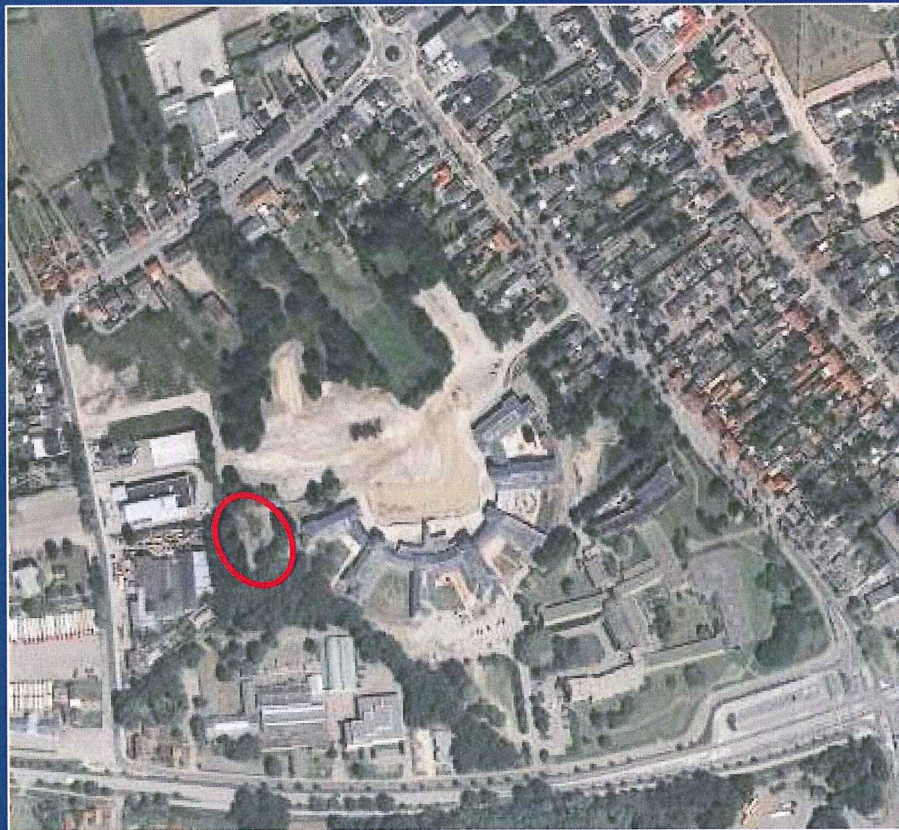


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PARKEERTERREIN LOCATIE KEMPENLAND

GEMEENTE BLADEL



Gemeente Bladel

**Ruimtelijke onderbouwing
parkeerterrein locatie Kempenland**

projectgegevens:

Rosmalen , Bladel, maart 2014

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	1
2	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	2
2.1	Gebiedsprofiel	2
2.2	Projectprofiel	3
3	BELEIDSASPECTEN	4
3.1	Nationaal en provinciaal beleid	4
3.2	Gemeentelijk beleid	4
4	(MILIEU)PLANOLOGISCHE ASPECTEN	5
4.1	Water	5
4.2	Flora en fauna	7
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	7
4.4	Bodem en grondwater	7
4.5	Akoestiek	8
4.6	Hinderlijke bedrijvigheid	8
4.7	Externe veiligheid	8
4.8	Luchtkwaliteit	8
4.9	Kabels en leidingen	9
5	FINANCIËLE HAALBAARHEID	9
6	MOTIVERING VRIJSTELLING	9



Ontwerp Locatie Kempenland (d.d. september 2005) met locatieaanduiding voorziene parkeerkelder en locatie nieuw parkeerterrein

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten behoeve van de herontwikkeling van locatie Kempenland is op 29 september 2005 het bestemmingsplan 'Locatie Kempenland' vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel. De herontwikkeling van locatie Kempenland betreft onder andere nieuwe bebouwing voor R.K. Kempisch Verzorgingstehuis, (zorg)appartementen en woningen.

In het bestemmingsplan 'Locatie Kempenland' was onder 'blok 11: service-appartementen', ten noorden van het verzorgingstehuis, een parkeerkelder voorzien. Van realisatie van deze parkeerkelder is op financiële gronden afgezien. Daarom is ervoor gekozen een parkeerterrein op maaiveldniveau aan te leggen. Dit terrein is voorzien aan de westzijde van het verzorgingstehuis.

Het parkeerterrein kan niet direct worden aangelegd, omdat het vigerend bestemmingsplan 'Locatie Kempenland' dit niet toelaat. Dit wordt later in deze onderbouwing toegelicht.

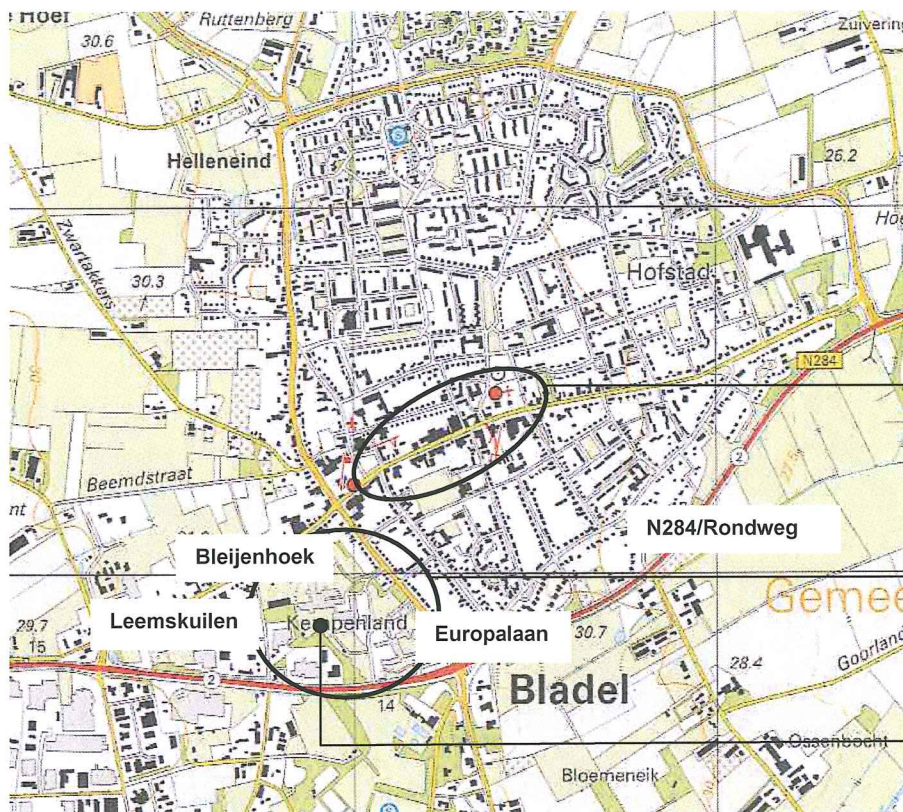
De gemeente Bladel is voornemens om een afwijkingsbesluit te nemen op grond van artikel 2.12., lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. (Wabo) Deze notitie betreft de ruimtelijke onderbouwing in het kader van de vrijstellingsprocedure.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen op het terrein Kempenland, aan de westzijde van het gebouw van R.K. Kempisch Verzorgingstehuis. Kempenland ligt in het zuidwesten van de kern Bladel, dichtbij het centrum van het dorp.

1.3 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid, voor zover relevant. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. In hoofdstuk 5 is de financiële haalbaarheid van het project weergegeven. De motivering voor vrijstelling is opgenomen in hoofdstuk 6.

