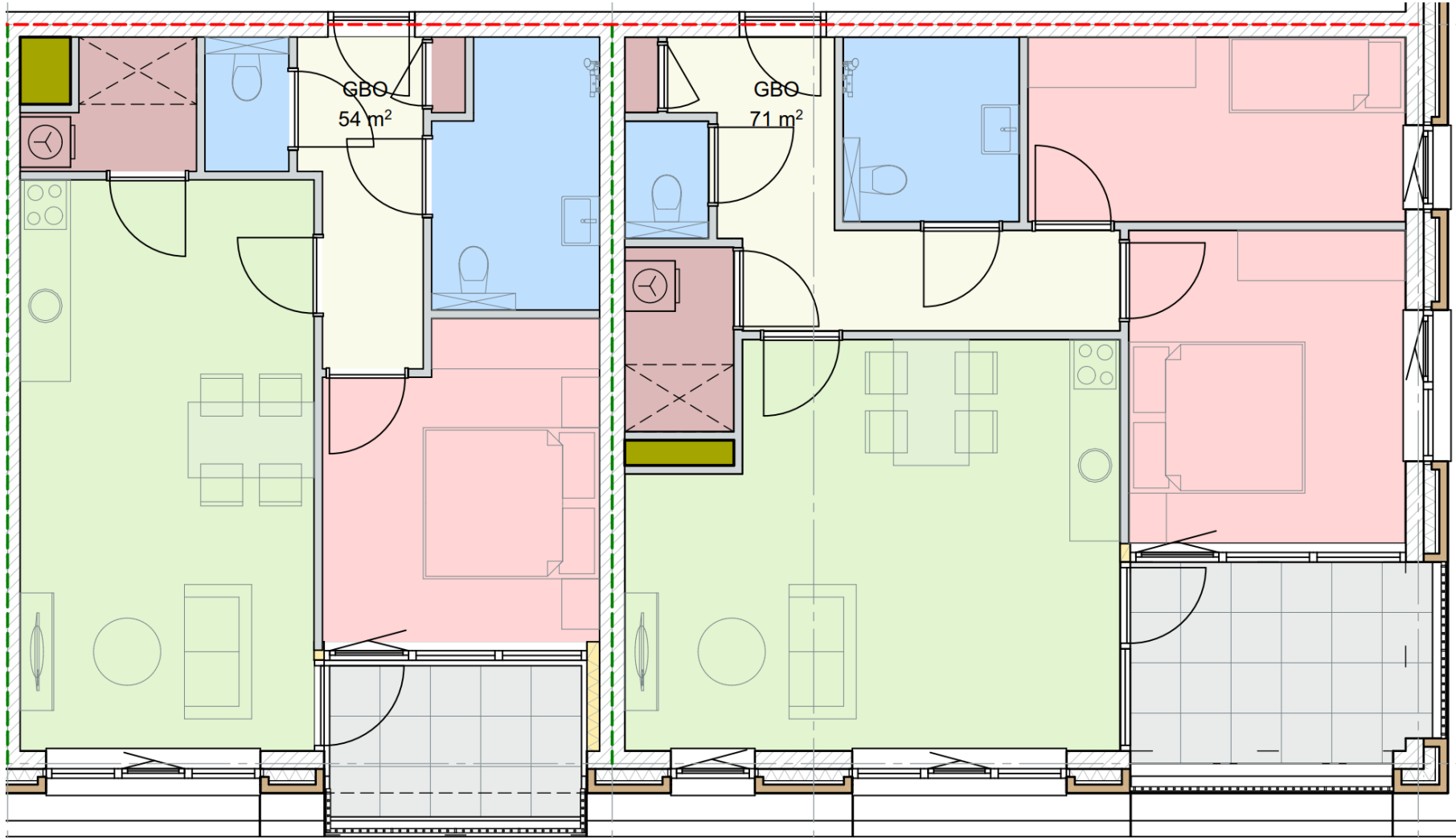
Sociale
huurwoningen

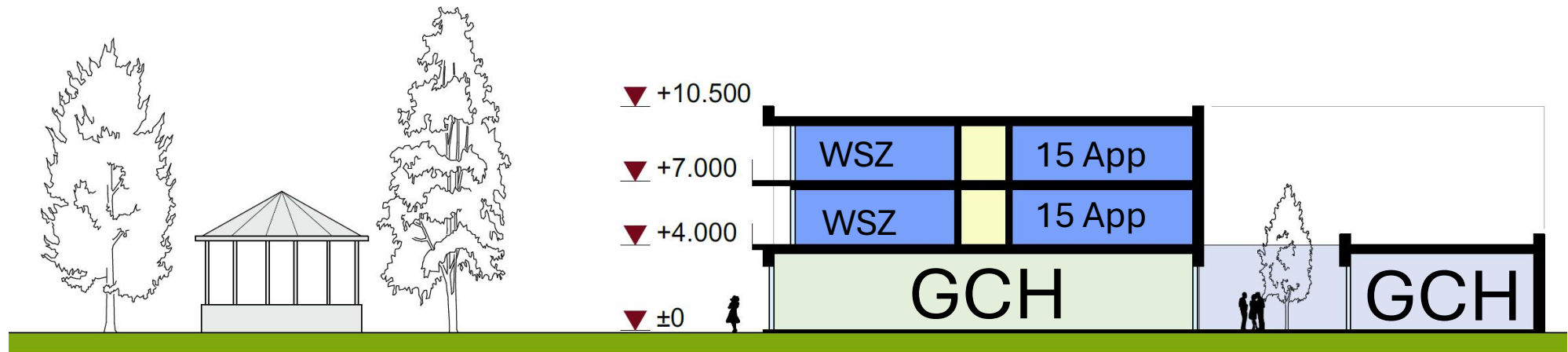
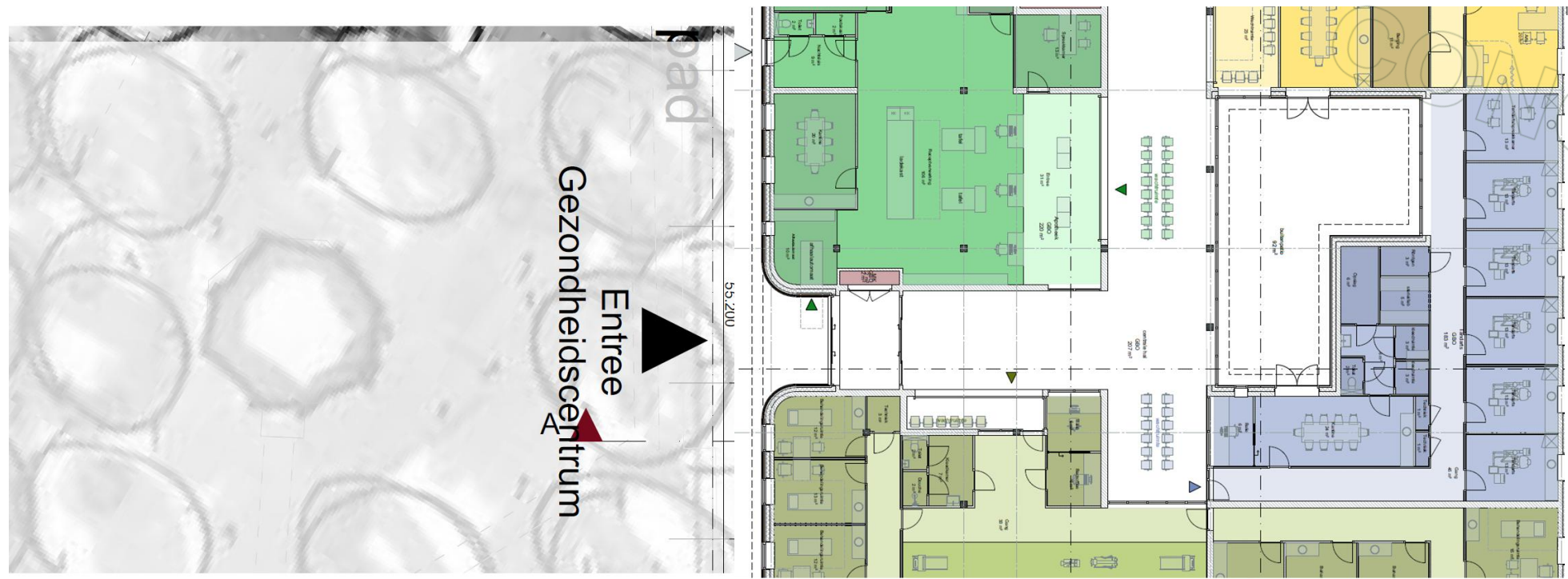


Verdieping

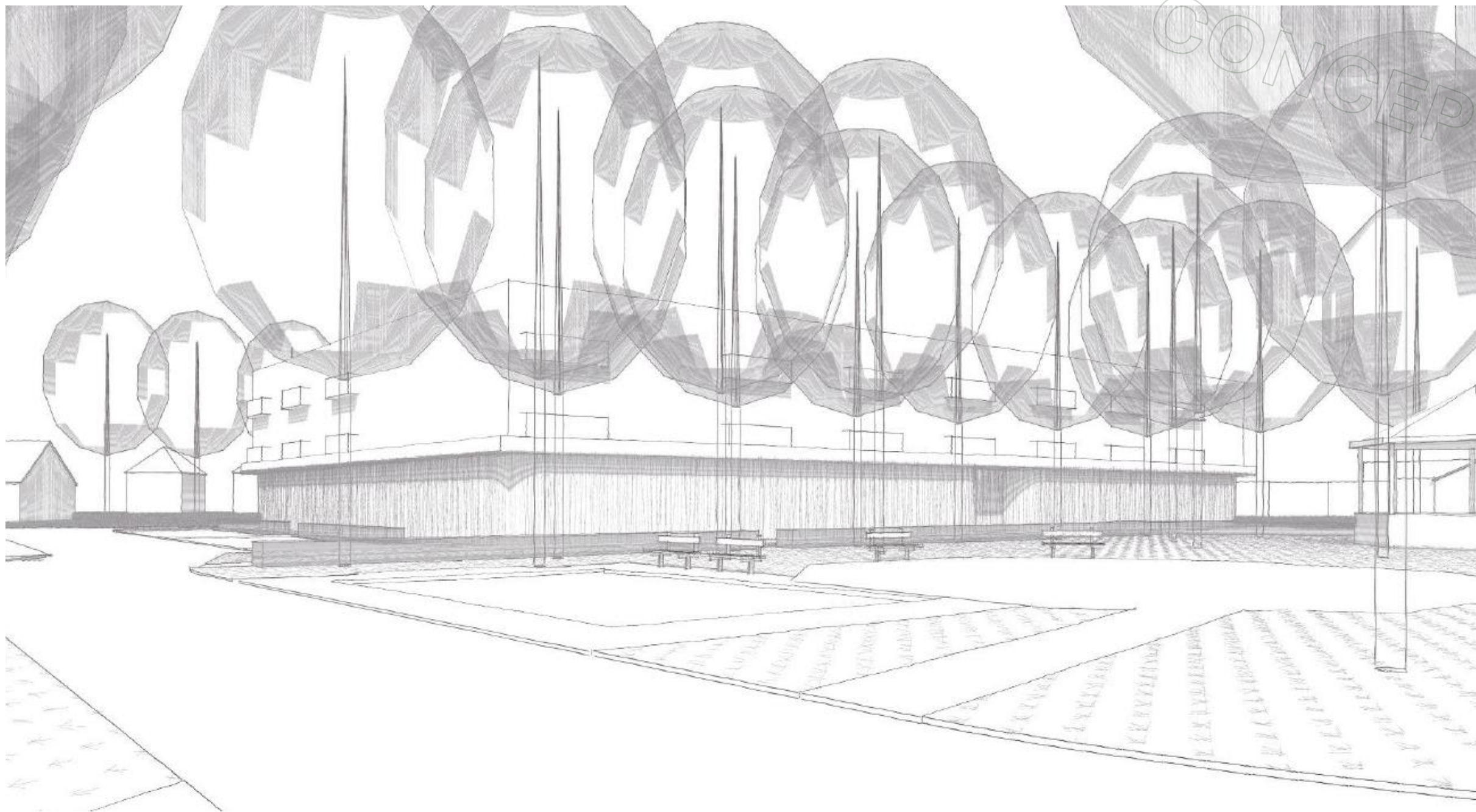
15 eenheden
per bouwlaag

Sociale
huurwoningen





Principe doorsnede



CONCEPT





Gezondheidscentrum
Hapert













Planning

CONCEPT

2025 27 Maart Omgevingsdialoog

Inloop tussen 17:00 uur en 19:00 uur

2025-2026 Bestemmingsplan procedure

2026-Q3 Start Bouw

2027-Q4 Oplevering

Omgevingsdialoog

G C H – W S Z

H a p e r t

Maart 2025



Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



Bijlage 6 Vooronderzoek bodem

Bijlage 7 Archeologisch bureauonderzoek



Transect-rapport 5897

Hapert, Alexanderhof 7
Gemeente Bladel (NB)

Archeologisch bureauonderzoek (BO)

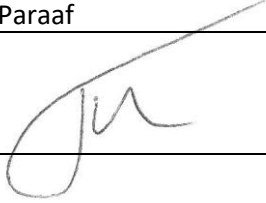
transect

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK ► ADVIES





Auteur	G. Laclé
Versie	Versie 1.2
Projectcode	25020101
Datum	10-09-2025
Opdrachtgever	Tritium Advies
Uitvoerder	Transect b.v. Overijsselhaven 127 3433 PH Nieuwegein
Bureauonderzoek	G. Laclé
Inhoudelijke controle	T. Nales (Senior KNA Prospector)
Onderzoeksmelding	5807428001
Bevoegde overheid	Gemeente Bladel
Adviseur bevoegde overheid	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB)
Status	Beoordeeld door R. Berkvens; 18-08-2025
Beheer documentatie	Transect, Nieuwegein
Voorblad	Kadastrale kaart 1811-1832: minuutplan Hoogeloon, Hapert en Casteren, Noord- Brabant, sectie C, blad 02 (MIN10086C02; bron: beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

Autorisatie		
Naam	Datum	Paraaf
Drs. T. Nales (Senior KNA Prospector)	10-09-2025	

ISSN: 2211-7067

© Transect, Nieuwegein

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers.

Transect aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.



Samenvatting

In opdracht van Tritium Advies heeft Transect b.v. in juni 2025 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Alexanderhof 7 in Hapert (gemeente Bladel). De aanleiding voor het onderzoek vormt de aanvraag van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) om een nieuwe gezondheidscentrum en appartementen in het plangebied te realiseren. Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO). De vraagstelling van deze onderzoeken richt zich op het vaststellen van de archeologische verwachting en de bepaling in hoeverre de voorgenomen ingrepen in het kader van de planvorming effect hebben op eventuele archeologische resten in het gebied.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een dekzandrug ligt en tussen de beken de Groote Beerze en het Wagenbroeks Loopje ligt. Vanwege de gunstige ligging van het plangebied in het landschap en de beschikbaarheid van stromend water, kunnen archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Vroege Middeleeuwen in de top van het dekzand aanwezig zijn. De verwachting hierop is hoog. Voor wat betreft de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd geldt eveneens een hoge archeologische verwachting. Sinds de Late Middeleeuwen is het dorp Hapert uitgegroeid langs de assen van drie bewoningslinten. Het plangebied bevindt zich circa 20 m ten zuiden van één van de bewoningslinten. Hierdoor geldt een hoge trefkans voor erf- en erf-gerelateerde resten in het gebied.

In de diepere ondergrond is sprake van afzettingen van rivierafzettingen (Formatie van Sterksel). Vanwege de ouderdom kunnen in de top hiervan sprake zijn van archeologische resten uit de periode Vroeg- en Midden-Paleolithicum. De archeologische verwachting hiervan hoog. Dit is omdat het plangebied tussen twee beken ligt, waardoor het gezien kan worden als een gunstige locatie voor (tijdelijke) bewoning.

Advies

Het voornemen bestaat om in het plangebied (3700 m²) een nieuwe gezondheidscentrum en appartementen (1863 m²) te realiseren. Op basis van het archeologisch onderzoek geldt in het plangebied een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe Tijd. De bodem aan het oosten van het huidige gebouw in het plangebied is tot aan een diepte van 250 cm -Mv verstoord door de aanwezigheid van een kelder. In het westen van het huidige gebouw zijn funderingsbalken aanwezig tot aan een diepte van 75-95 cm -Mv. Het is onbekend of de gehele bodem in het westelijke gedeelte tot 95 cm -Mv verstoord is. Om inzicht te krijgen van de bodemopbouw in het plangebied wordt een vervolgonderzoek geadviseerd, in de vorm van een booronderzoek (IVO-O; verkennende fase). Dit booronderzoek kan plaatsvinden voorafgaand de sloop van het oude pand. Hierdoor kan al inzicht worden verkregen over de verstoringen in het gebied in verband tot de archeologische verwachting. Indien mogelijk, kunnen inpassende boringen worden uitgevoerd voor aanvullende informatie.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Bladel) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Inhoud

1. Aanleiding	1
2. Aard en doel van het archeologisch vooronderzoek	2
3. Afbakening van het plan- en onderzoeksgebied	3
4. Planvorming en consequenties toekomstig gebruik	5
5. Beleidskader	6
6. Landschap, geomorfologie en bodem	7
7. Beschrijving bekende archeologische kenmerken	9
8. Historische situatie, huidig gebruik en bodemverstoringen	16
9. Gespecificeerde archeologische verwachting	23
10. Conclusie en Advies	25
11. Geraadpleegde bronnen	26
Bijlage 1: Archeologische periode-indeling voor Nederland	29
Bijlage 2: Plantekening	30
Bijlage 3: Archeologische beleidskaart van de gemeente Bladel	31
Bijlage 4: Geomorfologie	33
Bijlage 5: Hoogtekaart	34
Bijlage 6: Bodemkaart	36
Bijlage 7: Archeologische informatie	37
Bijlage 8: Bouwtekeningen	38

1. Aanleiding

In opdracht van Tritium Advies heeft Transect b.v.¹ in juni 2025 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Alexanderhof 7 in Hapert (gemeente Bladel). De aanleiding voor het onderzoek vormt de aanvraag van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) om een nieuwe gezondheidscentrum en appartementen in het plangebied te realiseren.

Voor dit onderzoek geldt in het tijdelijk omgevingsplan 'Bestemmingsplan Kom Hapert Gemeente Bladel (2021)' een Waarde – Archeologische 3. Vanwege deze aanduiding is een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m² en die dieper reiken dan 30 cm -Mv. Aangezien de toekomstige graafwerkzaamheden binnen een plangebied van circa 3700 m² gaan plaatsvinden met bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm -Mv, is een archeologisch vooronderzoek nodig.

¹ Transect b.v. voldoet aan de eisen zoals gesteld in de kwaliteitsnorm 'BRL SIKB 4000', versie 4.2, en is gecertificeerd door middel van een procescertificaat. Transect b.v. is certificaathouder van de volgende protocollen: 'KNA Protocol 4001 Programma van Eisen', 'KNA Protocol 4002 Bureauonderzoek', 'Protocol 4003 Inventariserend Veldonderzoek, variant Overig', 'Protocol 4003 Inventariserend Veldonderzoek, variant Proefsleuven' en 'Protocol 4004 Opgraven', en staat geregistreerd bij de RCE en de SIKB.

2. Aard en doel van het archeologisch vooronderzoek

Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO). Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting, dat wil zeggen het aan de hand van beschikbare en nieuwe informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik, bepalen van de kans dat binnen het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen. Hiervoor is onder andere het centraal Archeologisch Informatiesysteem (Archis) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) geraadpleegd, waarin de Archeologische MonumentenKaart (AMK) is opgenomen. Aanvullende (cultuur)historische informatie is verkregen uit historische kaarten. Om inzicht te krijgen in de opbouw en ontwikkeling van het landschap zijn onder andere de bodemkaart en beschikbare geologische en geomorfologische kaarten geraadpleegd. Daarnaast is contact opgenomen met de Heemkundekring Pladella Villa voor aanvullende informatie (via algemene e-mailadres 12-06-2025).

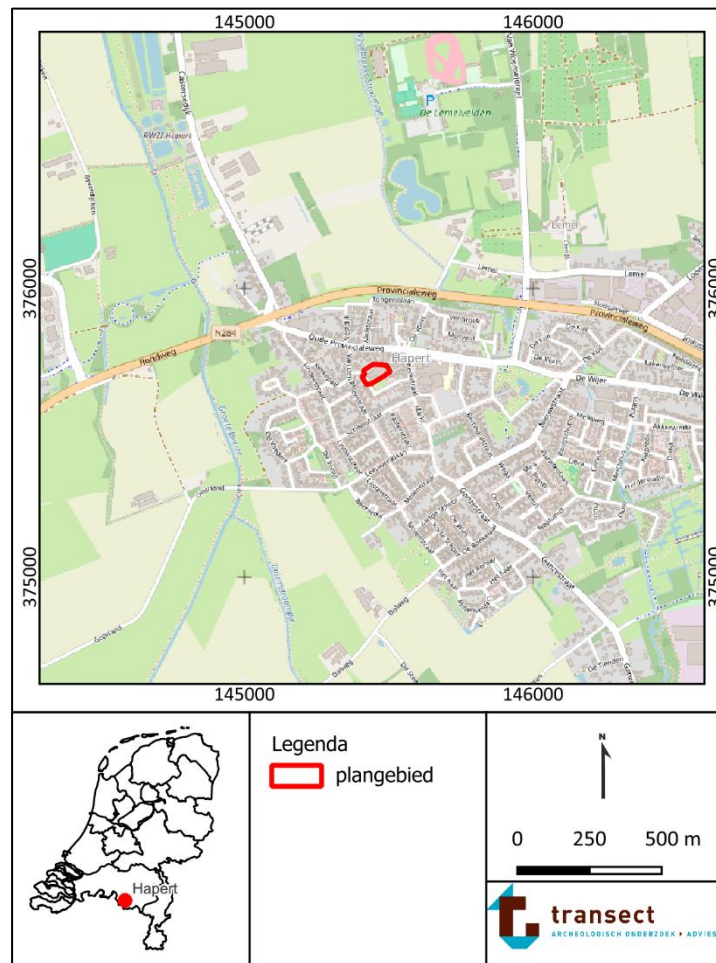
Het resultaat van het archeologisch vooronderzoek is dit rapport met een conclusie omtrent het risico dat eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden verstoord als gevolg van de voorgenomen plannen. Op basis van dit rapport neemt de bevoegde overheid een beslissing in het kader van de vergunningverlening of planprocedure. Het rapport bevat waar mogelijk gegevens over de – verwachte – aan- of afwezigheid, aard, omvang, ouderdom, gaafheid, conservering en (relatieve) kwaliteit van archeologische waarden. Het bureauonderzoek is uitgevoerd conform protocol 4002 van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 4.2 (KNA 4.2).

3. Afbakening van het plan- en onderzoeksgebied

Gemeente	Bladel
Plaats	Hapert
Toponiem	Alexanderhof 7
Kaartblad	51C
Centrumcoördinaat	145.450 / 375.705

Bij het archeologisch bureauonderzoek is onderscheid gemaakt in het plangebied en het onderzoeksgebied. Het plangebied is het gebied waarin de geplande bodemingrepen zullen plaatsvinden. Het onderzoeksgebied omvat het plangebied en een deel van het direct omringende gebied en wordt bij het onderzoek betrokken om tot een beter inzicht te komen in de archeologische, (cultuur)historische en bodemkundige situatie in het plangebied. Het onderzoeksgebied beslaat in dit geval een straal van circa 500 meter rond het plangebied.

Het plangebied ligt aan de Alexanderhof 7 in Hapert (gemeente Bladel). De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. Kadastraal gezien omvat het plangebied het perceel HGL04 Sectie F nummer 2302 en een gedeelte van de percelen 1314, 1319 en 2301. De begrenzingen worden gevormd door de omvang van het plangebied waarbinnen de graafwerkzaamheden zal plaatsvinden. Het plangebied is circa 3700 m² groot.



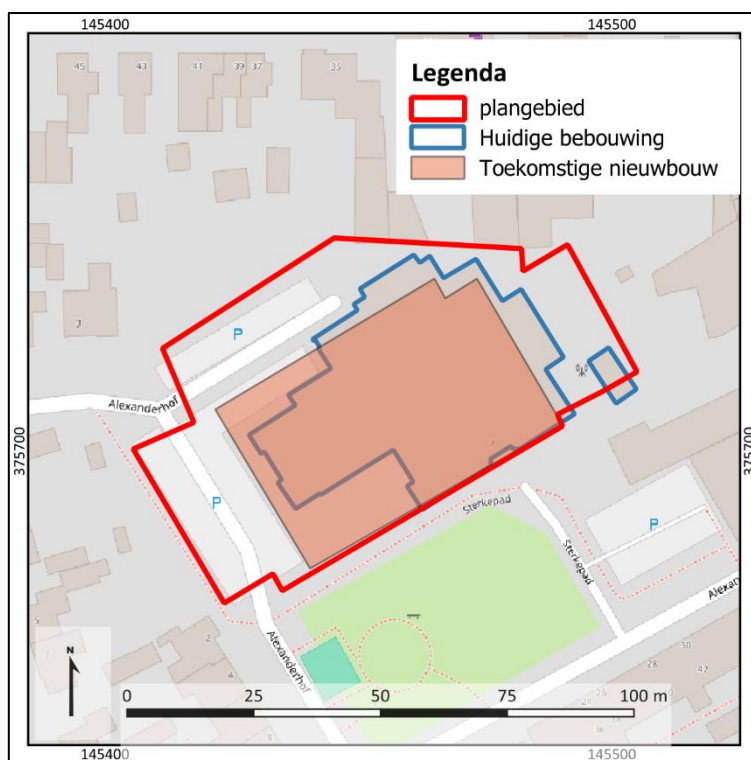
Figuur 1: Ligging van het plangebied (met rode lijnen aangegeven, bron: www.pdok.nl).

4. Planvorming en consequenties toekomstig gebruik

Kader	Aanvraag BOPA
Oppervlakte plangebied	3700 m ²
Planvorming	Nieuwbouw gezondheidscentrum en appartementen
Omvang verstoringen	1863 m ² gezondheidscentrum 1876 m ² sloop
Bodemverstorende werkzaamheden	Graafwerkzaamheden
Diepte verstoring	Onbekend (>30 cm)

Het voornemen bestaat om in het plangebied een nieuwe gezondheidscentrum te realiseren met daarboven 30 appartementen (1863 m²). Momenteel is in het plangebied een gemeenschapshuis (1876 m²) aanwezig. In het noordwesten en westen van het plangebied zijn twee parkeerterreinen aanwezig. Deze blijven in het plangebied staan en zullen als parkeerterrein dienen voor de nieuwe gezondheidscentrum. Om het nieuwe gezondheidscentrum te realiseren, wordt de huidige gemeenschapshuis gesloopt. Een inrichtingstekening van de toekomstige situatie is weergegeven in bijlage 2. De ligging van het bestaande gebouw ten opzichte van de toekomstige nieuwbouw is te zien in figuur 2. De diepte van de graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw zijn ten tijde van dit onderzoek onbekend.

Er zijn geen effecten op het grondwaterpeil voorzien.



Figuur 2: Locatie van de toekomstige nieuwbouw ten opzichte van het bestaande gebouw in het plangebied aan de Alexanderhof 7.

5. Beleidskader

Onderzoekskader	Aanvraag BOPA
Beleidskader	'Bestemmingsplan Kom Hapert Gemeente Bladel (2021)'
Onderzoeksgrens	Groter dan 100 m ² en dieper dan 30 cm –Mv

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds juli 2016 is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door Erfgoedwet, die de Monumentenwet 1988 vervangt. Het deel van het erfgoedbeheer dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving is sinds 1 januari 2024 opgenomen in de Omgevingswet. Hierin is bepaald dat gemeentes rekening moeten houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed bij het vaststellen van het omgevingsplan. Hieronder vallen dus ook bekende en/of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit is vastgesteld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) artikel 5.130, lid 1. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een gemeente vanuit het Omgevingsplan lokale regels stellen door monumenten (concreet) in de bodem te beschermen of ze juist vakkundig op te laten graven (lid 3, 4 en 5). Ook kunnen ze vanuit het Omgevingsplan eisen stellen aan het onderzoek, waaronder het onderzoeksthema en de onderzoeksvorm. Gemeentes hebben tot eind 2031 om tot een Omgevingsplan op te stellen. Tot die tijd geldt een Tijdelijk Omgevingsplan.

In het tijdelijk omgevingsplan 'Bestemmingsplan Kom Hapert Gemeente Bladel (2021)' staat, dat het plangebied een Waarde – Archeologie 3 heeft (bron: omgevingswet.overheid.nl). Deze regels zijn gebaseerd op de gemeentelijke beleidskaart, waarop aan het plangebied een hoge archeologische verwachting is toegekend vanwege de ligging in de historische kern van Hapert (gemeente Bladel; bijlage 3). Bij bouwwerken en/of bodemingrepen die groter zijn dan 100 m² en dieper reiken dan 30 cm -Mv is daarom archeologisch (voor)onderzoek nodig. Dit is in het plangebied het geval.

In het kader van de aanvraag van een BOPA dient de aanvrager een rapport aan de gemeente te overleggen, waarin de archeologische waarde van het plangebied naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Afhankelijk van de uitkomsten van het archeologisch (voor-)onderzoek dat hiervoor nodig is, kunnen aan de ontwikkeling regels worden verbonden ter behoud van belangrijke archeologische waarden. Deze kunnen bestaan uit technische aanpassingen of een veiligstellende opgraving. Het archeologisch vooronderzoek kan hiertoe worden uitgebreid met een al dan niet gecombineerd karterend en waarderend onderzoek, zodat op basis van de KNA-waarderingssystematiek een waardestelling kan worden opgesteld.

6. Landschap, geomorfologie en bodem

Archeoregio	Brabants zandgebied
Geomorfologie	Bebouwde kom
Maaiveld	28,3 tot 28,7 m +NAP
Bodem	Bebouwde kom (waarschijnlijk enkeerdgronden; kaartcode zEZ23)
Grondwater	GWT-niet bekend (waarschijnlijk V* of VII)

Landschapsgenese

Het plangebied bevindt zich in het Brabants zandgebied en ligt op het Kempisch Hoog (Berendsen, 2005; Stouthamer et al., 2015). Het plangebied maakt deel uit van de Gordel van Sterksel. Binnen dit gebied komen afzettingen van de Formatie van Sterksel relatief vlak aan het maaiveld voor. Deze afzettingen bestaan uit matig tot grof zand, grind en kleilagen en zijn tijdens het Vroeg- en Midden-Pleistoceen (circa 2,58 tot 0,1 miljoen jaar geleden) gevormd tijdens het uitslijten van het Maasdal door een voorlopers van de Rijn en Maas. Het gebied wordt in het oosten begrensd door de Roerdalslenk en in het en westen door de rug van Alphen – Gilze-Rijen. Volgens geologische boringen in de omgeving van het plangebied wordt afzettingen van de Formatie van Sterksel al vanaf 220 – 280 centimeter onder maaiveld verwacht (23,0 tot 26,4 m +NAP; boring B51C1807 en B51C0465; bron: www.dinoloket.nl).

Tijdens de laatste ijstijd, het Weichselien (circa 116000 tot 11700 jaar geleden), vond grootschalige verstuiving van zand plaats. Met name in het Pleniglaciaal (circa 55000 – 15000 jaar geleden), specifiek de laatste fasen (de Vroege en Late Dryas) was dit het geval. Vanwege het zeer koude poolklimaat was vegetatie afwezig en kon zand vanuit het drooggevalen Noordzeebekken en beddingen van rivieren en beken grootschalig verstuiven. Op lokaal niveau hebben zich tevens duinen, ruggen en welvingen gevormd (De Mulder et al., 2003; Berendsen, 2005).

Vanaf het begin van het Holocene (vanaf circa 11700 jaar geleden) warmde het klimaat op, waardoor vegetatiegroei weer kon plaatsvinden (Berendsen, 2005). Deze vegetatie legde de verstuiving van zand aan banden, waardoor uiteindelijk een landschap van dichtbegroeide zandruggen- en koppen ontstond. Hiertussen lagen relatief vochtige, laaggelegen dalen waar zich veen kon ontwikkelen. Dwars door dit landschap lag een sterk vertakt systeem van beken, waarvan de afzettingen behoren tot het Laagpakket van Singraven, van de Formatie van Boxtel (De Mulder et al., 2003). Vanaf het Neolithicum en gedurende de Bronstijd breidde het veen zich vanuit de beekdalen over het landschap uit. Vanaf de Late Bronstijd konden lokale laaggelegen delen van het landschap buiten de beekdalen ook dichtgroeien met veen. Volgens de Paleogeografische kaart van Vos et al. (2018) ligt het plangebied relatief hoger in het landschap en is niet bedekt geraakt met veen.

Gedurende het Holocene vindt nauwelijks sedimentatie plaats en kunnen in het zand bodems tot ontwikkeling komen. Door het mineraalarme moedermateriaal ontwikkelen zich op de hoge en droge gronden voornamelijk podzolbodems. Deze bodems kenmerken zich door in - en uitspoeling van ijzer en humus (De Bakker en Schelling, 1989). In de lagere en nattere delen van het zandlandschap kan geen podzolering plaatsvinden. Hier ontwikkelen zich beekkeerd- en gooreerdgronden. Deze gronden worden gekenmerkt door oxidatie -reductieprocessen. Vanaf de Late Middeleeuwen werd een begin gemaakt met het ontginnen van de veengebieden en het in cultuur brengen hiervan.

Geologie

Volgens boring B51C0472 uit het Dinoloket van TNO zijn op 20 m ten zuiden van het plangebied afzettingen van de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden (tot 1,5 m -Mv; 28,25 tot 26,75 m +NAP) op zandafzettingen van de Formatie van Boxtel aanwezig (dekzand; vanaf 1,5 m -Mv; 26,75 m +NAP). Deze afzettingen liggen op zand van de Formatie van Sterksel, waarvan de top op 4,5 m -Mv ligt (23,75 m +NAP; bron: www.dinoloket.nl).

Geomorfologie

Volgens de geomorfologische kaart van Maas et al. (2019) is het plangebied niet gekarteerd vanwege de ligging in bebouwd gebied (bijlage 4). Volgens de geomorfologische informatie in de omgeving van het plangebied ligt het waarschijnlijk op een dekzandrug (kaartcode B53; zie Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)). 240 m ten noordoosten van het plangebied ligt een terrasafzettingenvlakte (kaartcode M41) met daarin een dalvormige laagte (kaartcode R23). 240 m ten zuidwesten van het plangebied is een dekzandrug (kaartcode B53) aanwezig met daarnaast een glooiing van een beekdalzijde (kaartcode H42) die overgaat naar het beekdal van de Groote Beerze (kaartcode R42; bijlage 4; Maas et al., 2019).

Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)

Volgens het AHN ligt het maaiveld in het plangebied tussen 28,3 tot 28,7 m +NAP (bron: www.ahn.nl; versie 6; bijlage 5). Volgens het AHN in combinatie met de geomorfologische kaart is te zien dat het plangebied waarschijnlijk op een dekzandrug ligt. De top hiervan ligt op 29,5 m +NAP. Ten noordoosten loopt het maaiveld af vanwege de ligging van een terrasafzettingenvlakte, en ligt het maaiveld tot op 26,7 m +NAP. Ten zuidwesten loopt het maaiveld af vanwege de ligging van een beekdalbodem. Hier ligt het maaiveld tot op 25,7 m +NAP.

Bodem en grondwatertrap

De bodemkaart in het plangebied is niet gekarteerd vanwege de aanwezigheid van bebouwd gebied (bijlage 6; Alterra, 2019). In de omgeving van het plangebied is de bodem wel gekarteerd. 175 m ten westen en 250 m ten noorden van het plangebied zijn enkeerdgronden aanwezig (kaartcode zEZ23; bijlage 6; Alterra, 2019). Hoge zwarte enkeerdgronden zijn zandgronden met een onvergraven, antropogeen humeuze bovengrond met een minimale dikte van 50 cm (De Bakker, 1966).

De grondwatertrap ten westen van het plangebied is VII en ten noorden V* (in de bodemkaart). Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bij V* binnen 40 cm -Mv voor kan komen en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt beneden 120 cm -Mv. Bij een grondwatertrap van VII ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) altijd beneden 80 cm -Mv. Daarnaast wijst de asterisk naar sterke regulering van het grondwater in het gebied. Hierdoor zijn onverbrande organische resten zoals hout, leer, bot- of plantenmateriaal binnen 120 cm -Mv waarschijnlijk niet bewaard gebleven als gevolg van oxidatie. In de grond worden wel anorganische resten zoals vuursteen en aardewerk, of verbrande organische resten verwacht.

7. Beschrijving bekende archeologische kenmerken

Wettelijk beschermd monument	Nee
AMK terrein	Ja; AMK-terrein 16830 in het uiterst noordoostelijk deel
Verwachting gemeentelijke kaart	Hoog
Archeologische waarden en/of informatie	Nee

Wettelijk beschermde status

Het plangebied heeft volgens het centraal archeologisch informatiesysteem (Archis) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) geen archeologisch wettelijk beschermde status.

Archeologische Monumentenkaart (AMK)

Alleen het uiterst noordoosten van het plangebied is opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK; bijlage 7). Dit deel van het plangebied bevindt zich in een terrein met een hoge archeologische waarde (AMK-terrein 16830). Dit betreft de oude dorpskern van Hapert. In dit gebied worden bewoningssporen verwacht uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd (bron: zoeken.cultureelerfgoed.nl).

Archeologische verwachting

Op de gemeentelijke beleidskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting vanwege de ligging in de historische kern van Hapert (gemeente Bladel; bijlage 3). Hierdoor geldt voor het plangebied een hoge trefkans voor archeologische resten die te relateren is aan de historische bewoningskern van Hapert (Erfgoedverordening Gemeente Bladel, 2017).

Bekende archeologische waarden

Het plangebied maakt deel uit van een eerder uitgevoerde bureauonderzoek (Archis3 meldingsnr. 4902828100; Keunen en Van Veldhuizen, 2020). Op basis van het bureauonderzoek geldt een hoge archeologische verwachting voor het plangebied voor de periode Neolithicum-Nieuwe Tijd. Voor wat betreft de periode Laat-Paleolithicum-Mesolithicum worden geen vindplaatsen verwacht, aangezien het plangebied in op een gradiëntzone ligt. Verder heeft in het plangebied geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden in de vorm van een booronderzoek, proefsleuvenonderzoek of een archeologische opgraving. Er is ook geen vondstmeldingen gedaan in het plangebied.

In de omgeving van het plangebied is wel informatie bekend (bijlage 7). In tabel 1 is een overzicht gegeven van de verschillende onderzoeken in de omgeving van het plangebied, in tabel 2 zijn de verschillende vondstmeldingen weergegeven.

Informatie uit overige bronnen

Aanvullende informatie is opgevraagd bij de Heemkundekring Pladella Villa (12-06-2025). Deze is ten tijde van dit onderzoek niet aangeleverd.

Uit de geraadpleegde onderzoeken (tabel 1) blijkt dat in de omgeving van het plangebied vindplaatsen bekend zijn die voornamelijk kenmerken door grondsporen en vondsten. In de top van het dekzand zijn sloten, greppels, waterputten, (paal)kuilen, en perceleringsgreppels aangetroffen, die dateren uit de periode Neolithicum en Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd. Het blijkt in ieder geval dat in de omgeving van het plangebied sprake is van menselijke activiteit vanaf de prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd. Dit blijkt uit de vondstmeldingen binnen een straal van 500 m rond het plangebied vanaf

het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd in de vorm van bouw materiaal, munten, vuurwapens, werktuigen gemaakt van vuursteen, steen en brons, en diverse soorten aardewerk.

Tabel 1: Overzicht van de archeologische onderzoeken rondom het plangebied (<500 m).

Zaak-ID	Toponiem	Afstand-windrichting	Type onderzoek	Bevindingen	Bron
2154651100	Oude Provincialeweg	372 m ten westen	Booronderzoek	In 2007 is een booronderzoek uitgevoerd aan de Oude Provinciaalweg. Op basis van het onderzoek kan vastgesteld worden dat de bovengrond uit hoge zwarte enkeerdgronden bestaat. Het gebied bevindt zich op de glooiing van het beekdal van de Grote Beerze en was begin 19 ^e eeuw in gebruik als weiland. Hierdoor heeft het bouwlanddek waarschijnlijk geen archeologische verwachting. In het zuidelijk gedeelte van het plangebied is een gebroken microkling aangetroffen die uit de Laat-Paleolithicum-Mesolithicum dateert. Deze is in de basis van het humeuze dek aangetroffen, en wijst hierdoor op een mogelijke verstoorde steentijdvindplaats. Hierdoor wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.	Janssens en Verbeek (2007)
2267793100	Oude Provincialeweg 48	98 m ten noordoosten	Proefsleuven	In 2009 is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd aan de Oude Provinciaalweg 48. Tijdens het onderzoek is onder het bouwlanddek nederzettingssporen aangetroffen in de top van het dekzand. De nederzettingssporen omvatten een sloot, een greppel, een waterput en (paal)kuilen. Deze resten zijn waarschijnlijk gerelateerd aan een of meerdere erven, die elkaar in tijd opvolgen. De sporen dateren uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Het gebied bevindt zich in een dekzandvlakte, op de overgang naar een zijtak van het Wagenbroeks Loopje. Deze	Lenting en De Wit (2011)

				sporen maken in groter perspectief deel uit van de historische kern van Hapert. Deze sporen sluiten ook bij oorsprong op aan de laatmiddeleeuwse percerleings- en wegensysteem in het gebied.	
4903613100	Oude Provincialeweg 71	225 m ten noordwesten	Proefsleuven	In 2020 is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd aan de Oude Provinciaalweg 71. Tijdens het veldonderzoek zijn 13 kuilsporen aangetroffen. Deze kuilsporen waren in de top van het zand aangetroffen vanaf een diepte van 60-85 cm -Mv (27,1 – 26,75 m +NAP). Daarnaast zijn diverse vondsten aangetroffen die na 1850 dateren.	Van Bussel (2020)
4717687100	MFA – Oude Provincialeweg	105 m ten oosten	Proefsleuven	In 2019 is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd aan de MFA. Tijdens het veldonderzoek is in het uiterst noordwesten van het gebied een vindplaats aangetroffen met daarin sporen die uit de Middeleeuwen-Nieuwe Tijd dateren. Het gaat om sporen van bewoning, in de vorm van een waterput. Tevens zijn percelingsgreppels gevonden. Deze sporen waren in de top van het dekzand aangetroffen op 27,3 m +NAP (100-120 cm -Mv).	Lameris (2019)
4040160100	MFA – Oude Provincialeweg	108 m ten oosten	Booronderzoek	In 2017 is een booronderzoek uitgevoerd aan de Oude Provinciale weg. Het plangebied bevindt zich in de contouren van het beekdal van het Wagenbroeks Loopje. Alleen het noordwestelijk deel ligt op een licht welvende dekzandopduiking. In dit gebied is een intacte humuspodzol aangetroffen. Het gebied is afgedekt door een 60 – 140 cm dik humeus zanddek dat verstoord is. In	Kalisvaart (2017)

				het zuidoosten is het gebied tot in de C-horizont verstoord als gevolg van recente graafwerkzaamheden en in het noordwesten is de bodem tot aan een diepte van 60-80 cm -Mv verstoord. In de top van het dekzand kunnen archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum-Middeleeuwen aanwezig zijn, vanaf een diepte van 60-140 cm -Mv. In het westen wordt een mogelijke archeologische laag uit de Nieuwe Tijd verwacht vanaf 65 cm -Mv.	
5620130100	Kerkstraat 18-24	73 m ten zuidoosten	Opgraving	In 2024 is een opgraving uitgevoerd aan de Kerkstraat 18-24. Het rapport is nog niet raadpleegbaar in Archis3. Op basis van de eerste bevindingen is vastgesteld dat tijdens het onderzoek circa 200 sporen zijn aangetroffen en verschillende vondsten die uit de Vroege- tot Midden Neolithicum en Late Middeleeuwen dateert. Er waren geen duidelijke structuren herkenbaar in de aangetroffen sporen, mede veroorzaakt door de grote hoeveelheid verstoringen.	Nog geen rapport beschikbaar
5376621100	Oude Provincialeweg	83 m ten noorden	Begeleiding	In 2023 is een archeologische begeleiding uitgevoerd langs de Oude Provincialeweg. De bodem in het centrale en oosten is relatief intact. Tijdens het onderzoek werden geen behoudenswaardige archeologische resten aangetroffen.	Rondags (2024)

4902828100	Oude Provincialeweg	0 m	Bureauonderzoek	In 2020 is een bureauonderzoek uitgevoerd aan de Oude Provincialeweg. Uit het onderzoek geldt een archeologische verwachting voor resten van landbouwersnederzettingen of resten van randactiviteiten uit het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Daarnaast worden ook sporen van perceleringen of spitspsoren verwacht uit de Nieuwe Tijd.	Keunen en Van Veldhuizen (2020)
------------	---------------------	-----	-----------------	--	---------------------------------

Tabel 2: Overzicht van de vondstmeldingen rondom het plangebied (<500 m).

Zaak-ID	Toponiem	Afstand- windrichting	Datering	Type onderzoek	Omschrijving vondstmelding
2154651100	Rondweg	372 m ten westen	Laat Paleolithicum – Nieuwe Tijd	Booronderzoek	Een vuurstenen kling is hier aangetroffen uit de periode Laat-Paleolithicum-Mesolithicum. Daarnaast zijn metalen artefacten en aardewerk aangetroffen uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd.
2267793100	Oude Provincialeweg	98 m ten noordoosten	Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd	Proefsleuven	Aardewerk, een bronzen gesp en munten, een koperen vingerhoed, munten en onderdelen van vuurwapens en bouw materiaal waren hier aangetroffen die tussen de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd dateren.
4903613100	Oude Provincialeweg 71	225 m ten noordwesten	Nieuwe Tijd	Proefsleuven	Dakpannen, tegels, aardewerk, natuursteen, baksteen en glas waren hier aangetroffen uit de Nieuwe Tijd.
4717687100	Oude Provincialeweg	105 m ten oosten	Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd	Proefsleuven	Diverse soorten aardewerk waren hier aangetroffen uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd.
2957451100	Kerkstraat 19	258 m ten zuidoosten	Vroege Bronstijd	Niet-archeologisch: Metaaldetector	Een bronzen bijl is hier gevonden die uit de periode Vroege Bronstijd dateert.

8. Historische situatie, huidig gebruik en bodemverstoringen

Landschapstype ²	Brabant van het Zand
Cultuurhistorische elementen ³	Nee
Aard historisch landgebruik	Bouwland
Historische bebouwing aanwezig	Nee
Bebouwing van cultuurhistorische waarde	Nee

Historische achtergronden van het cultuurlandschap en -situatie

Het oorspronkelijke middeleeuwse kerkdorp Hapert is op een smalle dekzandrug ontstaan en ligt tussen de beekdalen van de Groote Beerze en het Wagenbroeks Loopje. De eerste vermelding in historische bronnen van het dorp dateert uit 710 als Heopurdum. Het dorp bestond oorspronkelijk uit zes gehuchten, namelijk Kerkeneind, Lemel, De Straat, De Pan, Ganzestart en Dalem. Hierna is gedurende de 13^e en 14^e eeuw het dorp uitgegroeid tot een agrarische nederzetting met drie bewoningslinten, langs de huidige Oude Provincialeweg, de Castersedijk en de Ganzestraat (Van Nuenen, 1987). Het plangebied bevindt zich 20 m ten zuiden van de Oude Provincialeweg in de historische dorpscentrum van Hapert. Dit is terug te zien op de oudste geraadpleegde kaart van het gebied, de kaart van Hendrik Verhees uit 1794 (figuur 3; bron: archieven.nl). Op de Kadastrale Minuutplan uit 1811-1832 (figuur 4), is te zien dat het plangebied achter de erven van de woningen langs de Kerkstraat ligt en is onbebouwd. Ten noorden van het plangebied loopt de Oude Provincialeweg. Ten westen van het plangebied bevindt zich de voormalige kerk van Hapert met daaromheen een grafveld en enkele erven. Op een historische kaart uit 1880 zijn meer bebouwing langs de Oude Provincialeweg en Kerkstraat te zien, het plangebied zelf is onbebouwd gebleven. In het begin van de 20^e eeuw zijn in het uiterste noorden van het plangebied struiken aangelegd die circa 1955 zijn verdwenen. In 1964 is de huidige gemeenschapshuis in het midden van het plangebied gerealiseerd. Daarnaast is ook de weg Alexanderhof gerealiseerd die aansluit op dit huis (figuren 5-11; bronnen: www.topotijdreis.nl; bagviewer.kadaster.nl).

Huidig gebruik en bodemverstoringen

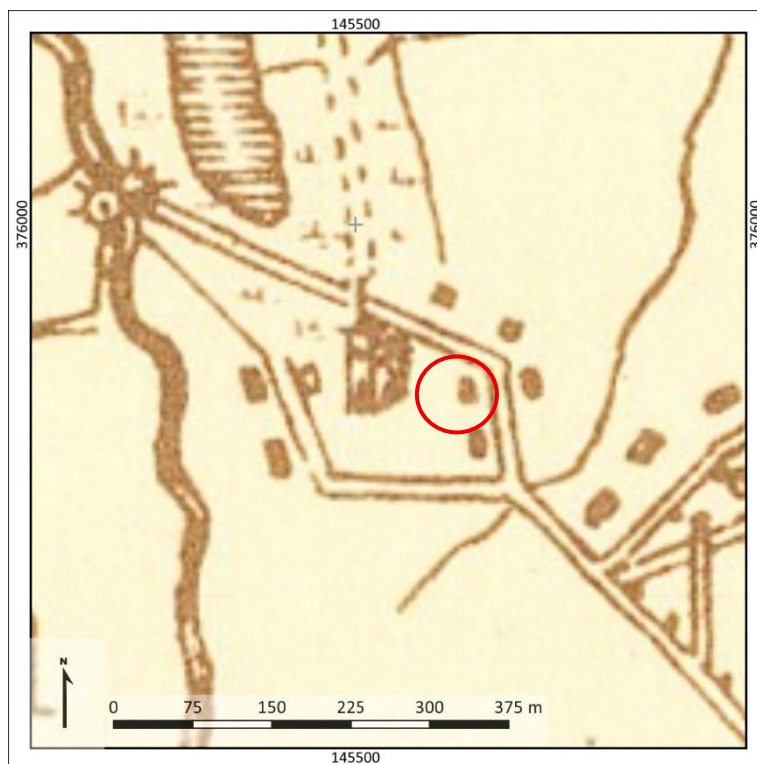
Ten tijde van het onderzoek is een gemeenschapshuis in het plangebied aanwezig, gebouwd in 1964. Ten zuidoosten ligt een elektriciteitskast (figuur 11; bron: bagviewer.kadaster.nl). Volgens de aangeleverde bouwtekeningen (gemeente Bladel; 04-07-2025), ligt een kelder onder het oostelijk gedeelte van het gebouw en is tot aan een diepte van 250 cm -Mv aangelegd (bijlage 8). De funderingsbalken van het westelijk gedeelte van het gebouw reiken tot aan een diepte tussen 75-95 cm -Mv. Voor dit onderzoek is een KLIC-melding aangevraagd om de mate van verstoring voor wat betreft het aanleggen van kabels en leidingen te bepalen. Op basis van de KLIC-register blijkt dat deze voornamelijk in het noorden en westen van het plangebied zijn aangelegd. De locatie en omvang van de funderingsbalken en kelder van het huidige gebouw zijn te zien in figuur 12.

In 2025 is een voorbodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Alexanderhof 7. Op basis van het vooronderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied een vetafscheider aanwezig is. Daarnaast heeft in dit gebied in het verleden een ondergrondse brandstoftank gelegen. De exacte ligging van de voormalige tank is tot op heden onbekend. In 2003 is de verontreinigde grond afgevoerd en heeft een tanksanering plaatsgevonden. Dit gebied was in 2020 onderzocht in de vorm van diepere milieukundige boringen. Tijdens dit onderzoek werden geen bijzonderheden waargenomen. Voor dit

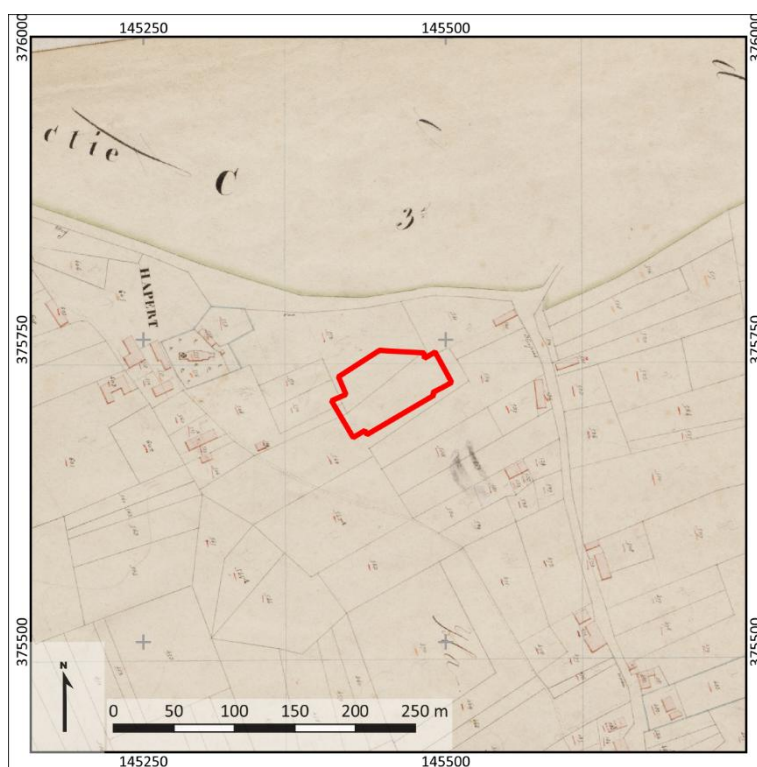
² Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (CHW, 2010; herziening 2016)

³ Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (CHW, 2010; herziening 2016)

gebied is het vooralsnog onbekend of hier sprake is van asbesthoudende materialen (Willems, 2025). Het plangebied staat verder niet op de provinciale ontgrondingenkaart aangeduid (Noord-Brabant, 2005). Andere aanwijzingen voor bodemverstoringen in het terrein zijn er niet.



Figuur 3: Globale ligging van het plangebied (rood omlijnd) op de kaart van Hendrik Verhees uit 1794 (bron: archieven.nl).



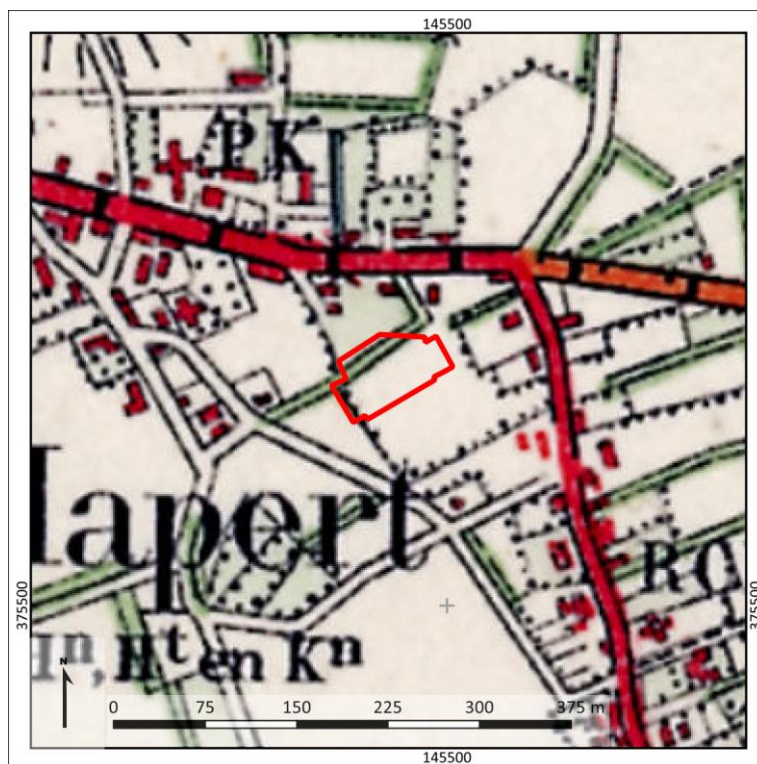
Figuur 4: Het plangebied (rood omlijnd) op het Kadastrale Minuutplan uit 1811-1832 (bron: beeldbank.cultureelerfgoed.nl).



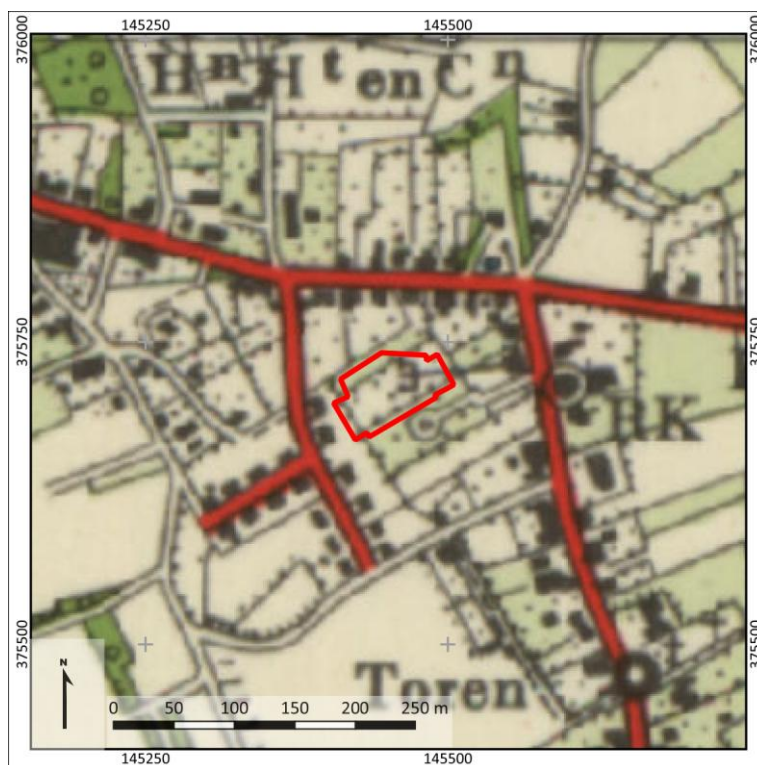
Figuur 5: Uitsnede van een topografische kaart uit 1889 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.



Figuur 6: Uitsnede van een topografische kaart uit 1910 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.



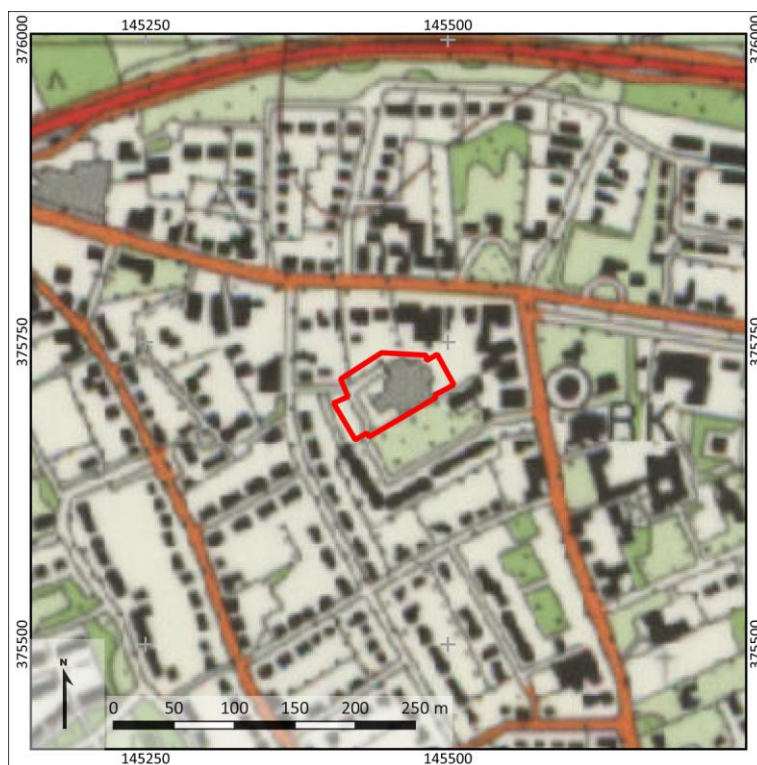
Figuur 7: Uitsnede van een topografische kaart uit 1940 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.



Figuur 8: Uitsnede van een topografische kaart uit 1955 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.



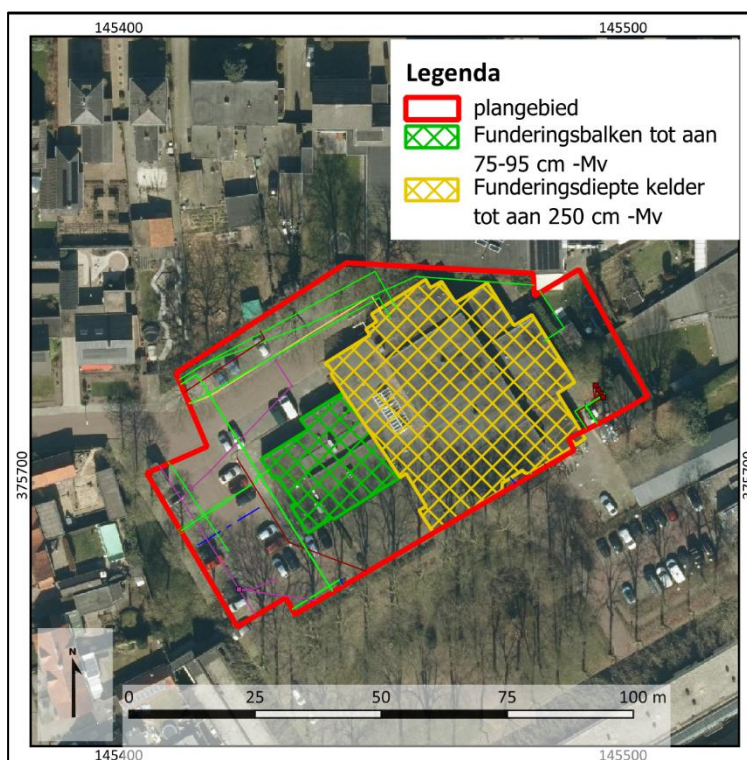
Figuur 9: Uitsnede van een topografische kaart uit 1975 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.



Figuur 10: Uitsnede van een topografische kaart uit 1995 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.



Figuur 11: Uitsnede van een luchtfoto uit 2022. Het plangebied is met rode lijnen weergegeven (bron: www.pdok.nl).



Figuur 12: Locatie en omvang van de huidige bebouwing in het plangebied aan de Alexanderhof 7.

9. Gespecificeerde archeologische verwachting

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een dekzandrug ligt en tussen de beken de Groote Beerze en het Wagenbroeks Loopje ligt. Vanwege de gunstige ligging van het plangebied in het landschap en de beschikbaarheid van stromend water, kunnen archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Vroege Middeleeuwen in de top van het dekzand aanwezig zijn. De verwachting hierop is hoog. Voor wat betreft de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd geldt eveneens een hoge archeologische verwachting. Sinds de Late Middeleeuwen is het dorp Hapert uitgegroeid langs de assen van drie bewoningslinten. Het plangebied bevindt zich circa 20 m ten zuiden van één van de bewoningslinten. Hierdoor geldt een hoge trefkans voor erf- en erf-gerelateerde resten in het gebied.

In de diepere ondergrond is sprake van afzettingen van rivierafzettingen (Formatie van Sterksel). Vanwege de ouderdom kunnen in de top hiervan sprake zijn van archeologische resten uit de periode Vroeg- en Midden-Paleolithicum. De archeologische verwachting hiervan hoog. Dit is omdat het plangebied tussen twee beken ligt, waardoor het gezien kan worden als een gunstige locatie voor (tijdelijke) bewoning.

Militair Erfgoed

Op de Indicatieve Kaart Militair Erfgoed (IKME) is het plangebied niet aangeduid als aandachtsgebied (bron: ikme.nl). Er zijn geen luchtfoto's uit de Tweede Wereldoorlog van het plangebied beschikbaar (bron: library.wur.nl). Daarnaast zijn er volgens de overige geraadpleegde militaire erfgoedbronnen geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van militaire objecten, raketinslagen of andere aan de Wereldoorlogen gerelateerde verschijnselen in het plangebied (bronnen: www.vergeltungswaffen.nl, www.bunkerinfo.nl; www.tracesofwar.com, www.explosievenopsporing.nl, www.bhic.nl).

Stratigrafische positie

Archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Vroege Middeleeuwen worden in de top van het dekzand verwacht. Archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd worden vanaf maaiveld tot in de top van het dekzand verwacht.

Complextypen

In het plangebied worden archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Vroege Middeleeuwen verwacht in de vorm van vuursteen en vondstenconcentraties. Daarnaast worden ook sporen van bewoning verwacht in de vorm van nederzettingenresten, die als grondsporen kenmerken. Deze verwachte grondsporen kunnen (paal)kuilen, greppels, sloten en waterputten omvatten.

Voor wat betreft de Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd worden resten van erven en erf-gerelateerde resten verwacht, die zich kenmerken door grondsporen en vondstverspreiding. De grondsporen kunnen in de vorm van sloten, greppels, waterputten, (paal)kuilen, perceleringsgreppels verwacht.

De aanwezigheid van de bovengenoemde archeologische resten is afhankelijk van de intactheid van de bodem in het plangebied. Ten tijde van dit onderzoek is het gebied grotendeels bebouwd, waardoor de funderingsdiepte hiervan niet bekend is.

De gespecificeerde archeologische verwachting is nader weergegeven in onderstaande tabel 3.

Tabel 3: Gespecificeerde archeologische verwachtingstabel.

Archeologische verwachting			Reden	
1	Datering	Hoog	Vroeg- Paleolithicum- Midden- Paleolithicum	Theoretisch gezien kunnen deze resten in de top van het pleistocene rivierzand aanwezig zijn. Dit is doordat het plangebied in een aantrekkelijk locatie lag in het plangebied, namelijk tussen twee beekgebieden.
		Hoog	Laat-Paleolithicum-Vroege Middeleeuwen	Het plangebied bevindt zich op een dekzandrug tussen twee beken. Vanwege de gunstige ligging was het plangebied een aantrekkelijk vestigingslocatie geweest vanaf het Laat- Paleolithicum. Hierdoor geldt een hoge archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum-Vroege Middeleeuwen.
		Hoog	Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd	Vanaf de Late Middeleeuwen lag het plangebied langs een bewoningslint van het dorp Hapert. Hierdoor geldt een hoge archeologische verwachting voor erf- en erf-gerelateerde resten gedurende de Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd.
2	Complextype	Nederzettingen (jachtkamp), huisplaatsen, sporen van landgebruik		
3	Omvang	100-1000 m² (omvang jachtkamp); 500-2000 m² (omvang huisplaats, algemeen)		
4	Diepteligging	Indien aanwezig; top van het dekzand		
5	Gaafheid en conservering	-/+	De kans dat organische resten binnen het plangebied bewaard zijn gebleven is matig tot slecht. Anorganische resten zijn daarentegen wel goed bewaard gebleven.	
6	Locatie	Op dit moment het hele plangebied.		
7	Uiterlijke kenmerken (artefacten en type indicatoren)	Vindplaatsen kenmerken zich naar verwachting door vondsten, grondsporen of cultuurlagen.		
8	Mogelijke verstoringen	Ten tijde van dit onderzoek is het plangebied grotendeels bebouwd. De funderingsdiepte hiervan is onbekend.		

10. Conclusie en Advies

Conclusie

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een dekzandrug ligt en tussen de beken de Groote Beerze en het Wagenbroeks Loopje ligt. Vanwege de gunstige ligging van het plangebied in het landschap en de beschikbaarheid van stromend water, kunnen archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Vroege Middeleeuwen in de top van het dekzand aanwezig zijn. De verwachting hierop is hoog. Voor wat betreft de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd geldt eveneens een hoge archeologische verwachting. Sinds de Late Middeleeuwen is het dorp Hapert uitgegroeid langs de assen van drie bewoningslinten. Het plangebied bevindt zich circa 20 m ten zuiden van één van de bewoningslinten. Hierdoor geldt een hoge trefkans voor erf- en erf-gerelateerde resten in het gebied.

In de diepere ondergrond is sprake van afzettingen van rivierafzettingen (Formatie van Sterksel). Vanwege de ouderdom kunnen in de top hiervan sprake zijn van archeologische resten uit de periode Vroeg- en Midden-Paleolithicum. De archeologische verwachting hiervan hoog. Dit is omdat het plangebied tussen twee beken ligt, waardoor het gezien kan worden als een gunstige locatie voor (tijdelijke) bewoning.

Advies

Het voornemen bestaat om in het plangebied (3700 m²) een nieuwe gezondheidscentrum en appartementen (1863 m²) te realiseren. Op basis van het archeologisch onderzoek geldt in het plangebied een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe Tijd. De bodem aan het oosten van het huidige gebouw in het plangebied is tot aan een diepte van 250 cm -Mv verstoord door de aanwezigheid van een kelder. In het westen van het huidige gebouw zijn funderingsbalken aanwezig tot aan een diepte van 75-95 cm -Mv. Het is onbekend of de gehele bodem in het westelijke gedeelte tot 95 cm -Mv verstoord is. Om inzicht te krijgen van de bodemopbouw in het plangebied wordt een vervolgonderzoek geadviseerd, in de vorm van een booronderzoek (IVO-O; verkennende fase). Dit booronderzoek kan plaatsvinden voorafgaand de sloop van het oude pand. Hierdoor kan al inzicht worden verkregen over de verstoringen in het gebied in verband tot de archeologische verwachting. Indien mogelijk, kunnen in pandige boringen worden uitgevoerd voor aanvullende informatie.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Bladel) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

11. Geraadpleegde bronnen

Archeologische kaarten en databestanden:

- Archeologische Monumenten Kaart (AMK), Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (RCE), Amersfoort, 2007.
- Archeologisch Informatie Systeem III (Archis3), Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (RCE), Amersfoort, 2016.
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- archis.cultureelerfgoed.nl
- www.kadastralekaart.com
- www.archieven.nl
- www.pdok.nl
- www.ahn.nl
- Bodemkaart van Nederland 1:50.000 (Stiboka)
- Geomorfologische kaart van Nederland
- www.bodemloket.nl
- bagviewer.kadaster.nl
- www.kadaster.nl
- www.dinoloket.nl
- www.brabant.nl/onderwerpen/cultuur-en-erfgoed/erfgoed/cultuurhistorische-waarden-in-brabant
- www.bhic.nl
- beeldbank.cultureelerfgoed.nl
- www.topotijdreis.nl
- library.wur.nl/WebQuery/geoportal/raf
- noordbrabant.omgevingsrapportage.nl
- www.ikme.nl
- www.tracesofwar.com
- www.euroradar.nl/explosieven-opsporing/ruimingskaart/
- <https://omgevingswet.overheid.nl>

Lijst met afbeeldingen

Figuur 1: Ligging van het plangebied (met rode lijnen aangegeven, bron: www.pdok.nl).

Figuur 2: Locatie van de toekomstige nieuwbouw ten opzichte van het bestaande gebouw in het plangebied aan de Alexanderhof 7.

Figuur 3: Globale ligging van het plangebied (rood omlijnd) op de kaart van Hendrik Verhees uit 1794 (bron: archieven.nl).

Figuur 4: Het plangebied (rood omlijnd) op het Kadastrale Minuutplan uit 1811-1832 (bron: beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

Figuur 5: Uitsnede van een topografische kaart uit 1889 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.

Figuur 6: Uitsnede van een topografische kaart uit 1910 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.

Figuur 7: Uitsnede van een topografische kaart uit 1940 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.

Figuur 8: Uitsnede van een topografische kaart uit 1955 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.

Figuur 9: Uitsnede van een topografische kaart uit 1975 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.

Figuur 10: Uitsnede van een topografische kaart uit 1995 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.

Figuur 11: Uitsnede van een luchtfoto uit 2022. Het plangebied is met rode lijnen weergegeven (bron: www.pdok.nl).

Figuur 12: Locatie en omvang van de huidige bebouwing in het plangebied aan de Alexanderhof 7.

Figuur 13: Kadastrale kaart 1811-1832: minuutplan Hoogeloon, Hapert en Casteren, Noord-Brabant, sectie C, blad 02 (MIN10086C02; bron: beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

Literatuur

Bakker, H. de, 1966. De subgroepen van het systeem voor bodemclassificatie voor Nederland. In: Boor en Spade.

Bakker, H. de en J. Schelling, 1989. Systeem van bodemclassificatie voor Nederland. De hogere niveaus. Wageningen.

Berendsen, H.J.A., 2005. Landschappelijk Nederland. Assen (Fysische Geografie van Nederland). Derde, geheel herziene druk.

Bussel van, A.T.L.E., 2020. Transect-rapport 3078: Een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, karterende en waarderende fase. Hapert, Oude Provincialeweg 71, gemeente Bladel (NB). Transect-rapport 3078.

Janssens, M. & C. Verbeek, 2007. Bladel-Hapert (NB), Oude Provincialeweg. Archeologisch vooronderzoek. Rapport 2007/95.

Kalisvaart, drs. C.C., 2017. Gemeente Bladel, Plangebied MFA aan de Oude Provinciale weg te Hapert. BAAC-rapport 1.

Keunen, ir. L.J., & E.T.A. van Veldhuizen, 2020. Plangebied Oude Provincialeweg te Hapert, deelgebied A, gemeente Bladel; archeologisch vooronderzoek en cultuurhistorisch onderzoek: een bureauonderzoek. RAAP-rapport 4751.

Keunen, ir. L.J., & E.T.A. van Veldhuizen, 2020. Plangebied Oude Provincialeweg te Hapert, deelgebied B, gemeente Bladel; archeologisch vooronderzoek en cultuurhistorisch onderzoek: een bureauonderzoek. RAAP-rapport 4752.

Lameris, N.H., 2019. Hapert Plangebied MFA Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven. BAAC-rapport A-19.0204.

Lenting, J.J., & M.J.M. de Wit, 2011. Een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) aan de Oude Provincialeweg 48 te Hapert, gemeente Bladel (N.-Br). ARC-rapport 2010-5.

Maas, G. J., W.M. van der Meij, S. P. J. v. Delft, A. H. Heidema., 2019. Toelichting bij de legenda Geomorfologische kaart van Nederland 1:50 000. <http://legendageomorfologie.wur.nl/>. Wageningen, Wageningen Environmental Research.

Mulder, E.F.J de., M.C. Geluk, I. Ritsema, W.E. Westerhof & T.E. Wong 2003, De ondergrond van Nederland, Groningen.

Nuenen, W.C.M., van, 1987, Drie dorpen een gemeente: een bijdrage tot de geschiedenis van Hoogeloon, Hapert en Casteren. Gemeente Hoogeloon.

Rondags, E.J.N., 2024. Plangebied "riolerings- en wegwerkzaamheden Oude Provincialeweg te Hapert", gemeente Bladel; proefsleuvenonderzoek & opgraving (variant archeologische begeleiding). RAAP-rapport 6968.

Stouthamer, E., K.M. Cohen, W.Z. Hoek, 2015. De vorming van het Land. Utrecht (Fysische geografie van Nederland). Achtste, geheel herziene druk.

TNO, 2020. Geologische Overzichtskaart van Nederland, schaal 1:600 000.

Vos, P.C., 2015. Origin of the Dutch coastal landscape. Longterm landscape evolution of the Netherlands during the Holocene, described and visualized in national, regional and local palaeogeographical map series. PhD dissertation, Utrecht University, Barkhuis Groningen.

Vos, P., M. van der Meulen, H. Weerts en J. Bazelmans, 2018, Atlas van Nederland in het Holoceen. Landschap en bewoning vanaf de laatste ijstijd tot nu, Amsterdam (Prometheus).

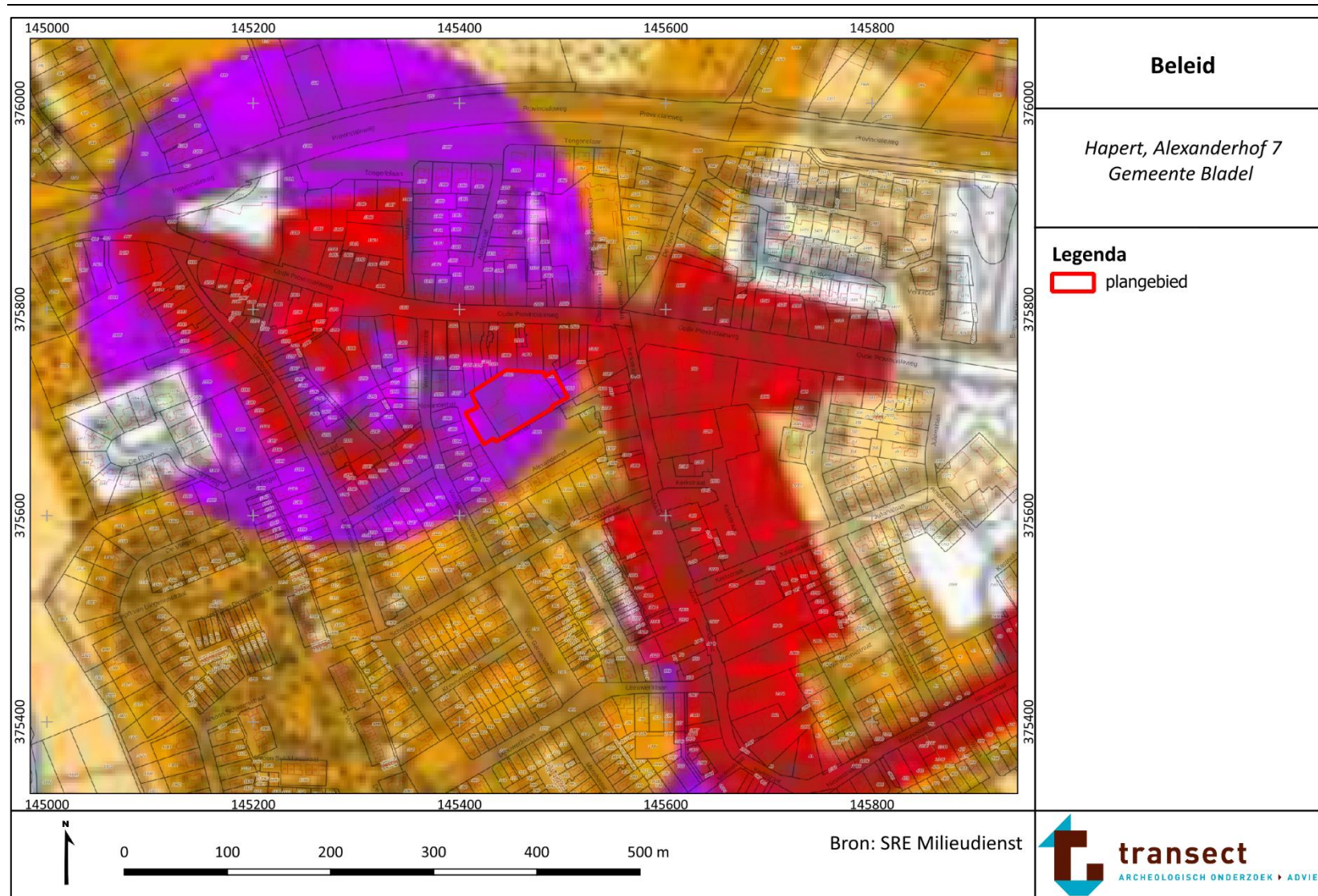
Bijlage 1: Archeologische periode-indeling voor Nederland

Periode	Deel-/subperiode	Van	Tot
Recent		1945 na Chr.	2050 na Chr.
Nieuwe Tijd	Late-Nieuwe tijd	1850 na Chr.	1945 na Chr.
	Midden-Nieuwe tijd	1650 na Chr.	1850 na Chr.
	Vroege-Nieuwe tijd	1500 na Chr.	1650 na Chr.
Middeleeuwen	Late-Middeleeuwen B	1250 na Chr.	1500 na Chr.
	Late-Middeleeuwen A	1050 na Chr.	1250 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen D	900 na Chr.	1050 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen C	725 na Chr.	900 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen B	525 na Chr.	725 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen A	450 na Chr.	525 na Chr.
Romeinse Tijd	Laat-Romeinse tijd B	350 na Chr.	450 na Chr.
	Laat-Romeinse tijd A	270 na Chr.	350 na Chr.
	Midden-Romeinse tijd B	150 na Chr.	270 na Chr.
	Midden-Romeinse tijd A	70 na Chr.	150 na Chr.
	Vroeg-Romeinse tijd B	25 na Chr.	70 na Chr.
	Vroeg-Romeinse tijd A	12 voor Chr.	25 na Chr.
IJzertijd	Late-IJzertijd	250 voor Chr.	12 voor Chr.
	Midden-IJzertijd	500 voor Chr.	250 voor Chr.
	Vroege-IJzertijd	800 voor Chr.	500 voor Chr.
Bronstijd	Late-Bronstijd	1100 voor Chr.	800 voor Chr.
	Midden-Bronstijd B	1500 voor Chr.	1100 voor Chr.
	Midden-Bronstijd A	1800 voor Chr.	1500 voor Chr.
	Vroege-Bronstijd	2000 voor Chr.	1800 voor Chr.
Neolithicum	Laat-Neolithicum B	2450 voor Chr.	2000 voor Chr.
	Laat-Neolithicum A	2850 voor Chr.	2450 voor Chr.
	Midden-Neolithicum B	3400 voor Chr.	2850 voor Chr.
	Midden-Neolithicum A	4200 voor Chr.	3400 voor Chr.
	Vroeg-Neolithicum B	4900 voor Chr.	4200 voor Chr.
	Vroeg-Neolithicum A	5300 voor Chr.	4900 voor Chr.
Mesolithicum	Laat-Mesolithicum	6450 voor Chr.	5300 voor Chr.
	Midden-Mesolithicum	7100 voor Chr.	6450 voor Chr.
	Vroeg-Mesolithicum	8800 voor Chr.	7100 voor Chr.
Paleolithicum	Laat-Paleolithicum B	18.000 BP	8.800 voor Chr.
	Laat-Paleolithicum A	35.000 BP	18.000 BP
	Midden-Paleolithicum	300.000 BP	35.000 BP
	Vroeg-Paleolithicum	-	300.000 BP

Bijlage 2: Plantekening

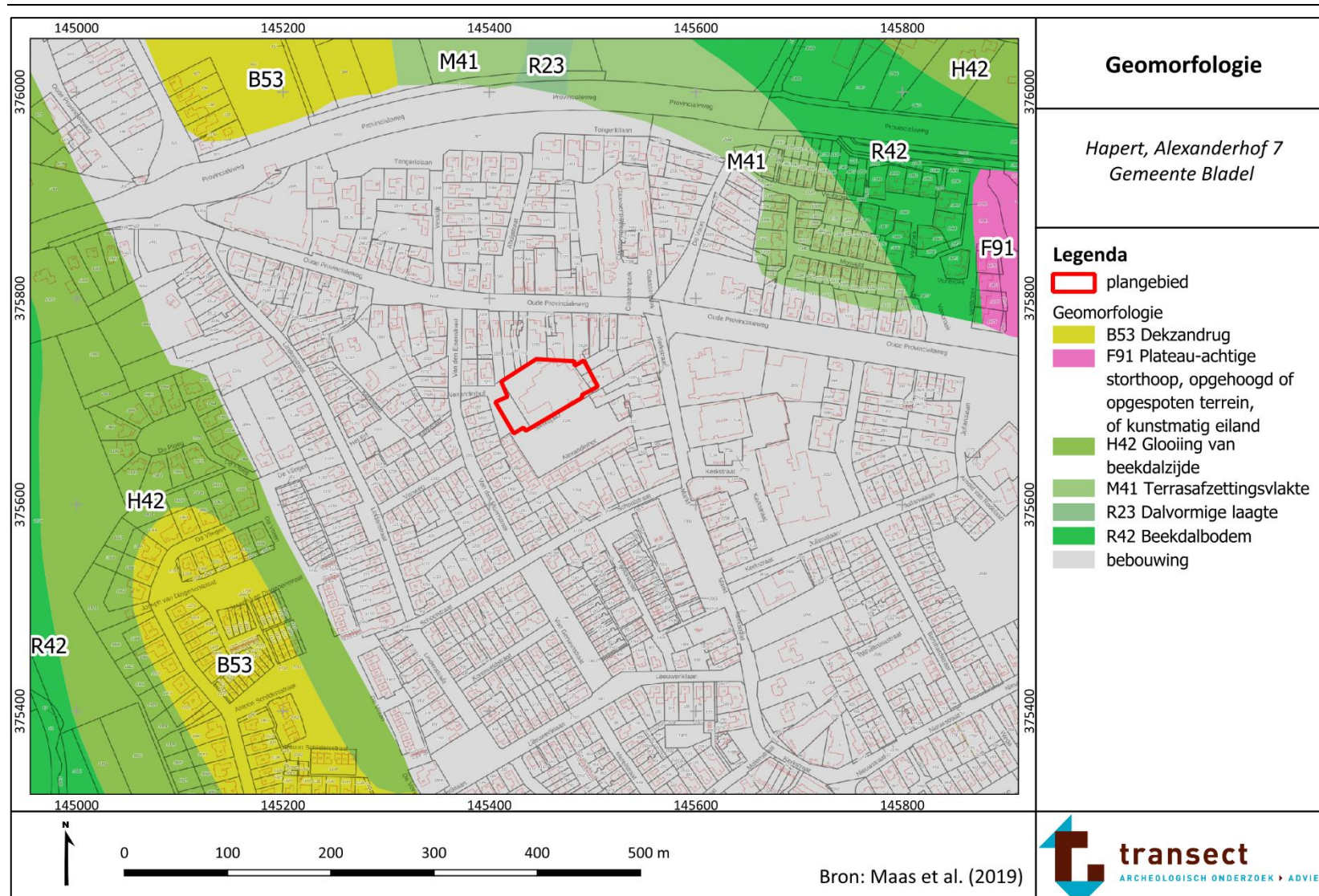


Bijlage 3: Archeologische beleidskaart van de gemeente Bladel

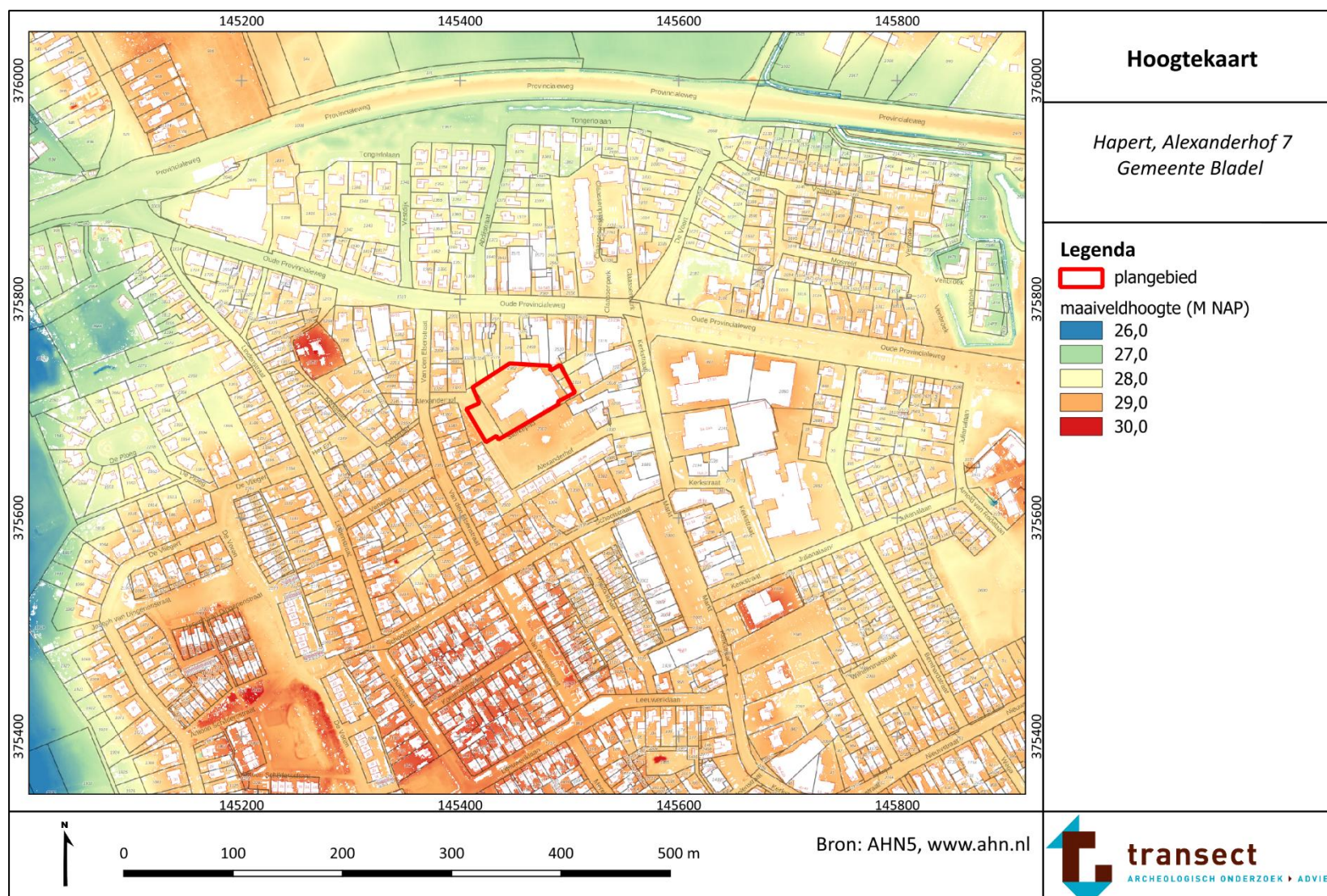


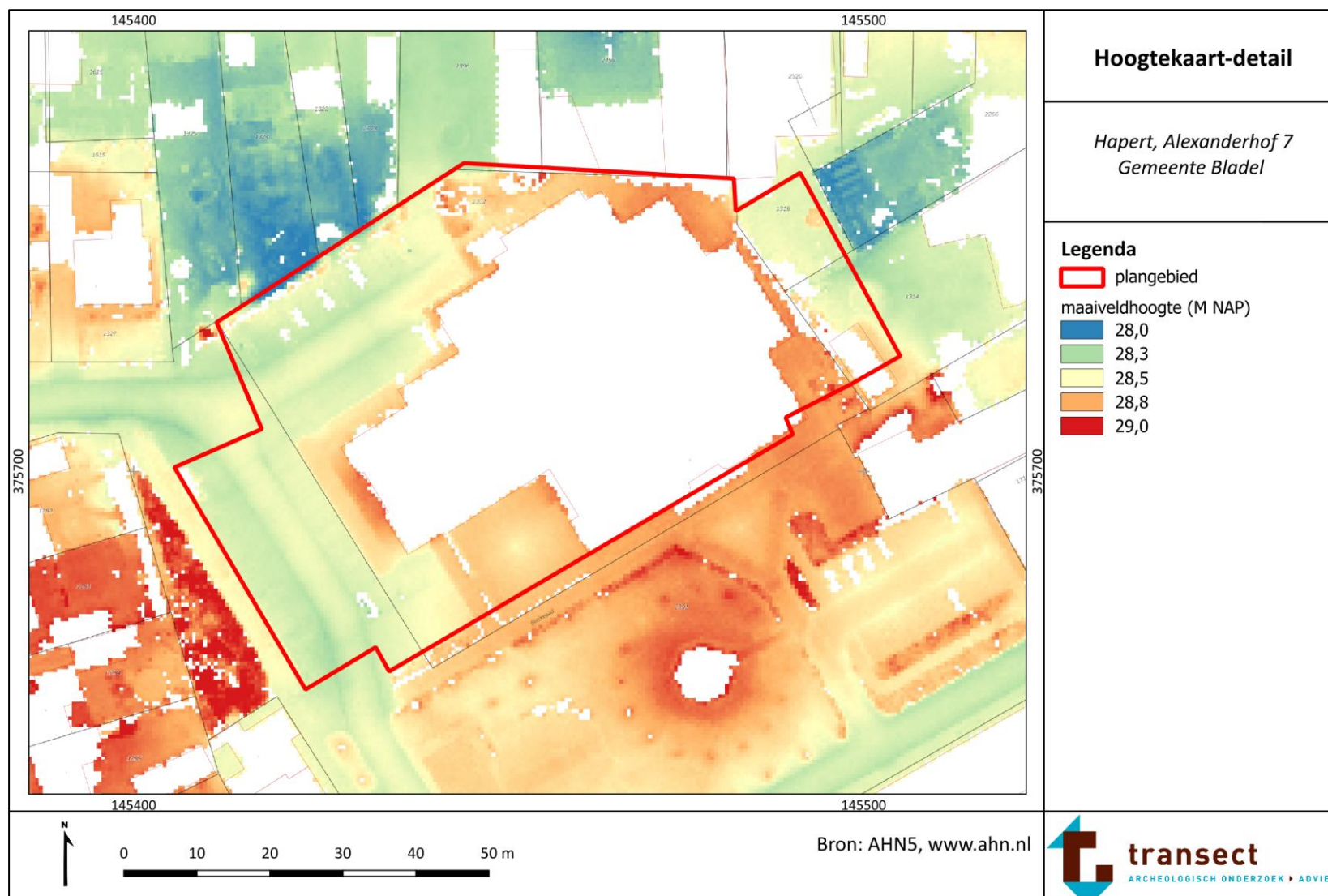
 Categorie 1: Archeologisch monument  Categorie 2: Gebied van archeologische waarde  Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)  Categorie 4: Gebied met hoge verwachting  Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting  Categorie 6: Gebied met lage verwachting  Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting  Esdek  Mogelijk verstoord  Water	Beleid
	<i>Hapert, Alexanderhof 7 Gemeente Bladel</i>
Bron: SRE Milieudienst  transect ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK ► ADVIES	

Bijlage 4: Geomorfologie

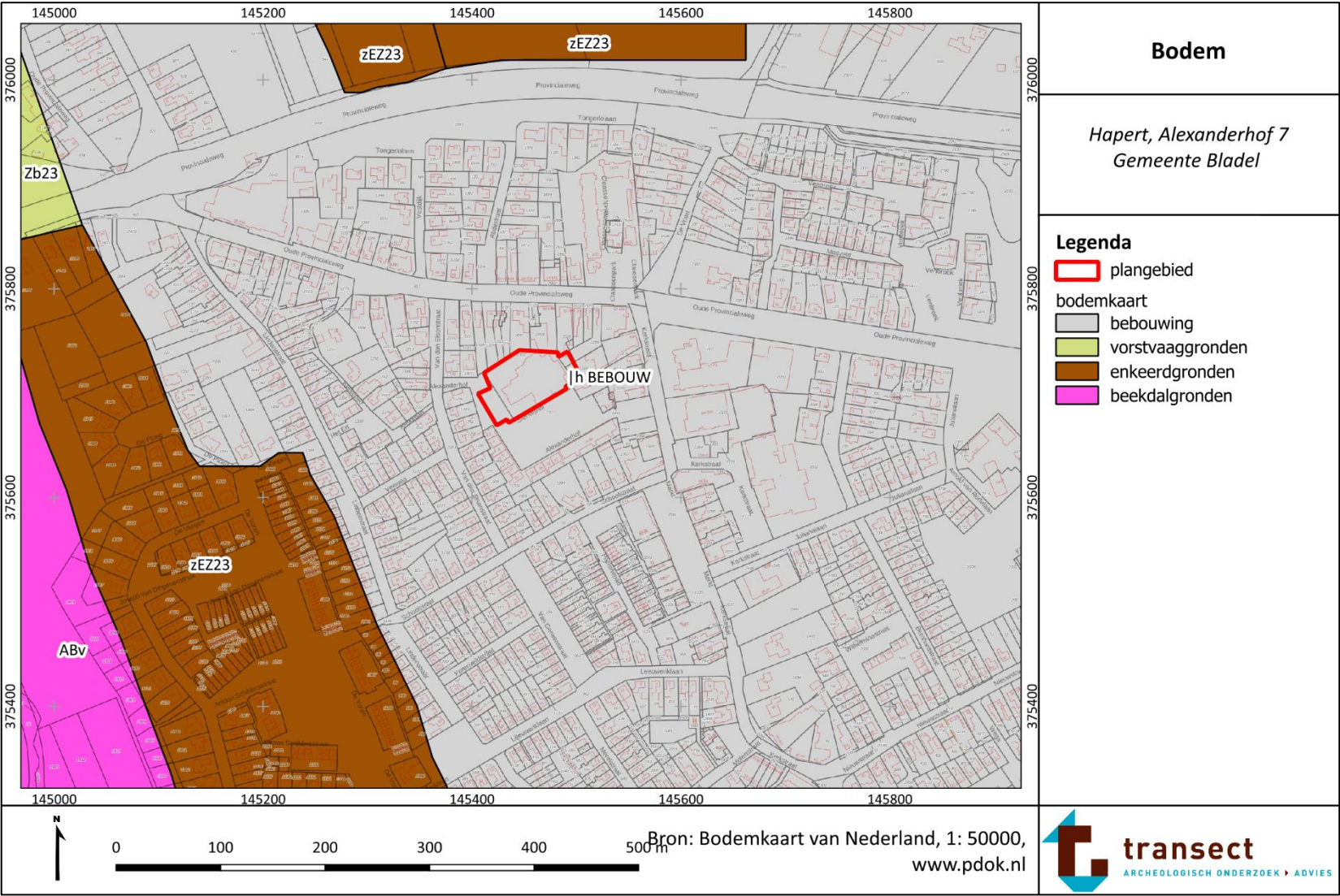


Bijlage 5: Hoogtekaart

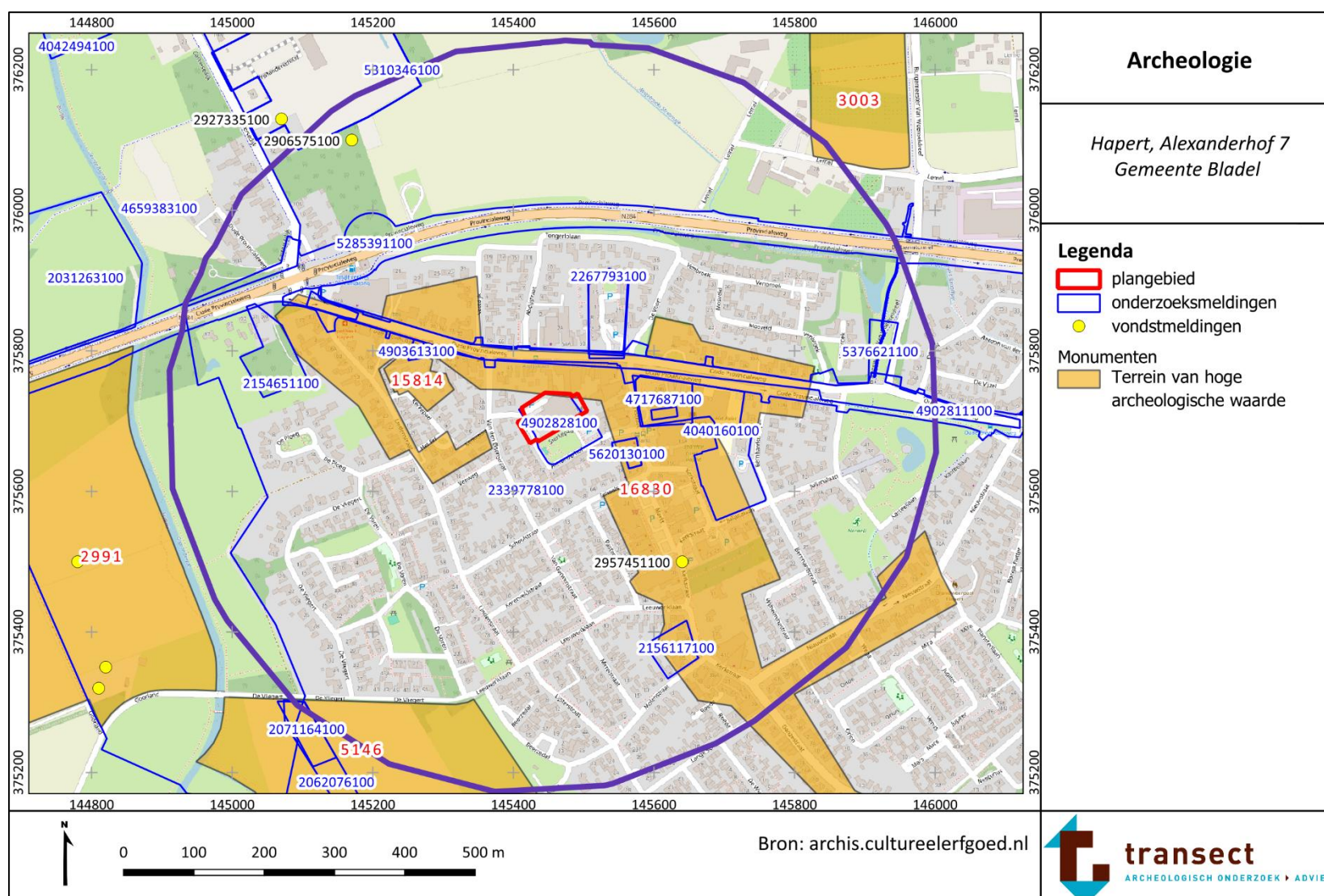




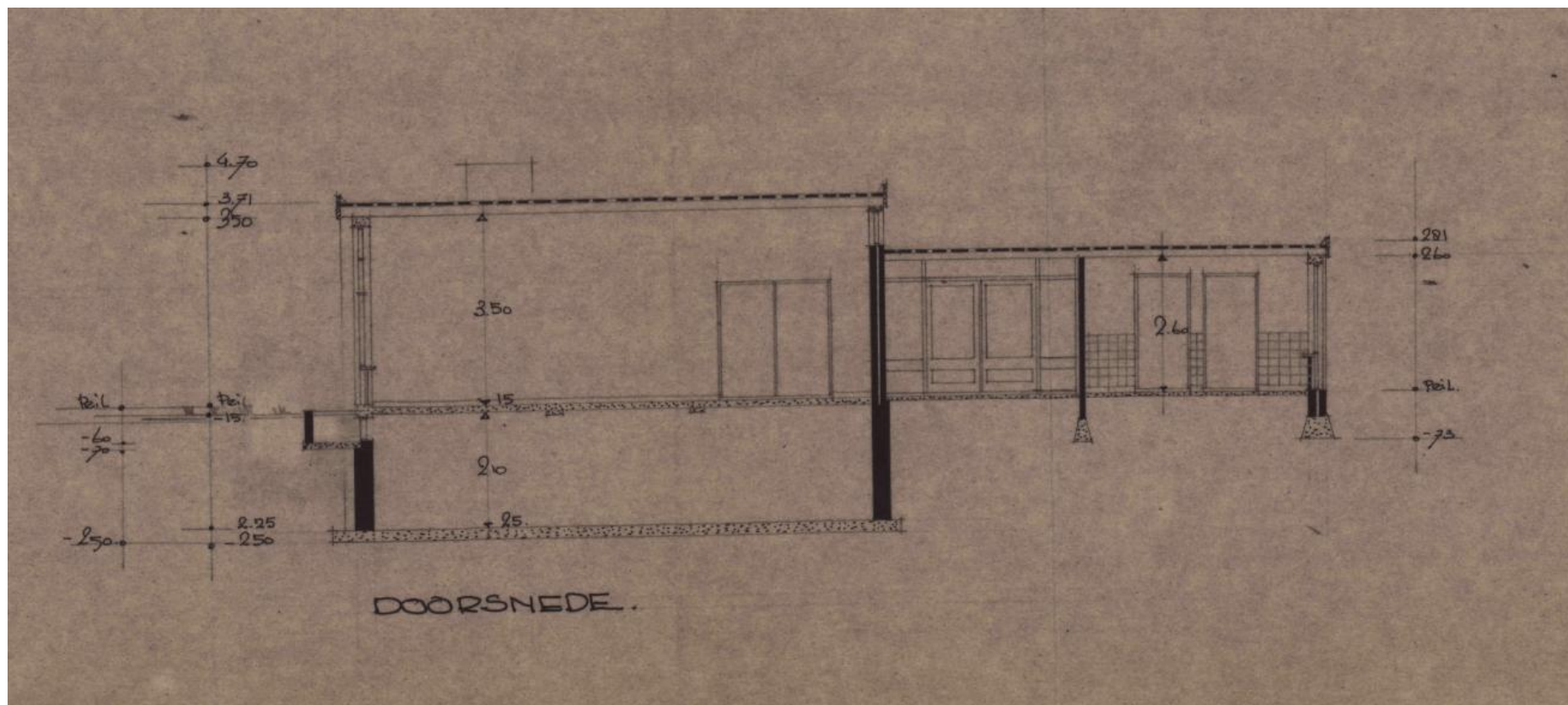
Bijlage 6: Bodemkaart



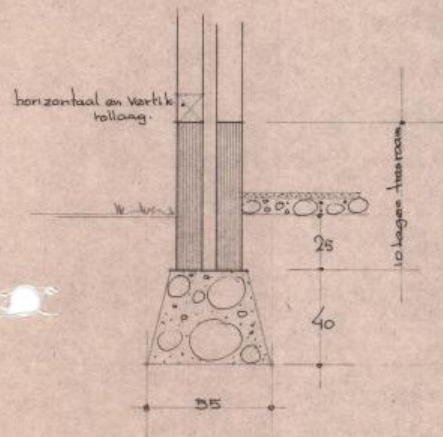
Bijlage 7: Archeologische informatie



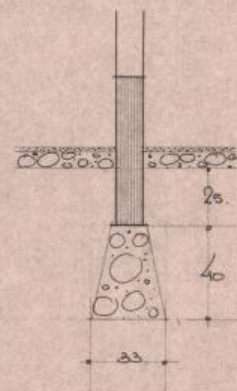
Bijlage 8: Bouwtekeningen



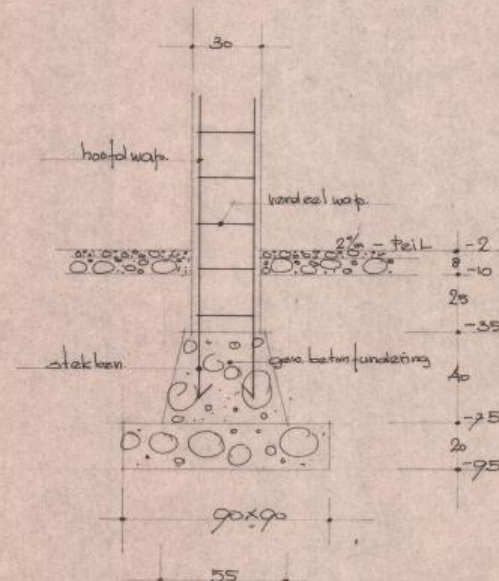
FUNDERING en RIOLERING.



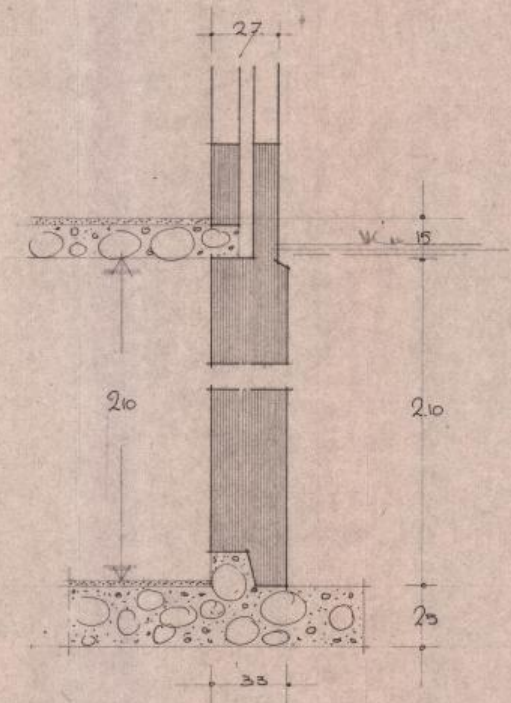
1



2



3



4

FUNDERINGTYPE

KELDERDETAIL.



Bijlage 8 Onderzoeksmemo stikstofdepositie

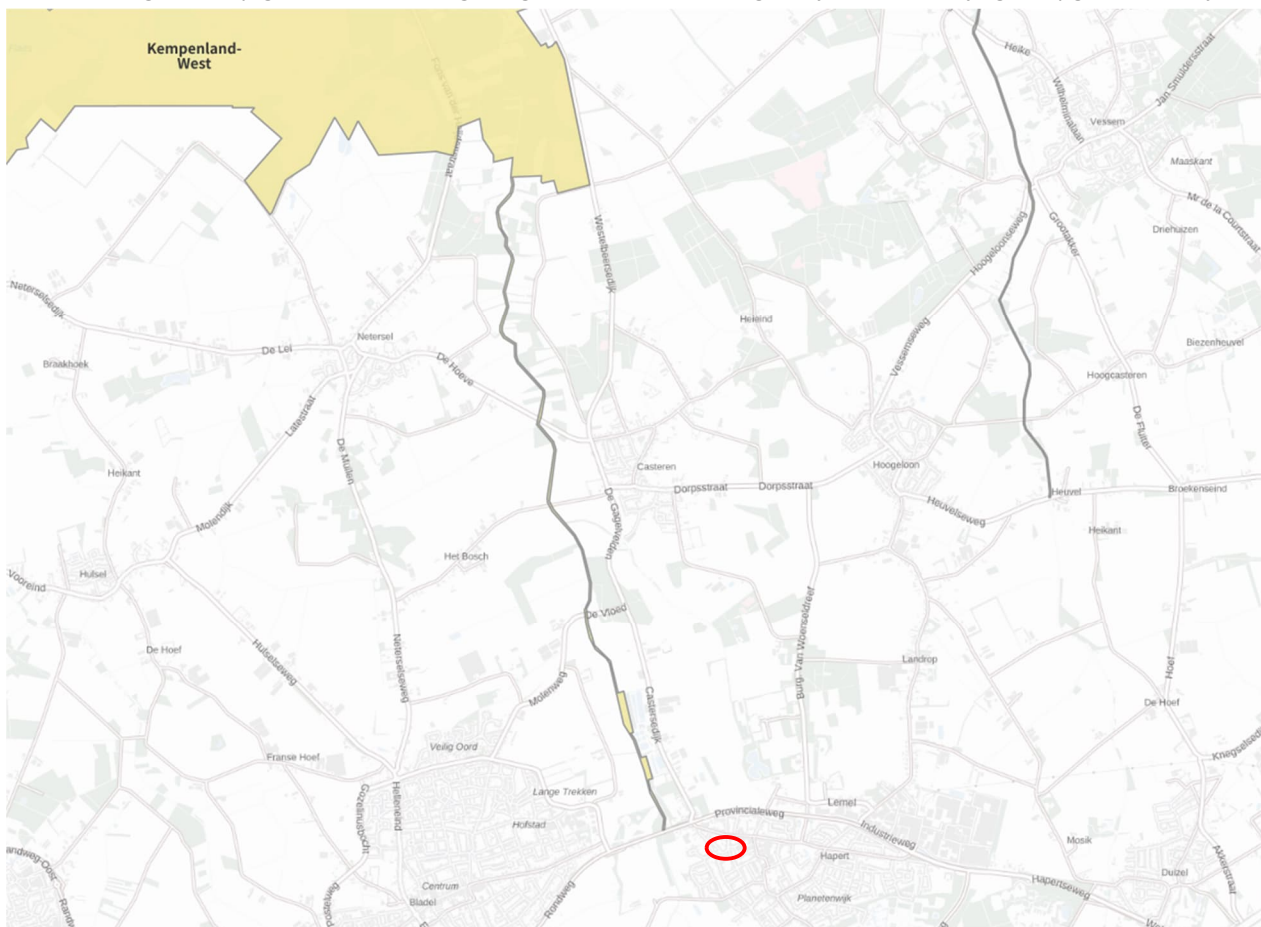
DATUM 19-09-2025
KENMERK 20241462
VAN B.J. Versteeg

PROJECT Alexanderhof 7 Hapert
OPDRACHTGEVER Gemeente Bladel
ONDERWERP Berekening stikstofdepositie

MEMO STIKSTOFBEREKENINGEN ALEXANDERHOF 7 HAPERT

1. INLEIDING

Gemeente Bladel is voornemens om de locatie aan het Alexanderhof 7 te Hapert, te herontwikkelen naar een gezondheidscentrum met daar bovenop circa 30 appartementen. De bestaande bebouwing zal naar verwachting begin/medio 2026 worden gesloopt. De herontwikkeling zou kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. De locatie ligt circa 575 meter van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' (zie figuur 1). Met het programma AERIUS Calculator (versie 2024.1.2) zijn er berekeningen uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Omgevingswet. De berekeningen zijn als losse bijlagen opgenomen bij deze memo.



Figuur 1 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebied.

TOETSINGSKADER

Omgevingswet

Sinds 1 januari 2024 is de bescherming van natuurgebieden opgenomen in de Omgevingswet. De Omgevingswet:

- verankert de Europese gebiedsbescherming van Natura 2000, bestaande uit Speciale Beschermingszones (SBZ's) op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving;
- vormt de wettelijke basis voor de aanwijzingsbesluiten met instandhoudingsdoelstellingen;
- legt de rol van bevoegd gezag voor verlening van vergunningen meestal bij de provincies.

Voor Natura 2000-gebieden gelden onder meer de volgende verplichtingen:

- De overheid dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert. Tevens mag er geen verstoring optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen.
- In een voortoets wordt vastgesteld of een project of plan significant negatieve gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden.
- Als significant negatieve effecten als gevolg van een plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten niet in op voorhand (in een voortoets) kunnen worden uitgesloten, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Bevoegde instanties geven slechts toestemming voor het plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast. Voor projecten dient daarvoor een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit te worden aangevraagd.
- Als op grond van de passende beoordeling niet kan worden uitgesloten dat significant negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden, biedt de Omgevingswet de mogelijkheid om bij dwingende redenen van groot openbaar belang toch medewerking te verlenen, mits geen alternatieven beschikbaar zijn en compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) bewaard blijft.

Bij de beoordeling van de gevolgen van plannen, projecten en handelingen voor de instandhoudingsdoelstellingen spelen onder andere de ecologische effecten van verzuring en vermeting door een eventuele toename van stikstofdepositie een rol.

Hersteldoelen

Verschillende provincies hebben voor een aantal natuurgebieden zogenoemde hersteldoelen vastgesteld. Dit zijn habitats die op dit moment in bepaalde delen van het gebied niet meer aanwezig zijn maar waarvan het doel is om deze op dezelfde locatie terug te brengen. Bij de AERIUS berekening is het mogelijk om ook een berekening uit te voeren op deze hersteldoelen. In de rekenresultaten is er een aparte weergaveoptie beschikbaar genaamd 'hexagonen met hersteldoel'. Deze rekenresultaten worden in een aparte pdf opgenomen en als bijlage bij deze memo toegevoegd.

2. UITGANGSPUNTEN AANLEGFASE

Aanlegfase

Tijdens de aanlegfase ontstaan NO_x-emissies door de inzet van materieel, auto's en vrachtwagens. Met AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd om de gevolgen van de stikstofdepositie op reeds overbelaste habitattypen en leefgebieden in beeld te brengen. Daarbij mag de stikstoftoename niet groter zijn dan 0,00 mol/ha/jr.

Uitgangspunten aanlegfase

- Om de maximale jaargemiddelde emissie te bepalen zijn de emissies door verkeer en materieel toegerekend aan 1 jaar;
- Het wegverkeer is gemodelleerd als lijnbron. Verkeersaantallen zijn weergegeven als aantallen per jaar;
- Het verkeer is gemodelleerd tot aan de Langeweg (N285). Hier gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld.
- Het materieel op de bouwplaats is als oppervlaktebron gemodelleerd. Hierin is stationair draaien ook opgenomen.

Aanlegfase (rekenjaar 2026)

1. Voor de aanlegfase wordt uitgegaan van 1.100 verkeersbewegingen van zware motorvoertuigen per jaar voor de aan- en afvoer van materiaal, 200 verkeersbewegingen van middelzware motorvoertuigen en 5.000 verkeersbewegingen per jaar van lichte motorvoertuigen. Ook zijn er 2.000 koude starts van licht verkeer toegevoegd. Er is sprake van een koude start wanneer motorvoertuigen gestart worden nadat ze 2 uur of langer stil gestaan hebben.
2. In de berekening is ook het literverbruik van Adblue in dieselmotoren gespecificeerd. In combinatie met SCR-technologie (selectieve katalytische reductie) zorgt dit voor reductie van de emissie van stikstofoxide (NO_x). Het Adblue verbruik bedraagt bij Stage-IV ongeveer 6%.
3. Voor stationair draaiende wegvoertuigen en het manoeuvreren van wegvoertuigen is er in de berekening ook een vlakbron (categorie 'Anders') opgenomen t.b.v. de emissie NO_x en NH₃. Hierbij is de methode gehanteerd die in de "Instructie gegevensinvoer" van BIJ12 staat beschreven. Voor de emissiecijfers kan er gebruik gemaakt worden van de cijfers in de tabel die is opgenomen in de bijlage van deze instructie (Bijlage 1: Stationaire emissies wegverkeer). Wanneer zware motorvoertuigen gemiddeld 15 minuten per keer stationair draaien ontstaan de onderstaande emissies. (Zwaar = 550 * 0,25 = 137,5 uur)
 - Zware motorvoertuigen:
 $0,89 * 137,5 \text{ (uur/jaar)} = 122/1000 = 0,12 \text{ NH}_3/\text{jaar}$
 $91,03 * 137,5 \text{ (uur/jaar)} = 12.516/1000 = 12,52 \text{ NO}_x/\text{jaar}$

Dit zorgt voor een totaal van **12,52 NO_x/jr.** en **0,12 NH₃/jaar** t.b.v. stationaire emissies wegverkeer.

Tijdens de aanlegfase (inclusief sloop) wordt gebruik gemaakt van het materieel weergegeven in tabel 1. De inzet van dit materieel is evenredig verdeeld over de betreffende locatie.

Materieel	Klasse	Diesilverbruik (l/j)	Uren/jaar	Addblue verbruik (l/j)
Graafmachine	Stage-IV, 75-560 kW	7.200	300	432
Rupsdumper	Stage-IV, 75-560 kW	3.000	200	180
Wals	Stage-IV, 75-560 kW	1.500	150	90
Betonpomp	Stage-IV, 75-560 kW	2.000	100	120
Torenkraan	Stage-IV, 75-560 kW	7.000	700	420
Hoogwerker	Stage-IV, 56-75 kW	3.000	600	180
Mini-graafmachine	Stage-IV, 56-75 kW	1.000	200	60
Trilplaat	Stage-IV, 56-75 kW	420	120	25

Tabel 1 Materieelinzet tijdens bouwfase

3. UITGANGSPUNTEN GEBRUIKSFASE

Gebruiksfase (rekenjaar 2027)

Het gezondheidscentrum en de nieuwe appartementen zijn geheel gasloos. Derhalve is er geen sprake van gebouwemissies. De enige stikstofemissies zijn afkomstig van het verkeer.

De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling is berekend met behulp van kencijfers uit CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'. Voor het bepalen van de te hanteren kencijfers wordt op basis van CBS-data voor de gemeente Bladel een stedelijkheidsgraad van weinig stedelijk aangehouden. De ligging van de projectlocatie is gedefinieerd als 'schil centrum'. Daarnaast wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid en het gemiddelde autobezit binnen Bladel conform het CBS per kencijfer het maximum van de bandbreedte aangehouden. Dit resulteert in de verkeersgeneratie weergegeven in tabel 2.

Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)
Huur appartement, sociale huur, <75 m² bvo	16 woningen	3,7 per woning	59,2
Huur appartement, sociale huur, 75-100 m² bvo	12 woningen	3,8 per woning	45,6
Huur appartement, sociale huur, >100 m² bvo	2 woningen	4,1 per woning	8,2
Apotheek	1 apotheek	132,6 per apotheek	132,6
Fysiotherapiepraktijk	11 behandelkamers	17,7 per behandelkamer	194,7
Huisartsenpraktijk	5 behandelkamers	26,4 per behandelkamer	132
Tandartsenpraktijk	6 behandelkamers	30,5 per behandelkamer	183
Totaal			755,3

Tabel 2 Verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling

De totale verkeersgeneratie bedraagt **756** mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag.

Voor het bepalen van de toedeling van het gegenereerde verkeer is gebruik gemaakt van de navigatietool van Google Maps. Op basis van de inrichting van de projectlocatie wordt het gegenereerde verkeer volledig via de westzijde van het Alexanderhof ontsloten op de Van Den Elsenstraat. Vanaf hier wordt 95% van het gegenereerde verkeer in noordelijke richting ontsloten naar de Oude Provincialeweg. De overige 5% wordt via de Van Den Elsenstraat in zuidelijke richting ontsloten. Vanaf de aansluiting op de Oude Provincialeweg wordt 70% van het gegenereerde verkeer in westelijke richting naar het kruispunt Castersedijk – Provincialeweg (N284) – Oude Provincialeweg. De overige 25% ontsluit over de Oude Provincialeweg richting het oosten. Vanaf het kruispunt Castersedijk – Provincialeweg (N284) – Oude Provincialeweg wordt 40% via de N284 in oostelijke richting ontsloten en 25% richting het westen. De overige 5% wordt via de Castersedijk in noordelijke richting ontsloten.

In de berekening zijn ook 375 koude starts van licht verkeer per etmaal toegevoegd. Er is sprake van een koude start wanneer motorvoertuigen gestart worden nadat ze 2 uur of langer stil gestaan hebben. De katalysator functioneert dan niet gelijk. Hierdoor komt tijdens de koude start relatief meer emissie vrij dan tijdens het rijden met een warme motor.

4. RESULTATEN EN CONCLUSIE

AERIUS Calculator geeft aan dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr. voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Dit geldt ook voor de hersteldoelen. Er is in de berekeningen geen gebruik gemaakt van intern salderen. Op grond van de Omgevingswet voor het onderdeel Natura 2000-gebieden zijn er qua stikstofdepositie geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit project. De berekeningen zijn als losse bijlagen bij deze memo toegevoegd.



Bijlage 9 Berekening AERIUS aanlegfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Rho adviseurs
Alexanderhof 7,
-- Hapert

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Alexanderhof 7
Aanlegfase

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RsqrB3MBXbdv
18 maart 2025, 20:46
OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Aanlegfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2026	6,3 kg/j	164,6 kg/j

Resultaten

Aanlegfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

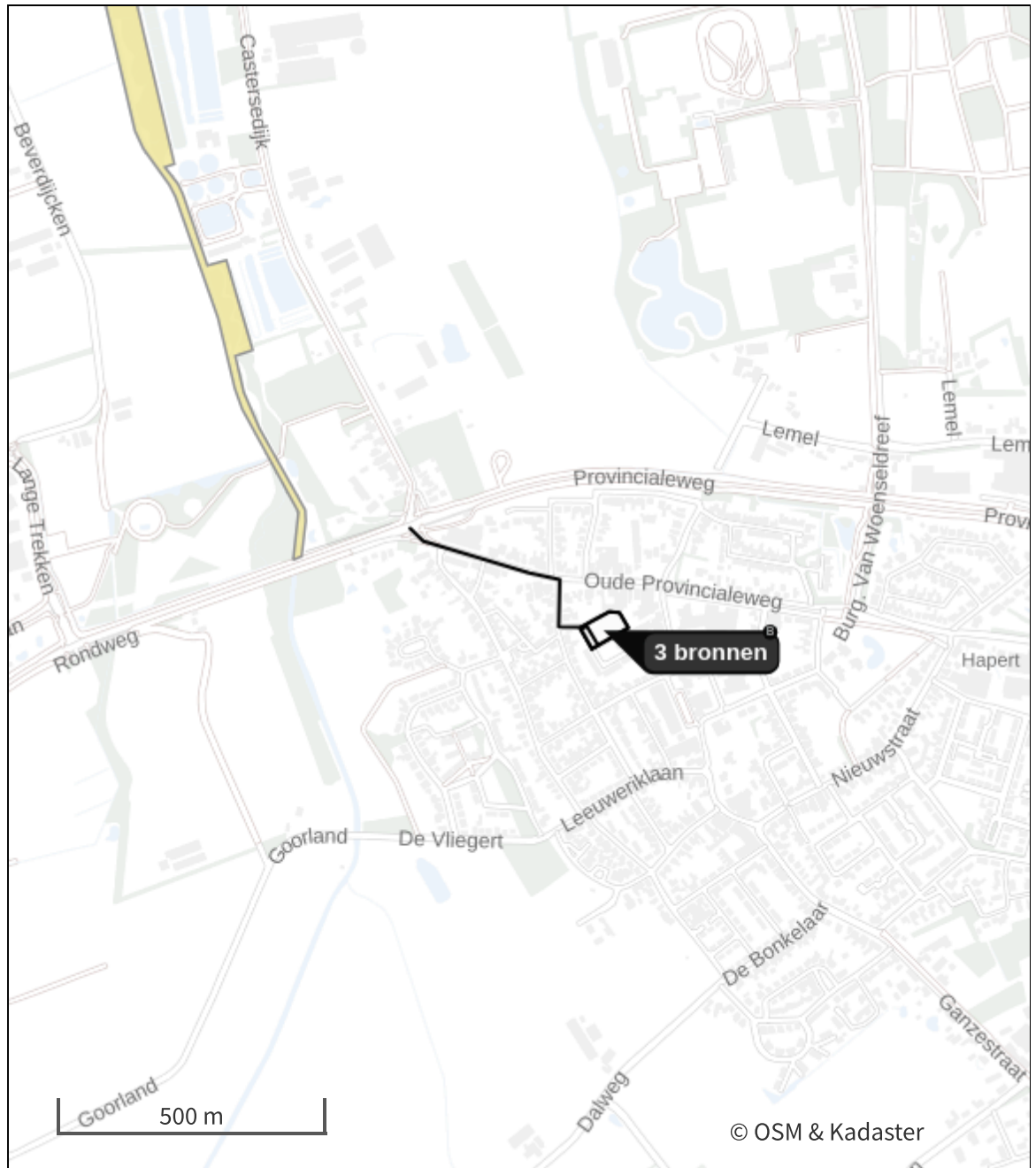
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

Aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Materieel	6,0 kg/j	147,6 kg/j
3 Anders... Anders... Stationaire emissies wegverkeer	0,1 kg/j	12,5 kg/j
4 Verkeer Koude start: overig Koude starts	0,1 kg/j	0,7 kg/j
 Verkeersnetwerk	68,3 g/j	3,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanlegfase"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Aanlegfase, Rekenjaar 2026

1 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeer	Links	Rechts	NO _x	3,8 kg/j
Locatie	X:145287 Y:375818,87	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,9 kg/j
Lengte	443,90 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 68,3 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	5.000,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	200,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1.100,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

2 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Materieel	NO _x	147,6 kg/j
Locatie	X:145450,48 Y:375703,45	NH ₃	6,0 kg/j

Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	7200 l/j	300 u/j	432 l/j	NO _x	40,4 kg/j
					NH ₃	1,7 kg/j
Rupsdumper	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3000 l/j	200 u/j	180 l/j	NO _x	17,2 kg/j
					NH ₃	0,7 kg/j
Wals	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1500 l/j	150 u/j	90 l/j	NO _x	8,9 kg/j
					NH ₃	0,4 kg/j
Betonpomp	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2000 l/j	100 u/j	120 l/j	NO _x	11,3 kg/j
					NH ₃	0,5 kg/j
Torenkraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	7000 l/j	700 u/j	420 l/j	NO _x	41,3 kg/j
					NH ₃	1,7 kg/j
Hoogwerker	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	3000 l/j	600 u/j	180 l/j	NO _x	19,2 kg/j
					NH ₃	0,7 kg/j
Mini-graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	1000 l/j	200 u/j	60 l/j	NO _x	6,4 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j
Trilplaat	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	420 l/j	120 u/j	25 l/j	NO _x	3,0 kg/j
					NH ₃	0,1 kg/j

3 Anders... | Anders...

Naam	Stationaire emissies	Uittreedhoogte	<u>0,0 m</u>	NO _x	12,5 kg/j
	wegverkeer	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>	NH ₃	0,1 kg/j
Locatie	X:145450,9 Y:375703,49	Spreiding	0 m		
Oppervlakte	0,35 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

4 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude starts	NO _x	0,7 kg/j
Locatie	X:145424,12 Y:375690,54	NH ₃	0,1 kg/j
Oppervlakte	0,06 ha		
Type voertuig	Koude starts		
Licht verkeer	2.500,0 /jaar		
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar		
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar		
Busverkeer	0,0 /jaar		

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2024.1.2_20250219_fdfc2529a9

Database versie 2024.1_fdfc2529a9_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>



Bijlage 10 Berekening AERIUS gebruiksfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Rho adviseurs
Alexanderhof 7,
-- Hapert

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Alexanderhof 7
Gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RYBL1SiLukGb
18 maart 2025, 11:37
OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Gebruiksfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2027	7,0 kg/j	57,9 kg/j

Resultaten

Gebruiksfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

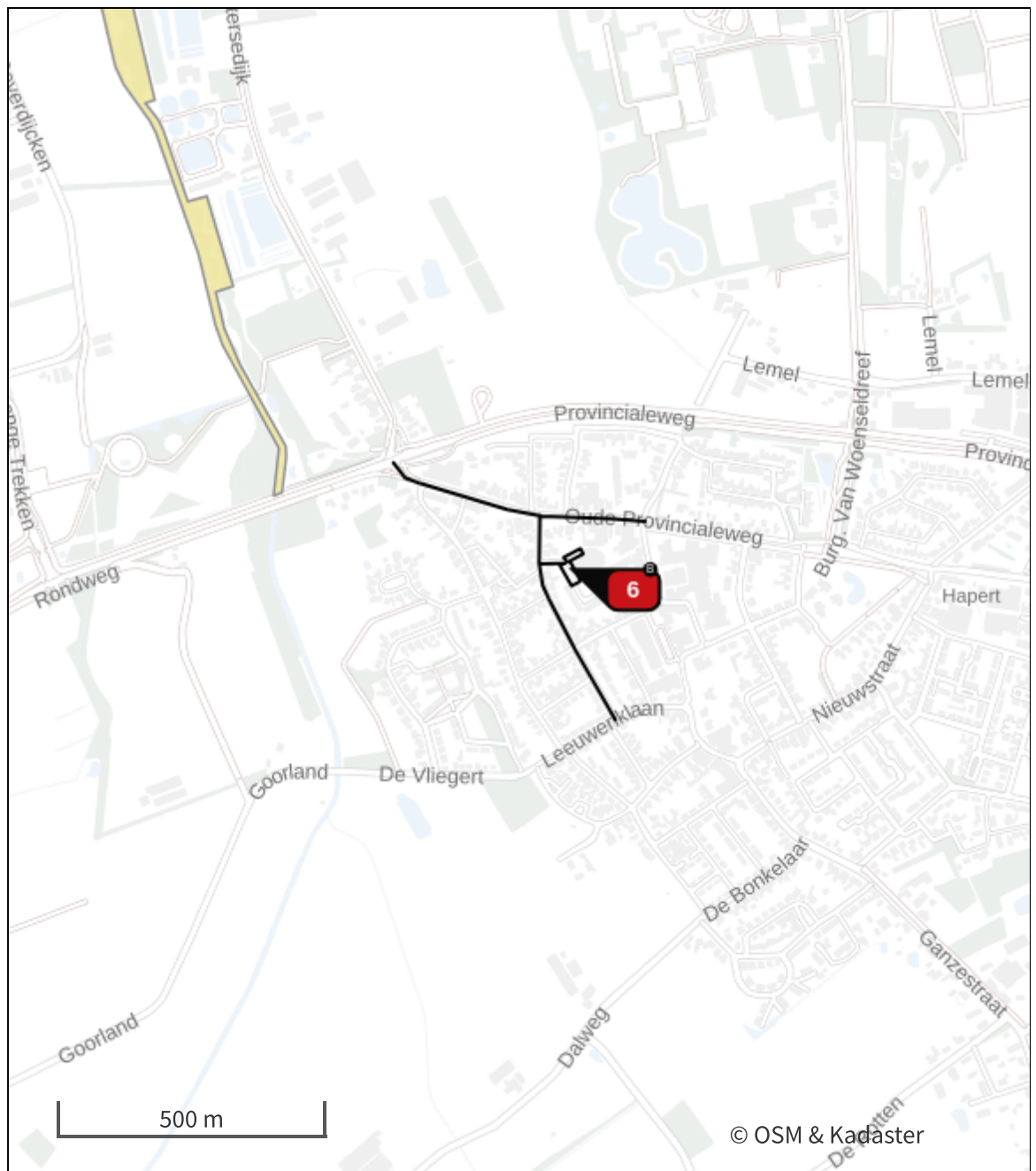
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



Gebruiksphase (Beoogd), rekenjaar 2027

Emissiebronnen		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
6	Verkeer Koude start: overig Koude starts	5,7 kg/j	36,9 kg/j
	Verkeersnetwerk	1,3 kg/j	20,9 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Gebruiksphase, Rekenjaar 2027

1 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeer 100%	Links	Rechts	NO _x	2,5 kg/j
Locatie	X:145390,25 Y:375709,52	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,3 kg/j
Lengte	49,00 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	756,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeer 95%	Links	Rechts	NO _x	4,4 kg/j
Locatie	X:145365,53 Y:375754,18	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,6 kg/j
Lengte	92,55 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	718,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

3 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeer 5%	Links	Rechts	NO _x	0,8 kg/j
Locatie	X:145428,84 Y:375555,68	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,1 kg/j
Lengte	330,03 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 53,6 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	38,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

4 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeer 70%	Links	Rechts	NO _x	10,7 kg/j
Locatie	X:145220,54 Y:375836,62	Type scherm	-	-	NO ₂ 1,4 kg/j
Lengte	302,47 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,7 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	529,0 /etmaal		0,0 %	
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal		0,0 %	

5 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeer 25%	Links	Rechts	NO _x	2,5 kg/j
Locatie	X:145467,85 Y:375794,78	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,3 kg/j
Lengte	199,49 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	189,0 /etmaal		0,0 %	
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal		0,0 %	

6 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude starts	NO _x	36,9 kg/j
Locatie	X:145419,11 Y:375701,91	NH ₃	5,7 kg/j
Oppervlakte	0,13 ha		
Type voertuig	Koude starts		
Licht verkeer	378,0 /etmaal		
Middelwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal		
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal		
Busverkeer	0,0 /etmaal		

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2024.1.2_20250219_fdfc2529a9

Database versie 2024.1_fdfc2529a9_calculator_nl_stable



Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://link.aerius.nl/website>



Bijlage 11 Quicksan flora en fauna



QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

ALEXANDERHOF 7

TE HAPERT



Ecologie



Rapportage quickscan Wet natuurbescherming

Alexanderhof 7 te Hapert

Opdrachtgever	Gemeente Bladel Postbus 11 5530 AA Bladel
Rapportnummer	18781.001
Versienummer	D1
Status	Eindrapportage
Datum	13 juni 2022
Vestiging	Limburg Rijksweg Noord 39 6071 KS Swalmen 088 - 5001600 swalmen@econsultancy.nl
Opsteller	De heer R. Janssen, MSc
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	Mevrouw S. Westbroek, MSc
Paraaf	



Kwaliteitszorg

Econsultancy is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is een vereniging van ecologische advies- en onderzoeksbureaus die werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte en die de belangen behartigt van groene adviesbureaus. Het Netwerk hanteert een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbers een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

Econsultancy werkt volgens een dynamisch kwaliteits- en milieusysteem, zoals beschreven in het kwaliteits- en milieuhandboek. Ons kwaliteits- en milieusysteem is gecertificeerd volgens de eisen in de NEN-EN-ISO 9001 en NEN-EN-ISO 14001.

Betrouwbaarheid

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving ten aanzien van natuurwetgeving. Het onderzoek betreft een momentopname en geeft een inschatting van de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor beschermde soorten en het al dan niet voorkomen van soorten. De gebruikte informatie omtrent verspreiding van soorten is deels afkomstig uit de NDFF en mag niet zonder toestemming worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden. Econsultancy aanvaardt op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Econsultancy uitgevoerde onderzoek neemt.

In het algemeen kan gesteld worden dat een quickscan geldig is voor een periode van 2 tot 3 jaar, tenzij in deze periode de ecologische omstandigheden wezenlijk zijn veranderd en/of de Wet natuurbescherming, dan wel inzichten hieromtrent zijn gewijzigd. Bij uitstel van de uitvoering van een project met meer dan 3 jaar verdient het de aanbeveling de resultaten van de quickscan opnieuw te toetsen.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	2
	2.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving	2
	2.2 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en voorgenomen ingrepen	4
3	ONDERZOEKSMETHODIEK	5
4	OVERZICHT VAN DE NATIONALE NATUURWETGEVING	6
	4.1 Zorgplicht	6
	4.2 Soortenbescherming	6
	4.3 Gebiedenbescherming	7
	4.4 Houtopstanden	8
5	AANGETROFFEN EN TE VERWACHTEN BESCHERMDE SOORTEN	9
	5.1 Vogels	9
	5.2 Vleermuizen	11
	5.3 Overige zoogdieren	12
	5.4 Reptielen, amfibieën en vissen	13
	5.5 Ongewervelden	14
	5.6 Planten	14
6	TOETSING AAN SOORTENBESCHERMING	15
	6.1 Broedvogels	15
	6.2 Vleermuizen	15
	6.3 Eekhoorn	16
	6.4 Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën	17
	6.5 Overige soort(groep)en	17
7	TOETSING AAN GEBIEDENBESCHERMING	18
	7.1 Natura 2000	18
	7.2 Natuurnetwerk Nederland	19
8	HOUTOPSTANDEN	20
9	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	21

Bijlage 1 toelichting verbodsbepalingen Wet natuurbescherming
 Bijlage 2 verklarende woordenlijst

1 INLEIDING

Econsultancy heeft van Gemeente Bladel opdracht gekregen voor het uitvoeren van een quickscan Wet natuurbescherming aan de Alexanderhof 7 te Hapert.

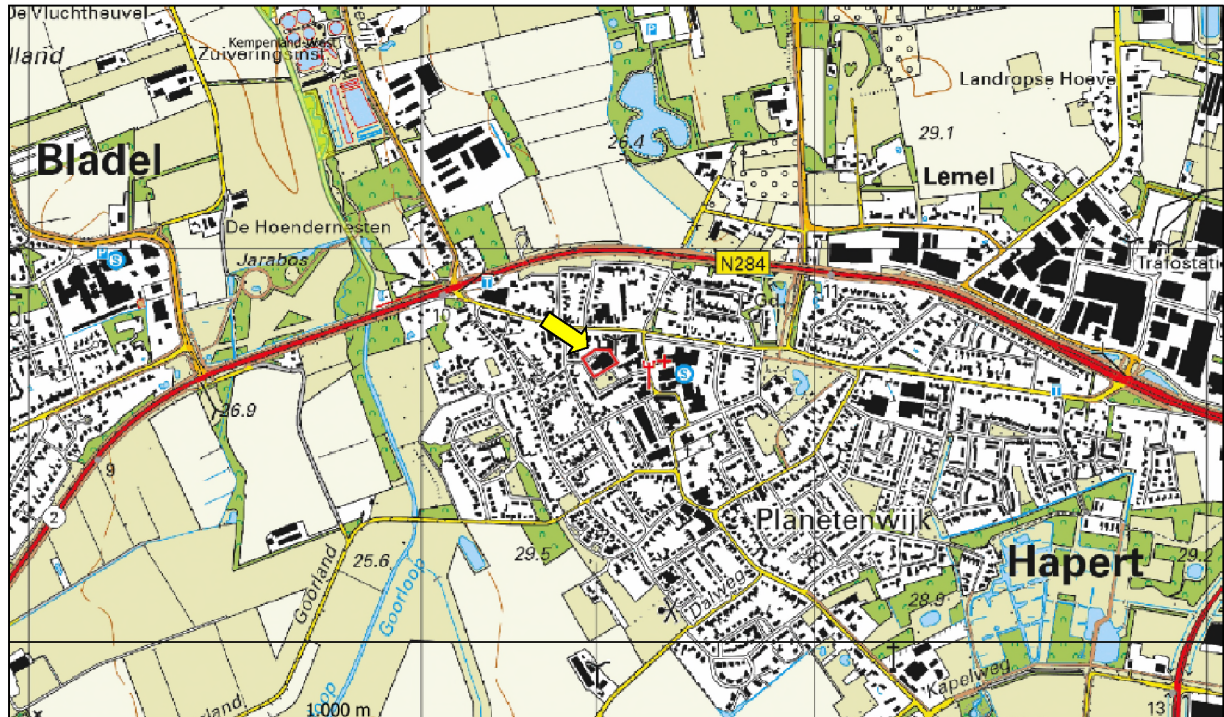
De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Econsultancy is lid van de branchevereniging Netwerk Groene Bureaus en werkt volgens de door het Netwerk opgestelde gedragscode en protocollen. In dat kader verklaart Econsultancy ten behoeve van de onderzoekslocatie niet eerder betrokken te zijn geweest voor ecologische advisering of ecologisch onderzoek.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving

De onderzoekslocatie ligt aan Alexanderhof 7, te Hapert. In figuur 1 is de ligging van de onderzoekslocatie weergegeven.



Figuur 1. Topografische ligging van de onderzoekslocatie (gele pijl).

De onderzoekslocatie betreft het voormalige gemeenschapshuis "Den Tref". Het pand is opgebouwd uit bakstenen muren en voorzien van een plat bitumen dak. De gevels zijn verder afgewerkt met daklijsten en beplating. Aan de oostzijde van de bebouwing staat een zendmast die tevens toebehoort aan het desbetreffende perceel. Verder bevindt zich aan de noordzijde van de onderzoekslocatie een kleine groenopstand met enkele bomen als zomereik en robinia, en hagen als laurier.

Ten westen van het gebouw bevindt zich de parkeerplaats van het gemeenschapshuis. Aan de zuidzijde van het gebouw bevindt zich een grasveld met een prieel omringd door solitaire bomen, sierbeplanting en beukenhagen.

De overige omgeving van de onderzoekslocatie is bijna volledig verhard en wordt omringd door een fysiopraktijk en appartementen.

In figuur 2 is een luchtfoto van de onderzoekslocatie en de directe omgeving weergegeven. De figuren 3 t/m 10 geven een impressie van de onderzoekslocatie, middels foto's die zijn genomen tijdens het veldbezoek.



Figuur 2. Luchtfoto onderzoekslocatie (wit omkaderd) en directe omgeving.



Figuur 3. Noordwestzijde van het gemeenschapshuis.



Figuur 4. Ingang van gemeenschapshuis aan buitenzijde.



Figuur 5. Impressie vergader- of gezelschapsruimte gemeenschapshuis.



Figuur 6. Impressie bitumen plat dak van gemeenschapshuis.



Figuur 7. Impressie gezelschapsruimte in gemeenschapshuis.



Figuur 8. Ingang van gemeenschapshuis aan binnenzijde.



Figuur 9. Impressie gezelschapruimte in gemeenschapshuis.



Figuur 10. Impressie bar/gezelschapsruimte in gemeenschapshuis.

2.2 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en voorgenomen ingrepen

De initiatiefnemer is voornemens om het gemeenschapshuis te amoveren en, indien mogelijk, de zendmast te verwijderen, ten behoeve van nieuwbouw.

3 ONDERZOEKSMETHODIEK

Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een veldbezoek en een bureauonderzoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie.

Het veldbezoek is afgelegd op 12 mei 2022. Tijdens dit veldbezoek is de gehele onderzoekslocatie, alsmede de directe omgeving beoordeeld. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten op basis van het aanwezige habitat.

Verder is aan de hand van verspreidingsatlassen, andere standaardwerken en op basis van “expert judgement” nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten er voor kunnen komen op de onderzoekslocatie en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Noord-Brabant opgevraagd. Actuele verspreidingsgegevens van flora en fauna zijn uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) opgevraagd.

De quickscan Wet natuurbescherming is een toets van de ecologische potenties van de onderzoekslocatie en betreft geen volwaardig soort(en) specifiek onderzoek. Er zijn in het onderhavige onderzoek geen inventarisaties uitgevoerd van soorten en soortgroepen. Een ecologische inventarisatie bestaat meerdere veldbezoeken gedurende de voor de soortgroep meest gunstige periode van het jaar.

4 OVERZICHT VAN DE NATIONALE NATUURWETGEVING

Dit hoofdstuk geeft achtergrondinformatie over de natuurwetgeving waaraan de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie wordt getoetst. Er wordt een globale toelichting gegeven ten aanzien van potentiële overtredingen van de Wet natuurbescherming bij de meest voorkomende soorten en soortgroepen. Dit hoofdstuk is niet toegespitst op de situatie op de onderzoekslocatie, maar geeft enkel een beschrijving van de vigerende wetgeving. De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.1 Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

In bijlage 1 wordt dit artikel nader toegelicht.

4.2 Soortenbescherming

Bij een quickscan wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

In bijlage 1 worden deze artikelen nader toegelicht.

4.3 Gebiedenbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

4.3.1 Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten een project te realiseren dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

4.3.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

4.4 Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat. In bijlage 1 (tabel VI) worden de regels nader toegelicht.

Wanneer houtopstanden geveld worden, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Op basis van deze melding wordt door de provincie beoordeeld of de voorgenomen velling aanvaardbaar is in het kader van natuur- en landschapswaarden. Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Indien bij de voorgenomen ontwikkeling herplantplicht geldt, maar niet voldaan kan worden aan de herplantplicht op de projectlocatie zelf, dan dient een ontheffing aangevraagd te worden met betrekking tot de herplantplicht bij de desbetreffende provincie. De provincie toetst vervolgens of voldaan wordt aan de bij de provinciale verordening gestelde regels voor herbeplanting op andere perceelsgronden. Deze regels hebben onder andere betrekking op de kwaliteit, oppervlakte en locatie van de andere grond en de natuurwaarde van de te vellen houtopstand. Tevens kan ontheffing verleend worden van herplantplicht ter plaatse, indien gewerkt wordt via een door het ministerie goedgekeurde gedragscode die gebruikt mag worden door een van de betrokken partijen voor een wijze van vellen en een wijze van herplanten.

5 AANGETROFFEN EN TE VERWACHTEN BESCHERMDE SOORTEN

Het voorkomen van planten- en diersoorten in een gebied wordt mede bepaald door de aanwezigheid van geschikt leefgebied. Een soort kan in zijn leefgebied gebruik maken van verschillende plekken om te verblijven. Al deze plekken (biotopen) kunnen een bepaalde functie voor de soort vervullen. In dit hoofdstuk wordt op basis van het aanwezige habitat / verblijfsmogelijkheden samen met verspreidingsgegevens beschreven welke beschermde soorten binnen de onderzoekslocatie kunnen voorkomen. Afhankelijk van de soort wordt ingegaan op de potentiële aanwezigheid van vaste rust- of voortplantingsplaatsen, foerageergebied en verbindingsroutes. Tevens wordt beoordeeld of de voorgenoemen plannen een negatief effect kunnen hebben op de mogelijk aanwezige beschermde soorten. In hoofdstuk 6 wordt beschreven welke juridische implicaties dit voor het project heeft.

5.1 Vogels

5.1.1 Broedvogels (nesten jaarrond beschermd)

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Binnen de bebouwde kom kunnen dit zijn: *boomvalk*, *buizerd*, *gierzwaluw*, *grote gele kwikstaart*, *havik*, *huismus*, *kerkuil*, *ooievaar*, *ransuil*, *roek*, *slechtvalk*, *sperwer*, *steenuil*, en *wespendief*. Van deze soorten kunnen de slechtvalk en de roek op voorhand worden uitgesloten. De slechtvalk broedt enkel op hoge stenige bebouwing, zoals kantoorgebouwen, torens en fabriekschoorstenen. De roek is een koloniebroeder, op de onderzoekslocatie zijn geen indicaties voor de aanwezigheid van een roekenkolonie aangetroffen.

Huismus

De huismus is in de omgeving van de planlocatie veelvuldig waargenomen en is afhankelijk van bebouwing als nestlocatie. De soort broedt voornamelijk in dorpen en oudere buitenwijken, onder dakpannen en in gaten en kieren van gebouwen. De bebouwing wordt vanwege de aanwezigheid van enkele geschikte openingen, onder andere ter plaatse van de regenpijp, geschikt geacht als nestlocatie voor de huismus. Een aanvullend onderzoek naar de eventuele functie van de onderzoekslocatie voor huismus wordt noodzakelijk geacht (hoofdstuk 6).

Gierzwaluw

De gierzwaluw is afhankelijk van bebouwing of kunstmatige nestgelegenheden als nestlocatie. De gierzwaluw heeft zijn nest in gebouwen, onder de dakgoot, achter de regenpijp, dakkapel, dakpan, of in een gat in de muur. Vanwege het ontbreken van dakpannen en andere geschikte openingen met voldoende uitvliegruimte, wordt de onderzoekslocatie niet geschikt geacht als broedplaats voor de gierzwaluw. Om deze reden kunnen nestplaatsen van de gierzwaluw en overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de deze soort op basis van de quickscan worden uitgesloten.

Kerkuil en steenuil

De kerkuil en steenuil komen voornamelijk tot broeden in door de mens geplaatste nestkasten of bebouwing in de vorm schuren. De steenuil kan daarnaast ook tot broeden komen in natuurlijke boomholten. De bebouwing binnen het plangebied beschikt niet over geschikte invliegopeningen voor kerkuil en steenuil. Ook zijn er geen bomen met holtes en/ of nestkasten aanwezig. Derhalve kunnen nestlocaties van kerkuil en steenuil op voorhand worden uitgesloten. Het plangebied betreft vanwege de ligging binnen de bebouwde kom, het beperkte oppervlakte en vanwege het gegeven dat het grotendeels verhard is, ook geen essentieel foerageergebied voor kerkuil en/ of steenuil. Tevens zijn tijdens het veldbezoek geen sporen zoals braakballen, fecaliën of veren aangetroffen. Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van kerkuil en steenuil kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Ransuil

De ransuil bewoont verschillende leefgebieden, waaronder open bos, parken, heiden maar soms ook tuinen. De ransuil broedt en roest bij voorkeur in naaldbomen, vanwege de hoge dekking. Door een gebrek aan naaldbomen op de onderzoekslocatie, kan de aanwezigheid van een broedplaats van de ransuil worden uitgesloten.

Boomvalk, Buizerd, havik, sperwer en wespendif

Buizerd, havik, sperwer en wespendif komen tot broeden in hoge bomen. De bomen binnen de invloedssfeer van de onderzoekslocatie zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van grote nesten welke potentieel toebehoren aan een roofvogel. De bomen die op de planlocatie aanwezig zijn, konden door het dichte bladerdek niet goed worden onderzocht op de aanwezigheid van nesten. Echter is op de onderzoekslocatie geen houtopstand met dusdanig hoge bomen aanwezig waarin de soorten zouden kunnen broeden. Qua jachtgebied worden meestal open en halfopen stukken land aangedaan en ook aan deze habitateis voldoet de onderzoekslocatie niet. Tevens zijn geen roofvogels waargenomen tijdens het veldbezoek en zijn geen sporen gevonden als braakballen, ruiveren of plukplaatsen. De waarnemingen uit de NDFF hebben voornamelijk betrekking op het buitengebied. Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van boomvalk, buizerd, havik, sperwer en wespendif kan op basis van de quickscan met voldoende zekerheid worden uitgesloten.

Grote gele kwikstaart

De grote gele kwikstaart broedt en foerageert vrijwel uitsluitend aan de oevers van beken en rivieren, liefst met loofbos of loofbomen omzoomd. Ze nestelen vaak in een nis in een muur of onder een brug of bij boomwortels in oevers. Op of nabij de onderzoekslocatie is geen water aanwezig, waarmee geen geschikt habitat voor grote gele kwikstaart voorhanden is. De waarnemingen uit de NDFF van de grote gele kwikstaart hebben voornamelijk betrekking op de waterzuivering en het recreatiegebied, op circa 500 meter buiten de bebouwde kom van Hapert. Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van grote gele kwikstaart kan daarmee worden uitgesloten.

Ooievaar

De ooievaar komt tot broeden in kunstmatige nestgelegenheden op daken of wagenwielen, of broedt in zelfgemaakte nesten in onder andere bomen, telefoonpalen, schoorstenen en hoogspanningsmasten. Door de afwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie kan de aanwezigheid van een broedplaats van de ooievaar worden uitgesloten.

5.1.2 Categorie 5-soorten

De broedvogels waarvan het nest in uitzonderlijke gevallen eveneens jaarrond is beschermd, zijn voornamelijk hollenbroeders zoals spreeuwen, spechten en mezen, makers van grote nesten zoals ekster en zwarte kraai, of gebouwbroeders als spreeuw of zwarte roodstaart. Het gaat hierbij om algemeen voorkomende soorten, die voldoende flexibel worden geacht en ook in de directe omgeving voldoende broedgelegenheid hebben (categorie 5-soorten). Er zijn derhalve geen bijzondere ecologische omstandigheden die rechtvaardigen dat de nesten van genoemde soorten op de onderzoekslocatie een jaarrond beschermde status zouden moeten hebben. Het werken buiten het broedseizoen is voldoende om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen (zie hoofdstuk 6).

5.1.3 Overige broedvogels

De onderzoekslocatie kan nestgelegenheden bieden aan algemene broedvogelsoorten zoals merel, vink, roodborst, houtduif en kauw. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming

ming zijn te voorkomen door de voorgenomen werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (zie hoofdstuk 6).

5.2 Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens en de verspreidingsatlas van de NDFF is de onderzoekslocatie gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, franjestaart en watervleermuis.

Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie

De bebouwing op de onderzoekslocatie is in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, vanwege de aanwezigheid van geschikte openingen in de vorm van open stootvoegen en ruimtes onder daklijsten die toegang verlenen tot de spouwmuren. Verder zijn er op verscheidene plekken ruimtes achter betimmeringen waargenomen waar vleermuizen gebruik van kunnen maken. De bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor de gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Deze soorten kunnen de bebouwing in principe gebruiken als zomerverblijfplaats, kraamverblijfplaats, paarverblijfplaats en mogelijk als (milde) winterverblijfplaats (zie hoofdstuk 6).

Ter plaatse van het prieeltje bevinden zich daarnaast een aantal bomen met holtes welke potentieel geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Eventuele verblijfplaatsen in deze bomen worden niet aangetast, vooropgesteld dat de bomen gehandhaafd blijven en er geen sprake is van een toename van verlichting op de bomen (zie hoofdstuk 6).



Figuur 11. Ruimte onder daklijst.



Figuur 12. Ruimte tussen dakbetimmering en gevel.

Verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie

Het is door de onderlinge afstand tot de bebouwing in de omgeving niet aannemelijk dat er in de directe invloedssfeer van de onderzoekslocatie potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn die negatieve invloed kunnen ondervinden van de werkzaamheden.

Foerageerhabitat

De onderzoekslocatie zal, gelet op het aanwezige habitat gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en mogelijk de gewone grootoorvleermuis om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen, in de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig. Het betreft o.a. de tuinen en het openbaar groen in de omgeving.

Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Op de onderzoekslocatie zijn dergelijke elementen niet aanwezig. Door de herinrichting van de onderzoekslocatie worden geen vliegroutes verstoord.

5.3 Overige zoogdieren

Alle zoogdieren in Nederland zijn beschermd. Voor sommige algemeen voorkomende soorten geldt een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Op deze wijze is er onderscheid te maken in streng beschermde en minder streng beschermde soorten.

Streng beschermde soorten

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en Broekhuizen et al. (2016) ligt de onderzoekslocatie binnen het verspreidingsgebied van de volgende streng beschermde grondgebonden zoogdieren: *bunzing, eekhoorn, hermelijn, steenmarter en wezel*.

Steenmarter

De onderzoekslocatie vormt geen geschikt habitat voor de steenmarter. Steenmarters gebruiken hooizolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes maar ook stenenstapels of takkenhopen, als verblijfplaats. Een steenmarter heeft binnen zijn territorium verscheidene verblijfplaatsen. De bebouwing in de omgeving van de onderzoekslocatie is te dicht bebouwd voor de steenmarter. Tevens zijn tijdens het veldbezoek geen sporen zoals uitwerpselen of prooiresten aangetroffen, die duiden op het gebruik van de onderzoekslocatie als vaste rust- of voortplantingsplaats door deze soort. Bij intensief gebruik van een locatie door deze soort zijn dergelijke sporen vrij eenvoudig aan te treffen. Gelet op het ontbreken ervan kan worden gesteld dat de onderzoekslocatie niet in gebruik is als vaste rust- en verblijfplaats door de steenmarter.

Eekhoorn

De eekhoorn komt in de omgeving van de onderzoekslocatie voor. Deze soort kan zich doorgaans goed handhaven in stedelijke omgevingen wanneer er voldoende verbindende groene elementen aanwezig zijn en er genoeg voedsel te vinden is. De onderzoekslocatie ligt midden in een stedelijk gebied en groene verbindingen waar de eekhoorn gebruik van kan maken zijn slechts marginaal aanwezig. Echter, de bomen die op de planlocatie aanwezig zijn, konden door het dichte bladerdek niet goed worden onderzocht op de aanwezigheid van nesten, zodat de aanwezigheid van een vaste rust- of voortplantingsplaats van de eekhoorn niet met voldoende zekerheid kan worden uitgesloten (zie hoofdstuk 6).

Bunzing, wezel en hermelijn

De bunzing, wezel en hermelijn komen volgens de verspreidingsgegevens van de NDFF voor in de omgeving van de onderzoekslocatie. Aangezien het op de onderzoekslocatie ontbreekt aan landschapselementen die met elkaar in verbinding staan, is het uit te sluiten dat de onderzoekslocatie onderdeel uitmaakt van het functioneel leefgebied van kleine marterachtigen. De kleine marterachtigen zijn namelijk sterk gebonden aan landschapselementen zoals houtwallen en bosschages die dekking bieden gedurende het foerageren en migreren tussen de vaste rust- of voortplantingsplaatsen en de foerageergebieden. Gezien het ontbreken van voldoende schuilmogelijkheid en geschikte voortplantingslocaties zijn negatieve effecten voor kleine marterachtigen, als gevolg van de voorgenomen ingreep, uit te sluiten.

Het voorkomen van overige grondgebonden zoogdieren waarvoor geen vrijstelling geldt, is tijdens het veldbezoek niet vastgesteld. Vanwege het ontbreken van geschikt habitat kan het voorkomen ervan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Licht beschermde soorten

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als egel en enkele muizensoorten. Voor deze mogelijk incidenteel te verwachten soorten geldt de algemene zorgplicht (zie hoofdstuk 6).

5.4 Reptielen, amfibieën en vissen

Reptielen

Volgens gegevens van de NDFF is er in de afgelopen 10 jaar in de directe omgeving van de onderzoekslocatie de streng beschermde reptielensoort hazelworm waargenomen.

Reptielen stellen specifieke eisen aan het habitat die betrekking hebben op verschillende factoren. De hazelworm wordt voornamelijk waargenomen op bos- en heideterreinen, maar maakt daarnaast gebruik van tal van verschillende habitattypes. Op de onderzoekslocatie is geen geschikt habitat voor reptielen aanwezig, mede vanwege de geïsoleerde ligging en het ontbreken van geprefereerde omgevingsfactoren als zandgronden, vocht en dichte vegetatie. De waarnemingen van de streng beschermde hazelworm, hebben betrekking op de buitengebieden om het dorp. Doordat de onderzoekslocatie niet binnen het kerngebied van de soort valt en het habitat niet optimaal is, wordt de hazelworm niet verwacht binnen het plangebied. Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van reptielen kan op basis van de quickscan worden uitgesloten.

Amfibieën

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF zijn binnen enkele kilometers rondom de onderzoekslocatie in de afgelopen 10 jaar de volgende soorten waargenomen: *Alpenwatersalamander*, *vinpootsalamander*, *heikikker* en *poelkikker*.

Doordat wateroppervlakten als poelen, beken, sloten en plassen op de onderzoekslocatie ontbreken zijn voortplantingsmogelijkheden voor amfibieën hier uitgesloten. Tevens is geschikt landhabitat, onder andere vanwege het ontbreken van begroeide oevers, zandige bodems en schuilmogelijkheden, in combinatie met de geïsoleerde ligging binnen de bebouwde kom van Hapert, niet aanwezig. De waarnemingen uit de NDFF van streng beschermde amfibieën, hebben betrekking op de rand van het dorp en de buitengebieden waar meer waterlichamen te vinden zijn. Om deze redenen worden streng beschermde amfibieën niet verwacht binnen het plangebied.

De onderzoekslocatie vormt verder weinig geschikt landhabitat voor amfibieën. Incidenteel kunnen algemene soorten als bruine kikker en gewone pad beschutting vinden tussen de beplanting op de onderzoekslocatie en in siertuinen in de omgeving. Voor de mogelijk incidenteel te verwachten soorten geldt een algehele vrijstelling van de Wet natuurbescherming, maar geldt wel de algemene zorgplicht (zie hoofdstuk 6).

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater op de onderzoekslocatie kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

5.5 Ongewervelden

Libellen

Er zijn slechts enkele libellensoorten die binnen de Wet natuurbescherming een strenge bescherming genieten. Deze zijn voor wat betreft hun verspreiding gebonden aan specifieke habitateisen, die veelal alleen in natuurgebied zijn te vinden. Verder geldt voor libellen dat water nodig is voor de voortplanting. Gezien het ontbreken hiervan kan gesteld worden dat deze soortgroep niet in staat is zich in de huidige situatie te vestigen en dus zijn beschermde soorten op de onderzoekslocatie niet te verwachten.

Vlinders

Beschermde vlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat. Bij het habitat is het belangrijk dat aan de eisen van alle stadia van de vlindersoort wordt voldaan. Voor de beschermde soorten in Nederland geldt dat deze veelal gebonden zijn aan specifieke waardplanten. Geschikte waardplanten voor beschermde vlindersoorten als teunisbloempijlstaart (wilgenroosje, teunisbloem, basterdwederik en kattenstaart), grote vos (iep, zoete kers en sommige wilgensoorten) en grote weerschijnvlinder (boswilg en grauwe wilg) zijn op de onderzoekslocatie niet aanwezig. Het is uitgesloten dat er binnen de onderzoekslocatie geschikt habitat aanwezig is voor een (deel)populatie van een beschermde vlindersoort.

Overige soorten

Overige beschermde soorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren, zijn op de onderzoekslocatie uit te sluiten. Er is geen geschikt habitat voor dergelijke beschermde soorten op de onderzoekslocatie aanwezig en er zijn geen waarnemingen bekend in de directe omgeving van de onderzoekslocatie.

5.6 Planten

Aangezien de locatie geheel bestaat uit bebouwing en verharding, is het niet te verwachten dat er beschermde of zeldzame plantensoorten op de locatie te vinden zijn. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde planten waargenomen. Hierbij is tevens gelet op de aanwezigheid van (beschermde muurvegetatie). De aanwezigheid van water, de zuurgraad van de bodem, de beschikbare hoeveelheid voedingsstoffen, de hoeveelheid zonlicht en de antropogene beïnvloeding bepalen in hoeverre een groeiplaats voor een bepaalde plant geschikt is. Vanwege de specifieke eisen die de meeste beschermde soorten stellen aan de groeiomstandigheden zijn beschermde plantensoorten op de onderzoekslocatie niet te verwachten.

6 TOETSING AAN SOORTENBESCHERMING

Als gevolg van de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie kunnen er overtredingen van verbodsbepalingen uit soortbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming optreden. In dit hoofdstuk wordt beschreven voor welke soorten er sprake is van dreigende overtreding van de Wet natuurbescherming en of met eenvoudige maatregelen overtreding is te voorkomen. Verder wordt beschreven voor welke soorten een vervolgetraject noodzakelijk is, bijvoorbeeld omdat toetsing van de ingreep aan de Wet natuurbescherming op basis van de huidige onderzoeksinspanning niet mogelijk is, en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van ontheffingen.

6.1 Broedvogels

6.1.1 Jaarrond beschermde broedvogels

Huismus

De nesten van huismussen zijn het gehele jaar beschermd en vallen onder de beschermingscategorie 2 van vogelnesten. Dit zijn nesten van koloniebroeders die elk seizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. Volgens artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming is het verboden nesten van huismussen te beschadigen, te vernielen of weg te nemen.

Indien er op de onderzoekslocatie nestplaatsen van huismussen aanwezig zijn, hetgeen op basis van de huidige informatie niet is uit te sluiten, zal de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Om vast te stellen of er broedgevallen van deze soorten op de onderzoekslocatie aanwezig zijn dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden tijdens het broedseizoen van de soorten.

6.1.2 Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien de voorgenomen ingreep buiten het broedseizoen plaatsvindt, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Indien de werkzaamheden toch binnen het broedseizoen worden uitgevoerd, zal voorafgaand hieraan door een ter zake kundig ecooloog geïnspecteerd moeten worden of er broedgevallen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. De ecooloog zal naar aanleiding van de inspectie kunnen adviseren of het mogelijk is om de werkzaamheden uit te voeren zonder daarbij broedvogels te verstoren.

6.2 Vleermuizen

De te slopen bebouwing op de onderzoekslocatie is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De sloop van de bebouwing zou in geval van aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Alle vleermuissoorten zijn opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd. Vleermuizen worden ook benoemd in Bijlage II van de conventie van Bonn.

Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor vleermuizen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn. De vleermuissoorten die onderzocht dienen te worden zijn de gewone grootoorvleermuis, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Een dergelijk aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het protocol voor vleermuisonderzoek (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, 2021). Dit houdt in dat afhankelijk van de potentiële functies er in de periode april tot en met september een aantal veldbezoeken uitgevoerd dient te worden. Vervolgens kan aan de hand van de onderzoeksresultaten worden vastgesteld of er overtredingen plaats zullen vinden bij de uitvoering van het project.

Bij het aantreffen van verblijfplaatsen van vleermuizen is bij de voorgenomen werkzaamheden overtreding van de Wet natuurbescherming naar verwachting niet te vermijden en is daarom een ontheffingsaanvraag aan de orde. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of voortplantingsplaats behouden moeten worden en zal schade aan individuen moeten worden voorkomen. Deze maatregelen, omschreven in een activiteitenplan, dienen vervolgens ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, middels een ontheffingsaanvraag.

Boombewonende vleermuizen

Indien ten behoeve van de voorgenomen ingreep de bomen met holtes nabij de onderzoekslocatie worden aangetast door bijvoorbeeld kapwerkzaamheden, of door een toename van verlichting richting bomen, dient in eerste instantie een aanvullende inspectie plaats te vinden om te bepalen in hoeverre de holtes geschikt worden geacht voor vleermuizen. Tijdens deze inspectie zullen, voor zover mogelijk, de holtes met zaklamp en endoscoop geïnspecteerd worden op geschiktheid voor vleermuizen. Naar aanleiding van de bevindingen tijdens deze inspectie zullen vervolgstappen in overleg met een ecologisch deskundige bepaald worden. Mogelijk dient een aanvullend ecologisch onderzoek plaats te vinden naar boombewonende vleermuizen.

6.3 Eekhoorn

In de bomen op de onderzoekslocatie zijn mogelijk voortplantings- en winternesten van de eekhoorn aanwezig. Artikel 3.10 lid 1 van de Wet natuurbescherming (het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen; het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of vernielen) is van toepassing. In eerste instantie kan aan- of afwezigheid van voortplantings- en winternesten worden vastgesteld middels een nestinspectie in het najaar, wanneer het bladerdek minder dicht of geheel afwezig is

Wanneer eekhoornnesten worden aangetroffen is aanvullend onderzoek nodig om de functie van het nest voor de eekhoorn vast te stellen. Indien uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er actief gebruikte nesten van eekhoorns in het plangebied aanwezig zijn, dan zal er een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd moeten worden bij de provincie Noord-Brabant voor het kappen van de bomen op de onderzoekslocatie of het verstoren van de desbetreffende aangetroffen nesten op of in de buurt van de onderzoekslocatie. Een ontheffing kan pas worden aangevraagd worden als er een mitigatieplan voor de eekhoorn is opgesteld.

Wanneer de boom, en de bomen in de directe omgeving van het nest, behouden kunnen blijven en de voorgenomen werkzaamheden niet van verstorende aard zijn voor het nest, kan de mogelijke be-

.....

schermde functie voor de eekhoorn gehandhaafd blijven. In dat geval is er geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming en is aanvullend onderzoek naar de eekhoorn niet noodzakelijk. Een voorstel voor behoud van het eekhoornnest zal ter beoordeling bij een ter zake kundig ecoloog voorgelegd moeten worden.

6.4 Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van de werkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan bijvoorbeeld door het uitvoeren van graafwerkzaamheden of het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

6.5 Overige soort(groep)en

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

7 TOETSING AAN GEBIEDENBESCHERMING

In algemene zin kan er door een plan sprake zijn van negatieve gevolgen, op vanuit de Wet natuurbescherming aangewezen beschermde gebieden. In dit hoofdstuk wordt beschreven voor welke gebieden er mogelijk sprake is van negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ingrepen op de onderzoekslocatie. Verder wordt beschreven of een vervolgtraject noodzakelijk is en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van vergunningen.

7.1 Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Kempenland-West bevindt zich op circa 700 meter ten westen van de onderzoekslocatie (zie figuur 13).

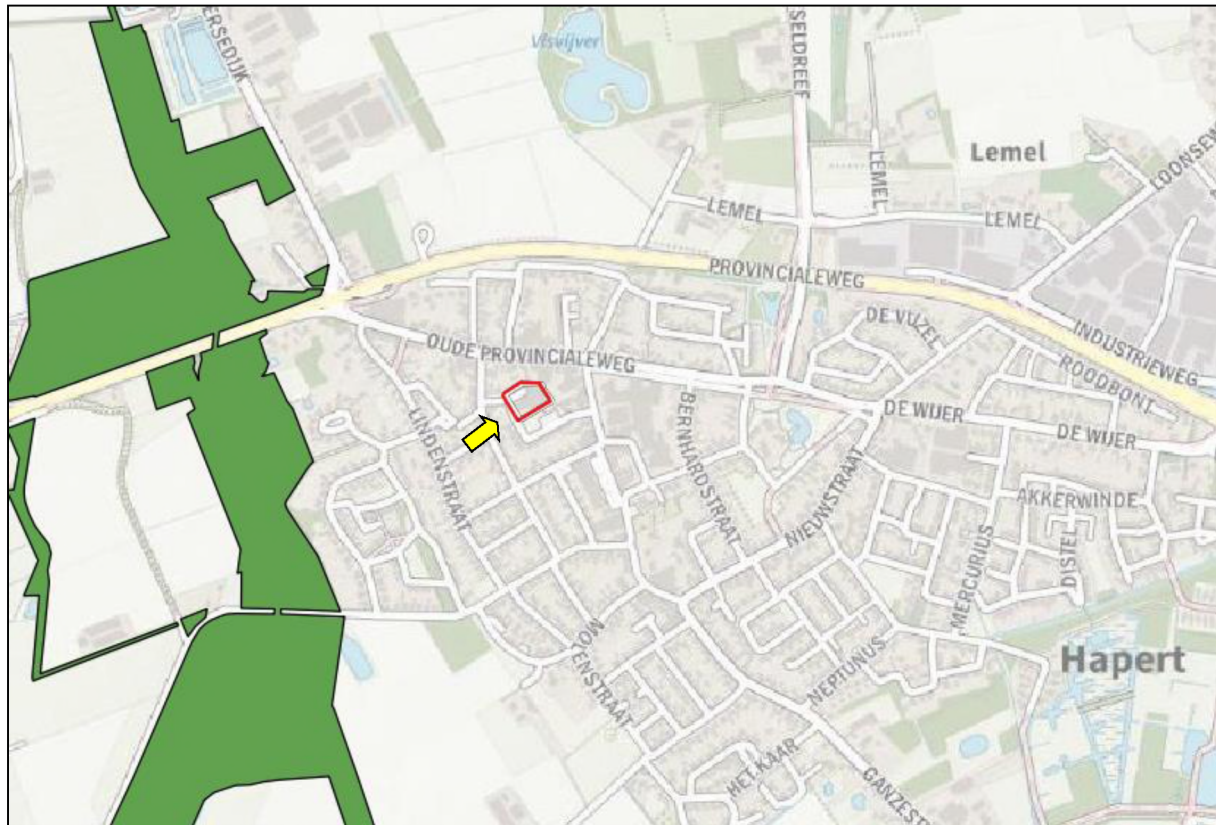


Figuur 13. Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van Natura 2000.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de aard van de voorgenomen plannen op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (AERIUS-calculator).

7.2 Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 500 meter ten westen van de onderzoekslocatie. In figuur 14 is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Figuur 14. Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland.

Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland dienen in Noord-Brabant de effecten van de ingreep op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk te onderzoeken. Gezien de afstand van de onderzoekslocatie tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk en gezien de aard van de voorgenomen ingreep zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

8 HOUTOPSTANDEN

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolgmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De houtopstand op de onderzoekslocatie is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht.

9 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Econsultancy heeft in opdracht van Gemeente Bladel een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd aan Alexanderhof 7 te Hapert.

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie en heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. De initiatiefnemer is voornemens om het gemeenschapshuis te amoveren en, indien mogelijk, de zendmast te verwijderen, ten behoeve van nieuwbouw.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel I. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel I. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren, verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen of broedvogelcheck voorafgaan aan werkzaamheden
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	aanvullend onderzoek naar huismus conform kennisdocument BLJ12 (versie juli 2017)
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	aanvullend onderzoek naar gebouw bewoonende vleermuizen conform het vleermuisprotocol (versie 2021) bij aantasting of nachtelijke belichting van bomen met holtes nabij onderzoekslocatie een aanvullende inspectie naar voor vleermuis geschikte holten noodzakelijk
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren	streng beschermd	minimaal	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	aanvullende inspectie naar aanwezigheid van eekhoorn(nesten) in het najaar noodzakelijk
	algemene soorten	minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als egel en verschillende muissoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied	Ingreep	Nader	Vergunning-	

Soortgroep	Geschied habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
	aanwezig	verstorend	onderzoek	plicht	
Natura 2000	700 m	mogelijk	ja	mogelijk	onderzoek middels AERIUS-calculator
Natuurnetwerk Nederland	500 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

Conclusie

Op basis van onderhavige quickscan dient voor uitvoering van de plannen duidelijkheid te worden verkregen over de eventuele functie van de onderzoekslocatie voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Tevens dient duidelijkheid te worden verkregen over de functie van de onderzoekslocatie voor de huismus.

Het aanvullend onderzoek naar gebouw bewonende vleermuizen dient plaats te vinden conform het vleermuisprotocol (versie 2021). Het aanvullend onderzoek naar huismus dient plaats te vinden conform het geldende BIJ12 Kennisdocument (juli 2017). Daarnaast dient voorafgaand aan de werkzaamheden duidelijkheid te worden verkregen over de mogelijke aanwezigheid van potentiële vaste rust- of voortplantingsplaatsen voor eekhoorn. Dit kan worden vastgesteld middels een nestinspectie in het najaar, wanneer het bladerdek minder dicht of geheel afwezig is. Indien hierbij potentiële nestlocaties aangetroffen worden is aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van eekhoorn noodzakelijk.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of door voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te laten voeren door een ter zake kundige. Voor beschermde soorten behorend tot overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming vanwege het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden geldt dat een oriënterend stikstofonderzoek noodzakelijk geacht wordt. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien bij de voorgenomen herontwikkeling

GERAADPLEEGDE BRONNEN

- Broekhuizen, S., Spoelstra, K., Thissen, J., Canters, K. & Buys, J. (2016). Atlas van de Nederlandse zoogdieren - Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.
- BIJ12 (2017a). Kennisdocument huismus. Opgehaald van <https://www.bij12.nl/assets/BIJ12-2017-009-Kennisdocument-Huisumus-1.0.pdf>.
- BIJ12 (2017b). Kennisdocument gierzwaluw. Opgehaald van <https://www.bij12.nl/assets/BIJ12-2017-006-Kennisdocument-Gierzwaluw-1.0.pdf>.
- BIJ12 (2017d). Kennisdocument gewone dwergvleermuis. Opgehaald van <https://www.bij12.nl/assets/BIJ12-2017-004-Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-1.0.pdf>.
- Limpens H. & Regelink J. (2017). Vleermuizen en planologie. Zoogdiervereniging, Nijmegen.
- Ministerie van Economische Zaken (2016). Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Lees hier wat de Wet natuurbescherming daarover regelt. Versie 1.3, december 2016. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (z.d.). Natura 2000 gebieden. Geraadpleegd op 13 juni 2022 van <https://www.natura2000.nl/gebieden>.
- Nationale Database Flora en Fauna (z.d.). Uitvoerportaal; zoekgebied Hapert e.o., periode 2012-2022. NDFF. Geraadpleegd op 13 juni 2022 van <https://ndff-ecogrid.nl>.
- Sovon (z.d.). Soortenoverzicht. Geraadpleegd op 13 juni 2022 van <https://stats.sovon.nl/stats/soorten>.
- Verspreidingsatlas (z.d.). NDFF Verspreidingsatlas. Geraadpleegd op 13 juni 2022 van <https://www.verspreidingsatlas.nl/>.
- Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus (2021). Vleermuisprotocol 2021. Opgehaald van <https://netwerkgroenebureaus.nl/vleermuisprotocol>.
- Wet natuurbescherming (2015, 16 december). Opgehaald van: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2021-02-17>.

Provinciale bronnen

- www.brabant.nl (NNN en beschermde gebieden in Noord-Brabant)
- www.dassenwerkgroepbrabant.nl (gegevens das in Noord-Brabant)

Bijlage 1 toelichting verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd (zie tabel II). Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Tabel II. Zorgplicht

Artikel 1.11. Zorgplicht	
1.	Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2.	De zorg houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten: a) dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel, b) indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of c) voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; “de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”. Deze formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat wanneer men een bepaalde handeling wilt verrichten die gevolgen voor natuurwaarden zou kunnen hebben, men zich daaraan voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het voorgenomen handelen. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing, ook al vindt er geen overtreding van een verbodsbepaling plaats. Indien er aanleiding is maatregelen te nemen ten aanzien van de zorgplicht, zal dat voor het betreffende beschermde natuurgebied en de betreffende soortgroep in deze rapportage worden aangegeven.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

In tabel III t/m V worden deze artikelen nader toegelicht.

Tabel III. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.1 Wet natuurbescherming

Artikel 3.1. Soorten van de Vogelrichtlijn	
1.	Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2.	Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3.	Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4.	Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5.	Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
Toelichting	
Alle inheemse vogelsoorten in Nederland vallen onder de Vogelrichtlijn. De Vogelrichtlijn is een richtlijn vanuit de Europese Unie uit 1979 en heeft betrekking op de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de Lidstaten waarop het Verdrag van toepassing is. De lijst met soorten is niet limitatief.	

Tabel IV. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.5 Wet natuurbescherming

Artikel 3.5. In het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn	
1.	Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2.	Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3.	Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4.	Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen.
5.	Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
Toelichting	
Het gaat bij artikel 3.5 over in het wild levende dieren van verschillende soortgroepen. In de wet wordt voor vogelsoorten uit bijlage II van het verdrag van Bern geen uitzondering gemaakt. Van de vogelsoorten die in Nederland voorkomen is hieronder een selectie gemaakt. Van de overige soortengroepen zijn alle soorten genoemd.	
Soorten	
Planten	drijvende waterweegbree, groenknolorchis, kruipend moerasscherm, zomerschroeforchis
Zoogdieren	bever, hamster, hazelmuis, lynx, Noordse woelmuis, otter, wolf, wilde kat
Walvisachtigen	bruinvis, bultrug, butskop (hille), dwergpotvis, dwergvinvis, gestreepte dolfijn, gewone dolfijn, gewone spitsdolfijn, gewone vinvis, griend, grijze dolfijn, kleine zwaardwalvis, narwal, Noordse vinvis, orka, potvis, spitsdolfijn van Gray, tuimelaar, walrus witflankdolfijn, witsnuitdolfijn, witte dolfijn
Vleermuizen	Bechsteins vleermuis, bosvleermuis, Brandts vleermuis, franjestaart, gewone baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, grote hoefijzerneus, grote rosse vleermuis, ingekorven vleermuis, kleine dwergvleermuis, kleine hoefijzerneus, laatvlieger, meervleermuis, mopsvleermuis, Noordse vleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis, vale vleermuis, watervleermuis
Amfibieën	boomkikker, geelbuikvuurpad, heikikker, kamsalamander, knoflookpad, poelkikker, rugstreeppad, vroedmeesterpad
Reptielen	dikkopschildpad, gladde slang, Kemps' zeeschildpad, lederschildpad, muurhagedis, soepschildpad, zandhagedis
Vissen	houting, steur
Vlinders	apollovlinder, boszandoog, donker pimpernelblauwtje, grote vuurvvlinder, moerasparelmoervlinder, monarchvlinder, pimpernelblauwtje, teunisbloempijlstaart, tijmblauwtje, zilverstreephooibeestje
Libellen	bronslibel, gaffellibel, gevlekte witsnuitlibel, groene glazenmaker, mercurwaterjuffer, Noordse winterjuffer, oostelijke witsnuitlibel, rivierrondbout, sierlijke witsnuitlibel
Insecten	brede geelrandwaterroofkever, gestreepte waterroofkever, heldenbok, juchtleerkever, oeveeraas, vermiljoenkever
Overig	Bataafse stroommossel, platte schijfhoren

Artikel 3.5. In het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn

Vogels	appelvink, baardman, beflijster, bergeend, bergfluit, bijeneter, blauwborst, blauwe kiekendief, boerenzwaluw, bontbekplevier, bonte strandloper, bonte vliegenvanger, boomklever, boomkruiper, boompieper, boomvalk, bosrietzanger bosruiter, bosuil, braamsluiper, brandgans, bruine kiekendief, buizerd, casarca, Cetti's zanger, draaihals, duinpieper, dwergmeeuw, dwergster, Engelse kwikstaart, Europese kanarie, fitis, fluit, geelgors, gekraagde roodstaart, gele kwikstaart, geoorde fuut, glanskop, goudhaan, grasmus, graspieper, graszanger, grauwe kiekendief, grauwe klauwier, grauwe vliegenvanger, griel, groene specht, groening, grote bonte specht, grote gele kwikstaart, grote karekiet, grote stern, grote zilverreiger, havik, heggenmus, hop, huiszwaluw, ijsvogel, kerkuil, klapekster, klein waterhoen, kleine barsijs, kleine bonte specht, kleine karekiet, kleine plevier, kleine zilverreiger, kleinste waterhoen, kluut, kneu, koolmees, koereiger, kraanvogel, krekelzanger, kortsnavelboomkruiper, kruisbek, kuifmees, kwak, kwartelkoning, lepelaar, matkop, middelste bonte specht, nachtegaal, Noordse stern, oehoe, oeverloper, oeverpieper, oeverzwaluw, ooievaar, orpheusspotvogel, paapje, pestvogel, pimpelmees, poelruiter, porseleinhoen, purperreiger, putter, ransuil, rietgors, rietzanger, rode wouw, roerdomp, roodborst, roodborsttapuit, roodhalsfuut, rouwkwikstaart, sijs, slangenarend, slechtvalk, smelleken, snor, sperwer, spotvogel, sprinkhaanzanger, steenuil, steltkluut, strandplevier, taigaboomkruiper, tapuit, tijtjaf, torenvalk, tuinfluit, velduil, visarend, visdief, vuurgoudhaan, wespandief, wielewaal, winterkoning, witbandkruisbek, witte kwikstaart, witwangster, nachtzwaluw, woudaap, zeearend, zwarte mees, zwarte ooievaar, zwarte roodstaart, zwarte specht, zwarte stern, zwarte wouw, zwartkop, zwartkopmeeuw
--------	--

Tabel V. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.10 Wet natuurbescherming

Artikel 3.10. Andere soorten		
Het is verboden om:		
1. In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen. 2. De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen. 3. Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.		
Toelichting		
Het gaat bij artikel 10 om in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vlinders, libellen en kevers. Dieren zijn opgenomen in bijlage onderdeel A1. Planten zijn opgenomen in bijlage onderdeel B2 van de Wet natuurbescherming. Voor een aantal zoogdieren, amfibieën en reptielen geldt per provincie een vrijstelling onder bepaalde voorwaarden. Dit verschilt per provincie. De betreffende soorten zijn aangegeven met een sterretje. Daarnaast is het mogelijk dat sommige provincies ook 'eigen' beschermde soorten hanteren, als aanvulling op het landelijke.		
Soorten		
Dieren	Zoogdieren	aardmuis*, boommarter, bosmuis*, bunzing*, damhert, das, dwergmuis*, dwergspitsmuis*, edelhert, eekhoorn*, egel*, eikelmuis, gewone bosspitsmuis*, gewone zeehond, grote bosmuis, grijze zeehond, haas*, hermelijn*, huisspitsmuis*, konijn*, molmuis, ondergrondse woelmuis*, ree*, rosse woelmuis*, steenmarter*, tweekleurige bosspitsmuis*, veldmuis*, veldspitsmuis, vos*, waterspitsmuis, wezel*, wild zwijn, woelrat*
	Amfibieën	Alpenwatersalamander, bruine kikker*, gewone pad*, kleine watersalamander*, meerkikker*, middelste groene kikker*, vinpootsalamander, vuursalamander
	Reptielen	adder, hazelworm*, levendbarende hagedis*, ringslang
	Vissen	beekdonderpad, beekprik, elrits, gestippelde alver, grote modderkruiper, kwabaal
	vlinders	aardbeivlinder, bosparelmoevlinder, bruin dikkopje, bruine eikenpage, donker pimpernelblauwtje, duinparelmoevlinder, gentiaanblauwtje, grote parelmoevlinder, grote vos, grote vuurvlinder, grote weerschijnvlinder, iepenpage, kleine heivlinder, kleine ijsvogelvlinder, kommavlinder, pimpernelblauwtje, sleedoempage, spiegelddikkopje, veenbesblauwtje, veenbesparelmoevlinder, veenhooibeestje, veldparelmoevlinder, zilveren maan
	Libellen	beekrombout, bosbeekjuffer, donkere waterjuffer, gevlekte glanslibel, gewone bronlibel, hoogveenglanslibel, Kempense heidelibel, speerwaterjuffer
	Overige soorten	Europese rivierkreeft, vliegend hert
Planten		akkerboterbloem, akkerdoomzaad, akkerogentroost, bekliede ogentroost, berggamander, bergnachtsorchis, blaasvaren, blauw guichelheil, bokkenorchis, bosboterbloem, bosdravik, brave hendrik, brede wolfsmelk, breed wollegras, bruinrode wespenorchis, dennenorchis, dregs, echte gamander, franjementiaan, geelgroene wespenorchis, geplooid vrouwenmantel, getande veldsla, gevlekt zonneroosje, glad biggenkruid, gladde zegge, groene nachtsorchis, groensteel, groot spiegelklokje, grote bosaardbei, grote leeuwenklauw, honingorchis, kalkboterbloem, kalketrip, karthuiszanger, karwijselie, kleine ereprijs, kleine schorseneer, stijve wolfsmelk, kleine wolfsmelk, kluwenklokje, knollathyrus, knolspirea, korensla, kranskruid, kruip-tijm, lange zonnedaauw, liggende ereprijs, moerasgamander, muurbloem, naakte lathyrus, naaldenkervel, pijlscheefkalk, roggelelie, rood peperboompje, rozenkransje, ruw pazelzaad, scherpkruid, schubvaren, schubzegge, smalle raai, spits havikskruid, steenbraam

Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Binnen de Wet natuurbescherming zijn op houtopstanden de artikelen van toepassing die zijn opgenomen in tabel VI.

Tabel VI. Bescherming houtopstanden in de Wet natuurbescherming

Artikel 4.1	De artikelen uitgezonderd artikel 4.6 zijn niet van toepassing op: - Houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom; - Houtopstanden op erven of in tuinen; - Fruitbomen en windschermen om boomgaarden; - Naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, indien niet ouder dan twintig jaar; - Kweekgoed; - Wegbeplantingen, beplantingen langs waterwegen en eenrijige beplantingen langs landbouwgronden bestaande uit wilgen en populieren; - het dunnen van een houtopstand; - uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die kennelijk zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa, indien zij: - ten minste eens per tien jaar worden geoogst; - bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid, zijnde een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter, en - zijn aangelegd na 1 januari 2013.
Artikel 4.2	- Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaande melding daarvan bij gedeputeerde staten. - Gedeputeerde staten kunnen het vellen van houtopstanden telkens voor ten hoogste vijf jaar verbieden ter bescherming van bijzondere natuur- of landschapswaarden.
Artikel 4.3 lid 1 en 2	Ingeval een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, of anderszins teniet is gegaan, draagt de rechthebbende zorg voor het op bosbouwkundig verantwoorde wijze herbeplanten van dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand. De rechthebbende vervangt binnen drie jaar na de herbeplanting, bedoeld in het eerste lid, herbeplanting die niet is aangeslagen.
Artikel 4.4 lid 1	De artikelen 4.2, eerste en derde lid, en 4.3, eerste en tweede lid, zijn niet van toepassing op: het vellen van houtopstanden en herbeplanten op een wijze die is beschreven in en aantoonbaar wordt gerealiseerd overeenkomstig een door Onze Minister goedgekeurde gedragscode. het vellen van houtopstanden ter uitvoering van een instandhoudingsmaatregel of een passende maatregel in het kader van natuurontwikkeling en -beheer
Artikel 4.5	Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van artikel 4.3, eerste en tweede lid, ten behoeve van herbeplanting op andere grond, indien de herbeplanting voldoet aan bij provinciale verordening gestelde regels.

Bijlage 2 Verklarende woordenlijst

Activiteitenplan

Een activiteitenplan dient als begeleidend document voor een ontheffingsaanvraag. In het activiteitenplan zijn maatregelen verwoord waarmee de functionaliteit van een rust- of voortplantingsplaats van een beschermde soort behouden blijft en schade aan individuen wordt voorkomen.

Broedseizoen

Voor het broedseizoen staat in de wet geen vaste periode. De looptijd verschilt per soort en varieert per jaar. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 15 maart en 15 augustus.

Expert Judgement

Inschatting van een deskundige op grond van zijn kennis en ervaring.

Externe werking

Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied/NNN hebben invloed op de staat van instandhouding van het gebied, ook activiteiten buiten het gebied kunnen de natuurwaarden in een gebied beïnvloeden. Dit wordt "externe werking" genoemd. Er bestaat geen ruimtelijke grens voor externe werking: bepalend zijn de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het Natura 2000-gebied/NNN, ongeacht de afstand tot het beschermde gebied.

Foerageerhabitat

Het gebied waarbinnen een soort voedsel zoekt.

Foerageren

Zoeken en vinden van voedsel door dieren (jachtgebied).

Functioneel leefgebied

Hiermee wordt het gebied dat is benodigd om de functionaliteit van een voortplantingsplaats of van een vaste- rust of voortplantingsplaats te behouden. Een nestlocatie of voortplantingsplaats kan bijvoorbeeld alleen succesvol functioneren, wanneer er voldoende habitat (schuilgelegenheid, voedsel etc.) van voldoende kwaliteit aanwezig is om te kunnen paren, eieren te leggen en jongen groot te brengen.

Gunstige staat van instandhouding

Er is sprake van een gunstige staat van instandhouding van een soort of habitatype als de omstandigheden waarin de soort of het habitatype voorkomt perspectief bieden op een duurzaam voortbestaan van die soort of dat habitatype.

Habitat

Omvat de plaatsen waar een bepaald organisme voorkomt doordat de abiotische en biotische factoren (niet levende en levende natuur) van die plaatsen voldoen aan de eisen en toleranties die het organisme stelt om te kunnen overleven, groeien en zich voortplanten.

Kraamverblijfplaats

Voortplantingsplaats van vleermuizen. Het gaat hierbij vaak om de vrouwelijke exemplaren van een kolonie (ook wel kraamgroep genoemd) die gezamenlijk hun jongen grootbrengen. De aantallen vleermuizen in een kraamgroep kan oplopen tot meerdere honderden exemplaren.

Landhabitat

Amfibieën zijn voor de voortplanting afhankelijk van water. Buiten de voortplantingsperiode maakt de soortgroep gebruik van landhabitat als onderdeel van het leefgebied. Landhabitat voor amfibieën omvat onder andere structuurrijke of opgaande vegetatie zoals (loof)bos, houtwallen, struikgewas, heide, ruigtekruiden, vegetaties en moeras.

Landschappelijk inpassingsplan

Het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied middels een ontwerp van de groenvoorziening, dat voldoet aan het beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor wordt zorg gedragen dat een ruimtelijke ontwikkeling past in het landschap.

Mitigerende maatregelen

Maatregelen die negatieve effecten bij een ingreep voorkomen of reduceren.

Omgevingscheck

Een omgevingscheck wordt uitgevoerd bij verlies van leefgebied van een jaarrond beschermde functie van een soort die door een ingreep (tijdelijk) verloren gaat. De omgeving van de ingreep wordt door een ter zake deskundige beoordeeld op aanwezigheid van voldoende alternatief leefgebied en/of potentiële verblijfplaatsen.

Ontheffing

De Wet natuurbescherming is bedoeld om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Wet natuurbescherming een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan, daarvoor kan een ontheffing benodigd zijn. Een ontheffing is een besluit waarbij in een individueel concreet geval een uitzondering op een wettelijk verbod wordt gemaakt.

Paarverblijfplaats

Dit is een verblijfplaats die hoofdzakelijk in het najaar (september/oktober) door vleermuizen worden gebruikt om te paren. Eén mannetje kan een dergelijke verblijfplaats met meerdere vrouwtjes delen. In de omgeving van de paarverblijfplaats wordt veelal door het territoriale mannetje middels baltsvluchten getracht vrouwtjes aan te lokken.

Populatie

Een biologische populatie is een groep individuen van dezelfde soort die zich onderling voortplant en als zodanig geïsoleerd is van andere zulke groepen.

Rode Lijst

Rode Lijsten laten zien welke soorten zijn verdwenen en welke soorten in een gebied sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn. Er bestaan verschillende Rode Lijsten. Voor vogels, voor zoogdieren, planten, paddenstoelen, insecten en voor allerlei andere soortgroepen. Rode Lijsten hebben geen officiële juridische status. Plaatsing op de lijst maakt een dier dus nog geen 'beschermde diersoort' in de zin van de Wet natuurbescherming. De Rode Lijsten hebben in de praktijk wel een belangrijke signaleringfunctie. Door de Rode Lijst te raadplegen, kunnen alle instellingen die met natuurbehoud te maken hebben rekening houden met bedreigde soorten.

Significant negatief effect

Een effect is in het kader van de Wet natuurbescherming significant als de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied dreigen te worden aangetast.

Het begrip 'significant' staat centraal in de toepassing van het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden bij zowel vaststelling van beheerplannen als de vergunningverlening. Het bepaalt of een uitvoerige toetsing, een zogenaamde passende beoordeling, moet worden uitgevoerd. Indien als gevolg van een ingreep de toekomstige oppervlakte habitat of leefgebied, aantal van een soort of kwaliteit van een habitat lager zal worden dan zoals bedoeld in de instandhoudingsdoelstelling, dan kan sprake zijn van significante gevolgen. Voor het goede begrip, de soorten hoeven er niet te zitten, het gebied moet geschikt zijn voor de soorten.

Voortplantingsplaats of rustplaats

Een plek binnen het leefgebied van een soort die essentieel is voor de levenscyclus van een individu. De Wet natuurbescherming omschrijft niet exact wat een vaste rust- of voortplantingsplaats is. Dit is soortafhankelijk.

Vliegroute

Een vaste route die door vleermuizen wordt gebruikt tussen de verblijfplaatsen naar foerageergebieden.

Winterverblijfplaats

Verblijfplaats die gebruikt wordt om de periode van winterrust te overbruggen. Voor vleermuizen zijn dit vorstvrije, maar koele en vochtige plekken. Er kan sprake zijn van massaverblijfplaatsen, verblijfplaatsen van kleine groepen of één of enkele individuen.

Zomerverblijfplaats

Buiten de kraamperiode worden deze door groepjes vrouwtjes en jongen gebruikt, in de kraamperiode door individuele mannetjes.



Bijlage 12 Aanvullend ecologisch onderzoek



ECOLOGIE

RAPPORTAGE

aanvullend ecologisch onderzoek

Alexanderhof 7

Hapert



Rapport aanvullend ecologisch onderzoek

Alexanderhof 7, Hapert

Opdrachtgever	Gemeente Bladel Postbus 11 5530 AA Bladel
Rapportnummer	18781.002
Versienummer	D1
Status	Definitief
Datum	25 augustus 2023
Opsteller ¹	Mevrouw E.A.M. Testroote, MSc
Kwaliteitscontrole	De heer R. Janssen, MSc

¹ AVG

In onze rapportages wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. Conform protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem wordt het rapport aantoonbaar vrijgegeven. In het kader van de AVG dient, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, bijlagen met kadastrale uittreksels en namen van opdrachtgevers verwijderd dan wel zwart gelakt te worden.

KWALITEITSZORG

Econsultancy is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is een vereniging van ecologische advies- en onderzoeksbureaus die werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte en die de belangen behartigt van groene adviesbureaus. Het Netwerk hanteert een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbenden een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

CERTIFICERING

Econsultancy werkt volgens een dynamisch kwaliteits- en milieusysteem, zoals beschreven in het kwaliteits- en milieuhandboek. Ons kwaliteits- en milieusysteem is gecertificeerd volgens de eisen in de NEN-EN-ISO 9001 en NEN-EN-ISO 14001. Daarnaast staat veilig werken bij Econsultancy voorop en zijn we gecertificeerd voor VCA*.

BETROUWBAARHEID

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving ten aanzien van natuurwetgeving. Het onderzoek betreft een momentopname en geeft een inschatting van de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor beschermde soorten en het al dan niet voorkomen van soorten. De gebruikte informatie omtrent verspreiding van soorten is deels afkomstig uit de NDFF en mag niet zonder toestemming worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden. Econsultancy accepteert op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Econsultancy uitgevoerde onderzoek neemt.

Al onze rapportages worden opgesteld conform de 'Handreiking omgaan met AVG in bodemonderzoeken' opgesteld door de VKB (29 juni 2022). Hiermee voldoet de rapportage aan de eisen die de wet en NEN-normen ons stellen en wordt tevens voldaan aan de AVG.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de rechthebbende.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	GEBIEDSBESCHRIJVING.....	2
2.1	Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving	2
2.2	Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en voorgenomen ingreep	4
3	RESULTATEN VOORGAAND ONDERZOEK	5
4	ONDERZOEKSMETHODIEK.....	6
4.1	Huismus.....	6
4.2	Vleermuizen	6
4.3	Eekhoorn	7
4.4	Overzicht veldbezoeken	7
5	ONDERZOEKSRISULTATEN	9
5.1	Huismus.....	9
5.2	Vleermuizen	9
5.3	Eekhoorn	10
6	TOETSING AAN WET- EN REGELGEVING.....	11
6.1	Huismus.....	11
6.2	Vleermuizen	11
6.3	Eekhoorn	11
7	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	12

1 INLEIDING

Econsultancy heeft van Gemeente Bladel opdracht gekregen voor het uitvoeren van een aanvullend ecologisch onderzoek aan de bebouwing en directe omgeving gelegen aan het Alexanderhof 7 te Hapert.

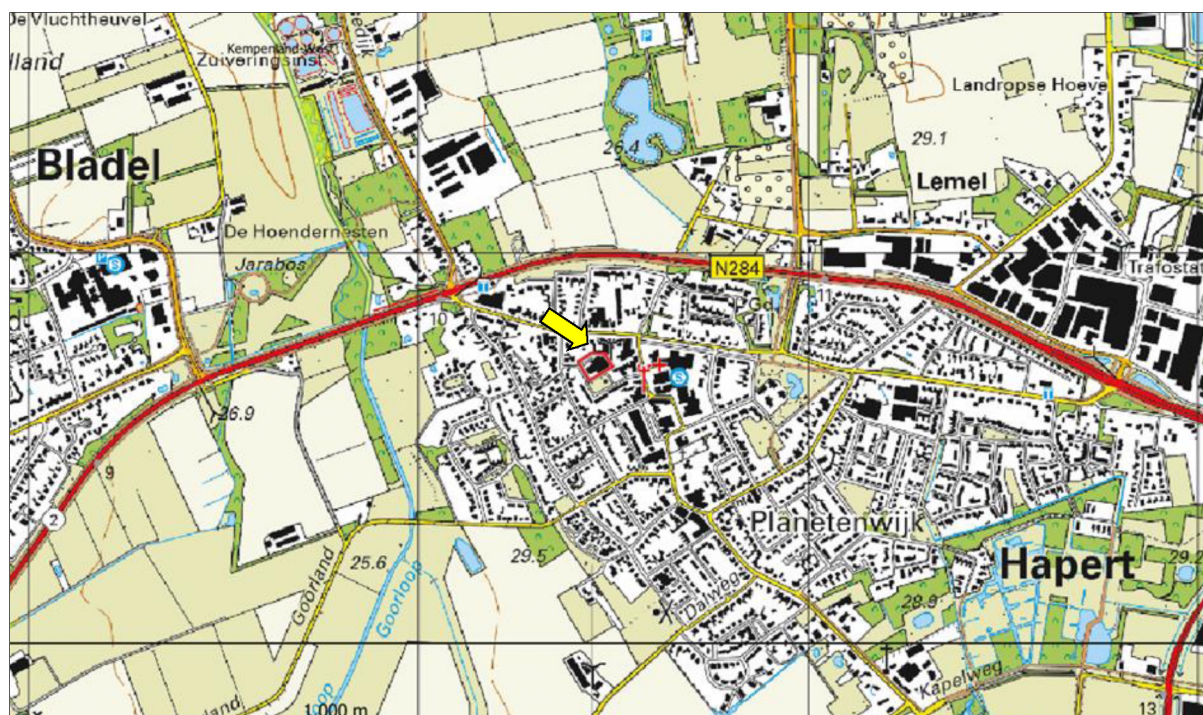
Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie en naar aanleiding van de resultaten van de quickscan Wet natuurbescherming die Econsultancy in mei 2022 op de onderzoekslocatie heeft uitgevoerd (rapport 18781.001, d.d. 13 juni 2022). Uit de quickscan Wet natuurbescherming is gebleken dat voor uitvoering van de werkzaamheden een aanvullend onderzoek naar huismus, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis benodigd was, om de effecten van de ingreep volledig te kunnen toetsen aan de Wet natuurbescherming. Tevens was er een nestinspectie benodigd ten aanzien van eekhoorn.

Econsultancy is lid van de branchevereniging Netwerk Groene Bureaus en werkt volgens de door het Netwerk opgestelde gedragscode en protocollen.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving

De onderzoekslocatie ($\pm 3.626 \text{ m}^2$) ligt aan het Alexanderhof 7 te Hapert. In figuur 2.1 is de topografische ligging van de onderzoekslocatie weergegeven.



Figuur 2.1 Topografische ligging van de onderzoekslocatie (rood omkaderd bij gele pijl).

De onderzoekslocatie betreft het voormalige gemeenschapshuis "Den Tref". Het pand is opgebouwd uit bakstenen muren en voorzien van een plat bitumen dak. De gevels zijn verder afgewerkt met daklijsten en beplating. Aan de oostzijde van de bebouwing staat een zendmast die tevens toebehoort aan het desbetreffende perceel. Verder bevindt zich aan de noordzijde van de onderzoekslocatie een kleine groenopstand met enkele bomen als zomereik en robinia, en hagen als laurier.

Ten westen van het gebouw bevindt zich de parkeerplaats van het gemeenschapshuis. Aan de zuidzijde van het gebouw bevindt zich een grasveld met een prieel omringd door solitaire bomen, sierbeplanting en beukenhagen. De overige omgeving van de onderzoekslocatie is bijna volledig verhard en wordt omringd door een fysiopraktijk en appartementen.

In figuur 2.2 is een luchtfoto van de onderzoekslocatie en de directe omgeving weergegeven. De figuren 2.3 t/m 2.10 geven een impressie van de onderzoekslocatie, middels foto's die zijn genomen tijdens het veldbezoek.



Figuur 2.2 Luchtfoto onderzoekslocatie (wit omkaderd) en directe omgeving.



Figuur 2.3 Noordwestzijde van het gemeenschapshuis.



Figuur 2.4 Ingang van gemeenschapshuis aan buitenzijde.



Figuur 2.5 Impressie binnenzijde gemeenschapshuis, vergader- en/of gezelschapsruimte.



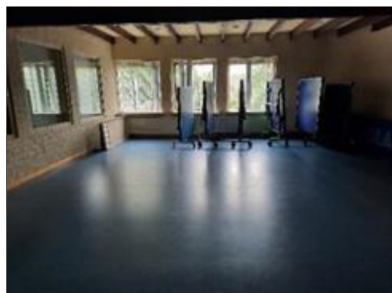
Figuur 2.6 Impressie bitumen platdak van gemeenschapshuis.



Figuur 2.7 Impressie binnenzijde gemeenschapshuis, gezelschapsruimte.



Figuur 2.8 Ingang van gemeenschapshuis aan binnenzijde.



Figuur 2.9 Impressie binnenzijde gemeenschapshuis, gezelschapsruimte.



Figuur 2.10 Impressie binnenzijde gemeenschapshuis, bar en gezelschapsruimte.

2.2 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en voorgenomen ingreep

De initiatiefnemer is voornemens om het gemeenschapshuis te amoveren en, indien mogelijk, de zendmast te verwijderen, ten behoeve van nieuwbouw.

3 RESULTATEN VOORGAAND ONDERZOEK

Uit de quickscan blijkt dat, om de effecten van de ingreep volledig te kunnen toetsen aan de Wet natuurbescherming er op sommige punten meer informatie is benodigd:

“Op basis van onderhavige quickscan dient voor uitvoering van de plannen duidelijkheid te worden verkregen over de eventuele functie van de onderzoekslocatie voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Tevens dient duidelijkheid te worden verkregen over de functie van de onderzoekslocatie voor de huismus. Het aanvullend onderzoek naar gebouw bewonende vleermuizen dient plaats te vinden conform het vleermuisprotocol (versie 2021). Het aanvullend onderzoek naar huismus dient plaats te vinden conform het geldende BIJ12 Kennisdocument (juli 2017).

Daarnaast dient voorafgaand aan de werkzaamheden duidelijkheid te worden verkregen over de mogelijke aanwezigheid van potentiële vaste rust- of voortplantingsplaatsen voor eekhoorn. Dit kan worden vastgesteld middels een nestinspectie in het najaar, wanneer het bladerdek minder dicht of geheel afwezig is. Indien hierbij potentiële nestlocaties aangetroffen worden is aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van eekhoorn noodzakelijk.”

4 ONDERZOEKSMETHODIEK

4.1 Huismus

Voor het onderzoek naar de huismus zijn tussen 1 april en 15 mei twee veldbezoeken uitgevoerd, gedurende de ochtend. Tijdens de veldbezoeken is gezocht naar roepende huismussen. Mannetjes huismussen roepen met name in het voorjaar ('s ochtends) vaak vanaf de dakranden/goten waar hun nesten zich bevinden. Bij het aantreffen van roepende mannetjes mag worden aangenomen dat zich onder het betreffende dak één of meerdere nesten bevinden. Tevens is gedurende de rondes in de ochtend gelet op huismussen die (met nestmateriaal) onder dakpannen of andere nestlocaties verdwijnen. Behalve op de onderzoekslocatie, is ook de directe omgeving onderzocht op de aanwezigheid of geschiktheid van de bebouwing voor huismus. De onderzoeksopzet is conform hetgeen is voorgeschreven in het kennisdocument voor de huismus (BIJ12, versies juli 2017 en februari 2023).

Weersomstandigheden

Tijdens de veldbezoeken waren de weersomstandigheden voor het waarnemen van huismussen gunstig. Tijdens geen van de veldbezoeken in de ochtend was de temperatuur lager dan 10 °C. De windsnelheid lag tijdens alle rondes beneden 3 Bft. en er was geen sprake van neerslag. In tabel 4.1 zijn de weersomstandigheden tijdens het huismusonderzoek weergegeven.

Tabel 4.1 Omstandigheden aanvullend onderzoek huismus.

Datum	Temperatuur	Weersomstandigheden
19 april 2023	10 °C	Droog, half bewolkt, 2 Bft.
5 mei 2023	12 °C	Droog, zonnig, 1 Bft.

4.2 Vleermuizen

Voor het onderzoek naar vleermuizen zijn in de periode half augustus 2022 tot half juli 2023 in totaal vijf veldbezoeken uitgevoerd. De veldbezoeken zijn in de avonduren en/of ochtenduren uitgevoerd. De inventarisatiemethode is conform het protocol voor vleermuisonderzoek (versie januari 2021), dat is opgesteld door het vleermuisvakberaad van het Netwerk Groene Bureaus. De onderzoeksinspanning is gebaseerd op de functies zomerverblijfplaats, kraamverblijfplaats en paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Het protocol heeft tot doel het belang van de functies van onderzoekslocaties voor soorten vleermuizen effectief en efficiënt vast te stellen dan wel uit te sluiten. Doordat vleermuizen iedere (verblijfs)functie slechts een beperkte periode van het jaar gebruiken, is onderzoek naar alle op de onderzoekslocatie mogelijke functies noodzakelijk. Iedere (verblijfs)functie afzonderlijk geniet een jaarronde bescherming.

Tijdens de veldbezoeken is gelet op in- en uitvliegende vleermuizen. Daarnaast is ook gelet op passerende en foeragerende vleermuizen. Tijdens de veldbezoeken in het kader van paarverblijfplaatsen is voornamelijk gelet op sociale geluiden. In de periode augustus – september produceren mannetjesvleermuizen sociale geluiden vanuit of vliegend rondom bebouwing, om vrouwtjes te lokken.

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van professionele batdetectors met opnamemogelijkheid (Pettersson D240x/D200, Elekon Batlogger M). Een batdetector zet het voor het menselijk gehoor niet hoorbare ultrasone geluid van vleermuizen om naar frequenties die wel hoorbaar zijn. Op basis van de geluidsfrequenties en ritmes kunnen verschillende soorten vleermuizen worden onderscheiden. De opnamemogelijkheid is belangrijk omdat de geluidsopnames kunnen worden gebruikt voor het determineren van soorten die op basis van hun geluid moeilijk zijn te onderscheiden (met name Myotis-soorten) en waarbij het sonogram uitsluitsel kan geven. Hierbij is gebruik gemaakt van analyseprogramma's Batsound en Batexplorer.

Weersomstandigheden

De weersomstandigheden voor het waarnemen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis waren gunstig. Tijdens geen van de veldbezoeken in de avond was de temperatuur lager dan 14 °C en tijdens de ochtendronde was de temperatuur niet lager dan 9 °C. De windsnelheid lag tijdens alle rondes beneden de 3 Bft. en er was geen sprake van neerslag. De weersomstandigheden tijdens het vleermuisonderzoek zijn weergegeven in tabel 4.2.

Tabel 4.2 Omstandigheden aanvullend onderzoek vleermuizen.

Datum	Tijd	Temperatuur	Weersomstandigheden
16 augustus 2022	22:30 - 00:40	20 °C	Droog, bewolkt, 1 Bft.
29 september 2022	21:00 - 23:00	15 °C	Droog, bewolkt, 2 Bft.
25 mei 2023	21:30 - 00:10	14 °C	Droog, helder, 2 Bft.
30 mei 2023	02:30 - 05:30	9 °C	Droog, licht bewolkt, 2 Bft.
29 juni 2023	22:00 - 00:30	16 °C	Droog, bewolkt, 2 Bft.

4.3 Eekhoorn

Voor het onderzoek naar eekhoornnesten is éénmaal een intensieve inspectie van alle bomen binnen de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden uitgevoerd in het bladerloze seizoen. Dit was grofweg de periode november 2022 tot en met maart 2023. Het daadwerkelijke veldbezoek voor nesten is uitgevoerd op 12 januari 2023. Mocht uit deze inspectie blijken dat er nesten aanwezig zijn welke geschikt kunnen zijn voor eekhoorn zal nogmaals aanvullend onderzoek benodigd zijn om de functie van de nesten vast te stellen.

4.4 Overzicht veldbezoeken

Het onderzoek bestond uit diverse onderzoeken. Het totaal aantal veldbezoeken en onderzoekers is vastgesteld op basis van de grootte van de onderzoekslocatie. Voor de vleermuisonderzoeken is er hierbij uitgegaan van drie waarnemers per veldronde tijdens de voorjaarsonderzoeken en één waarnemer tijdens de najaarsonderzoeken. De twee huismusrondes en de nestinspectie zijn door één waarnemer uitgevoerd. Verwacht werd dat met vijf veldrondes voor vleermuizen, twee veldrondes voor huismuis en één veldronde voor de nestinspectie voldoende zekerheid is verkregen over de functie van de onderzoekslocatie. Tabel 4.3 bevat een overzicht van de uitgevoerde veldbezoeken.

Tabel 4.3 Onderzoeksinspanning per soortgroep.

		2022				2023			
		aug	sep	okt		apr	mei	jun	jul
vleermuizen	tijdstip	-	2 x avond*	-	-		2 x avond** 1 x ochtend**	-	
	datum	16 augustus en 29 september 2022	25 mei en 29 juni 2023 30 mei 2023						
	functie	paar/baltsverblijfplaats	zomer- en kraamverblijfplaats						
huismus	tijdstip	-			2 x overdag*	-			
	datum				19 april en 5 mei 2023				
	functie				nestlocaties				
nestinspectie	tijdstip	-		1 x overdag*	-				
	datum			12 januari 2023					
	functie			aanwezigheid potentiële nesten					

*het veldwerk werd door één persoon uitgevoerd

*het veldwerk werd door drie personen uitgevoerd

5 ONDERZOEKSRESULTATEN

5.1 Huismus

Tijdens de veldbezoeken zijn geen roepende huismusmannetjes op het dak en/of in nissen bij het afwateringssysteem, of andere indicaties voor de aanwezigheid van een nestlocatie van huismus aangetroffen op de onderzoekslocatie. Tevens zijn in de directe omgeving van de onderzoekslocatie geen nesten van huismus aangetroffen.

5.2 Vleermuizen

Zomerverblijfplaatsen

De onderzoekslocatie is onderzocht op de aanwezigheid van gebouwbewonende soorten. Tijdens de avondronde van 29 juni zijn indicaties aangetroffen voor de aanwezigheid van een zomerverblijfplaats, in de vorm van één uitvliegend individu (figuur 5.1). Er is tijdens deze avondronde één gewone dwergvleermuis uitgevlogen, aan de zuidwest zijde van het pand, ter hoogte van de brandtrap. Hiermee kan worden gesteld dat er één zomerverblijfplaats binnen de onderzoekslocatie aanwezig is, die door de werkzaamheden zal worden verstoord of vernietigd.

Paarverblijfplaatsen

Tijdens de paarrondes op 16 augustus en 29 september zijn baltsroepen waargenomen van de gewone dwergvleermuis. Er is tijdens beide veldbezoeken ten minste één gewone dwergvleermuis aangetroffen die baltsgedrag (sociale geluiden) vertoonde rondom het pand. Deze vleermuis vertoonde binding met de bebouwing op de onderzoekslocatie, namelijk met de zuid- en westzijde van het pand nabij de eerder aangetroffen zomerverblijfplaats. Op basis hiervan kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat de zomerverblijfplaats tevens in gebruik is als paarverblijfplaats. Deze paarverblijfplaats ondervindt vernietiging of verstoring bij de geplande werkzaamheden.

Kraam- en winterverblijfplaatsen

Tijdens de veldbezoeken zijn geen indicaties van een kraamverblijfplaats aangetroffen. Hiermee kan worden gesteld dat er geen kraamverblijfplaatsen binnen de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Een (milde) winterverblijfplaats is moeilijk aan te tonen, maar men kan een (milde) winterverblijfplaatsfunctie uitsluiten mits geen andere verblijfplaatsfunctie wordt aangetoond, hetgeen in deze situatie niet het geval is. Derhalve kan er niet worden uitgesloten dat op de locatie waar de zomer- en paarverblijfplaats is aangetroffen, tevens een (milde) winterverblijfplaats aanwezig is.

Verblijfsfunctie buiten de onderzoekslocatie

Tijdens de voorjaarsrondes zijn er geen verblijfplaatsen aangetroffen in de omgeving van de onderzoekslocatie. Verstoring van vaste rust- en voortplantingsplaatsen in de buurt van de projectlocatie is uit te sluiten.

Foeragerende / passerende vleermuizen

Op en rondom de onderzoekslocatie zijn meerdere foeragerende en passerende gewone dwergvleermuizen en laatvliegers waargenomen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod aan foerageermogelijkheden echter niet in het geding komen. In de directe omgeving is voldoende foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig. Het betreft onder andere openbaar groen, tuinen, bosschages en grasvelden in de omgeving van de planlocatie.

Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Dergelijke potentiële vliegroutes zijn op de onderzoekslocatie niet aanwezig. Door de voorgenoemen plannen op de onderzoekslocatie worden daarom geen vliegroutes verstoord. Overtredingen ten aanzien van vliegroutes zijn daarom hierbij niet aan de orde.



Figuur 5.1 Verspreiding van vleermuissoorten op basis van inventarisatie in het seizoen najaar 2022 en voorjaar 2023.

5.3 Eekhoorn

Tijdens het veldbezoek voor de inspectie op potentiële nesten van eekhoorn zijn geen (grote) nesten aangetroffen in de bomen op en rond de onderzoekslocatie, die kunnen toebehoren aan de eekhoorn. Overtredingen ten aanzien van eekhoorn is tevens bij uitvoering van de voorgenoemen ingreep niet aan de orde.

6 TOETSING AAN WET- EN REGELGEVING

6.1 Huismus

De huismus valt onder het beschermingsregime van artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. De nesten van deze soort vallen in Noord-Brabant onder de beschermingscategorie 2 van vogelnesten en zijn jaarrond beschermd. Het is verboden de voortplantings- en rustplaatsen te beschadigen of te vernielen en de nesten mogen niet worden weggenomen.

Uit het verrichte onderzoek is gebleken dat er geen huismusnesten op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden is daarom geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de huismus. De werkzaamheden kunnen daarom uitgevoerd worden zonder daarbij vaste rust- of voortplantingsplaatsen van huismussen te verstoren, te beschadigen of te vernielen. Er zijn daarom geen aanvullende maatregelen nodig bij de uitvoering van de werkzaamheden ten aanzien van de huismus.

6.2 Vleermuizen

Alle vleermuissoorten vallen onder het beschermingsregime van de Habitatrichtlijn en de conventie van Bonn, in de Wet natuurbescherming ondergebracht in artikel 3.5. De verboden handelingen die van toepassing zijn op de vleermuizen betreffen het opzettelijk verstoren, doden of vangen van de dieren en het beschadigen of vernielen van de rust- en voortplantingsplaatsen. Onder deze vaste rust- en verblijfplaatsen wordt verstaan: "het gehele systeem waarvan een populatie gebruik maakt tijdens de jaarcyclus van de soort". Dit houdt in dat niet alleen de zomer- en winterverblijfplaatsen maar ook de verbindingen hiertussen (vliegroutes) en de foerageergebieden bescherming genieten.

Uit het verrichte onderzoek is gebleken dat er één zomer-, paar- en mogelijk milde winterverblijfplaats van gewone dwergvleermuis op de onderzoeklocatie aanwezig is. Deze verblijfplaats binnen de onderzoekslocatie kan negatieve gevolgen ondervinden bij de voorgenomen werkzaamheden. Bij de sloop van de bebouwing zijn er maatregelen nodig om de functionaliteit voor de soort te behouden. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van de verblijfplaats behouden moeten blijven en schade aan individuen moeten worden voorkomen. Deze maatregelen dienen, middels een ontheffingsaanvraag, te worden voorgelegd bij de provincie Noord-Brabant.

6.3 Eekhoorn

De eekhoorn behoort tot de beschermde inheemse diersoorten krachtens artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Het is verboden deze soort opzettelijk te doden of te vangen en het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of vernielen.

Uit het verrichte onderzoek is gebleken dat er geen vaste rust- of voortplantingsplaatsen van eekhoorn op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Er is daarom geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soort als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden. De werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden zonder daarbij vaste rust- of voortplantingsplaatsen van eekhoorn te verstoren, te beschadigen of te vernielen. Er zijn daarom geen aanvullende maatregelen nodig bij de uitvoering van de werkzaamheden ten aanzien van de eekhoorn.

7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Econsultancy heeft in opdracht van Gemeente Bladel een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd aan het Alexanderhof 7 te Hapert.

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie en naar aanleiding van de resultaten van de quickscan Wet natuurbescherming die Econsultancy in mei 2022 op de onderzoekslocatie heeft uitgevoerd.

Voorgenomen ingreep

De initiatiefnemer is voornemens om het gemeenschapshuis te amoveren en, indien mogelijk, de zendmast te verwijderen, ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw.

Functie onderzoekslocatie voor beschermde soorten

Tijdens zowel de voorjaarsonderzoeken als tijdens de najaarsonderzoeken voor vleermuizen zijn indicaties aangetroffen voor de aanwezigheid van een vaste rust- en voorplantingsplaats van vleermuizen op de onderzoekslocatie, middels uitvliegende of baltende individuen. Het betreft een zomer-, paar- en mogelijk (milde) winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

Conclusie

De voorgenomen werkzaamheden leiden tot het verloren gaan van één zomer-, paar- en mogelijk (milde) winterverblijfplaats van gewone dwergvleermuis binnen de onderzoekslocatie. Ten behoeve van de voorgenomen plannen zullen maatregelen genomen moeten worden om negatieve effecten te voorkomen en de functionaliteit van deze verblijfplaats te garanderen. Deze maatregelen bestaan uit het realiseren van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis, het uitvoeren van versturende werkzaamheden buiten de gevoelige perioden van de gewone dwergvleermuis en het realiseren van nieuwe permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis. Maatregelen dienen te worden vastgelegd in een activiteitenplan en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, middels een ontheffingsaanvraag.

Op basis van de huidige onderzoeksinspanning kan worden uitgesloten dat de onderzoekslocatie een functie heeft als nestlocatie voor de huismus of als vaste rust- en voortplantingsplaats voor de eekhoorn. Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soorten is niet aan de orde bij de voorgenomen ingreep.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door het aanwezige groen zoveel mogelijk intact te laten en door de geplande werkzaamheden buiten het broedseizoen (maart t/m half augustus) uit te voeren. Verder dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen. Dit houdt in dat incidenteel op de onderzoekslocatie voorkomende dieren de gelegenheid moeten krijgen om te vluchten en zoveel mogelijk ontzien worden gedurende de werkzaamheden.

Geraadpleegde bronnen

Econsultancy, Rapport quickscan Wet natuurbescherming (18781.002) Alexanderhof 7 te Hapert, d.d. 13 juni 2022.

Broekhuizen, S., Spoelstra, K., Thissen, J., Canters, K. & Buys, J. (2016). Atlas van de Nederlandse zoogdieren - Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.

BIJ12 (2023). Kennisdocument huismus. Opgehaald van <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2023/02/Kennisdocument-Huisumus-versie-2.1-februari-2023.pdf>.

BIJ12 (2017a). Kennisdocument huismus. Opgehaald van <https://www.bij12.nl/assets/BIJ12-2017-009-Kennisdocument-Huisumus-1.0.pdf>.

BIJ12 (2017b). Kennisdocument gewone dwergvleermuis. Opgehaald van <https://www.bij12.nl/assets/BIJ12-2017-004-Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-1.0.pdf>.

BIJ12 (2017c). Kennisdocument ruige dwergvleermuis. Opgehaald van <https://www.bij12.nl/assets/BIJ12-2017-018-Kennisdocument-Ruige-dwergvleermuis-1.0.pdf>.

BIJ12 (2017d). Kennisdocument gewone grootoorvleermuis. Opgehaald van <https://www.bij12.nl/assets/BIJ12-2017-005-Kennisdocument-Gewone-grootoorvleermuis-1.0.pdf>.

Limpens H. & Regelink J. (2017). Vleermuizen en planologie. Zoogdiervereniging, Nijmegen.

Ministerie van Economische Zaken (2016). Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Lees hier wat de Wet natuurbescherming daarover regelt. Versie 1.3, december 2016. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.

Sovon (z.d.). Soortenoverzicht. Geraadpleegd in augustus 2023 van <https://stats.sovon.nl/stats/soorten>.

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus (2021). Vleermuisprotocol 2021. Opgehaald van <https://netwerkgroenebureaus.nl/vleermuisprotocol>.

Wet natuurbescherming (2015, 16 december). Opgehaald van: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2021-02-17>.

Verklarende woordenlijst

Activiteitenplan

Een activiteitenplan dient als begeleidend document voor een ontheffingsaanvraag. In het activiteitenplan zijn maatregelen verwoord waarmee de functionaliteit van een rust- of voortplantingsplaats van een beschermde soort behouden blijft en schade aan individuen wordt voorkomen.

Broedseizoen

Voor het broedseizoen staat in de wet geen vaste periode. De looptijd verschilt per soort en varieert per jaar. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 15 maart en 15 augustus.

Expert Judgement

Inschatting van een deskundige op grond van zijn kennis en ervaring.

Externe werking

Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied/NNN hebben invloed op de staat van instandhouding van het gebied, ook activiteiten buiten het gebied kunnen de natuurwaarden in een gebied beïnvloeden. Dit wordt "externe werking" genoemd. Er bestaat geen ruimtelijke grens voor externe werking: bepalend zijn de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het Natura 2000-gebied/NNN, ongeacht de afstand tot het beschermde gebied.

Foerageerhabitat

Het gebied waarbinnen een soort voedsel zoekt.

Foerageren

Zoeken en vinden van voedsel door dieren (jachtgebied).

Functioneel leefgebied

Hiermee wordt het gebied dat is benodigd om de functionaliteit van een voortplantingsplaats of van een vaste- rust of voortplantingsplaats te behouden. Een nestlocatie of voortplantingsplaats kan bijvoorbeeld alleen succesvol functioneren, wanneer er voldoende habitat (schuilgelegenheid, voedsel etc.) van voldoende kwaliteit aanwezig is om te kunnen paren, eieren te leggen en jongen groot te brengen.

Gunstige staat van instandhouding

Er is sprake van een gunstige staat van instandhouding van een soort of habitatype als de omstandigheden waarin de soort of het habitatype voorkomt perspectief bieden op een duurzaam voortbestaan van die soort of dat habitatype.

Habitat

Omvat de plaatsen waar een bepaald organisme voorkomt doordat de abiotische en biotische factoren (niet levende en levende natuur) van die plaatsen voldoen aan de eisen en toleranties die het organisme stelt om te kunnen overleven, groeien en zich voortplanten.

Kraamverblijfplaats

Voortplantingsplaats van vleermuizen. Het gaat hierbij vaak om de vrouwelijke exemplaren van een kolonie (ook wel kraamgroep genoemd) die gezamenlijk hun jongen grootbrengen. De aantallen vleermuizen in een kraamgroep kan oplopen tot meerdere honderden exemplaren.

Landhabitat

Amfibieën zijn voor de voortplanting afhankelijk van water. Buiten de voortplantingsperiode maakt de soortgroep gebruik van landhabitat als onderdeel van het leefgebied. Landhabitat voor amfibieën omvat onder andere structuurrijke of opgaande vegetatie zoals (loof)bos, houtwallen, struikgewas, heide, ruigtekruiden, vegetaties en moeras.

Landschappelijk inpassingsplan

Het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied middels een ontwerp van de groenvoorziening, dat voldoet aan het beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor wordt zorg gedragen dat een ruimtelijke ontwikkeling past in het landschap.

Mitigerende maatregelen

Maatregelen die negatieve effecten bij een ingreep voorkomen of reduceren.

Omgevingscheck

Een omgevingscheck wordt uitgevoerd bij verlies van leefgebied van een jaar rond beschermde functie van een soort die door een ingreep (tijdelijk) verloren gaat. De omgeving van de ingreep wordt door een ter zake deskundige beoordeeld op aanwezigheid van voldoende alternatief leefgebied en/of potentiële verblijfplaatsen.

Ontheffing

De Wet natuurbescherming is bedoeld om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Wet natuurbescherming een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan, daarvoor kan een ontheffing benodigd zijn. Een ontheffing is een besluit waarbij in een individueel concreet geval een uitzondering op een wettelijk verbod wordt gemaakt.

Paarverblijfplaats

Dit is een verblijfplaats die hoofdzakelijk in het najaar (september/oktober) door vleermuizen worden gebruikt om te paren. Een mannetje kan een dergelijke verblijfplaats met meerdere vrouwtjes delen. In de omgeving van de paarverblijfplaats wordt veelal door het territoriale mannetje middels baltsvluchten getracht vrouwtjes aan te lokken.

Populatie

Een biologische populatie is een groep individuen van dezelfde soort die zich onderling voortplant en als zodanig geïsoleerd is van andere zulke groepen.

Rode Lijst

Rode Lijsten laten zien welke soorten zijn verdwenen en welke soorten in een gebied sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn. Er bestaan verschillende Rode Lijsten. Voor vogels, voor zoogdieren, planten, paddenstoelen, insecten en voor allerlei andere soortgroepen. Rode Lijsten hebben geen officiële juridische status. Plaatsing op de lijst maakt een dier dus nog geen 'beschermde diersoort' in de zin van de Wet natuurbescherming. De Rode Lijsten hebben in de praktijk wel een belangrijke signaleringfunctie. Door de Rode Lijst te raadplegen, kunnen alle instellingen die met natuurbehoud te maken hebben rekening houden met bedreigde soorten.

Significant negatief effect

Een effect is in het kader van de Wet natuurbescherming significant als de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied dreigen te worden aangetast.

Het begrip 'significant' staat centraal in de toepassing van het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden bij zowel vaststelling van beheerplannen als de vergunningverlening. Het bepaalt of een uitvoerige toetsing, een zogenaamde passende beoordeling, moet worden uitgevoerd. Indien als gevolg van een ingreep de toekomstige oppervlakte habitat of leefgebied, aantal van een soort of kwaliteit van een habitat lager zal worden dan zoals bedoeld in de instandhoudingsdoelstelling, dan kan sprake zijn van significante gevolgen. Voor het goede begrip, de soorten hoeven er niet te zitten, het gebied moet geschikt zijn voor de soorten.

Voortplantingsplaats of rustplaats

Een plek binnen het leefgebied van een soort die essentieel is voor de levenscyclus van een individu. De Wet natuurbescherming omschrijft niet exact wat een vaste rust- of voortplantingsplaats is. Dit is soortafhankelijk.

Vliegroute

Een vaste route die door vleermuizen wordt gebruikt tussen de verblijfplaatsen naar foerageergebieden.

Winterverblijfplaats

Verblijfplaats die gebruikt wordt om de periode van winterrust te overbruggen. Voor vleermuizen zijn dit vorstvrije, maar koele en vochtige plekken. Er kan sprake zijn van massaverblijfplaatsen, verblijfplaatsen van kleine groepen of één of enkele individuen.

Zomerverblijfplaats

Buiten de kraamperiode worden deze door groepjes vrouwtjes en jongen gebruikt, in de kraamperiode door individuele mannetjes.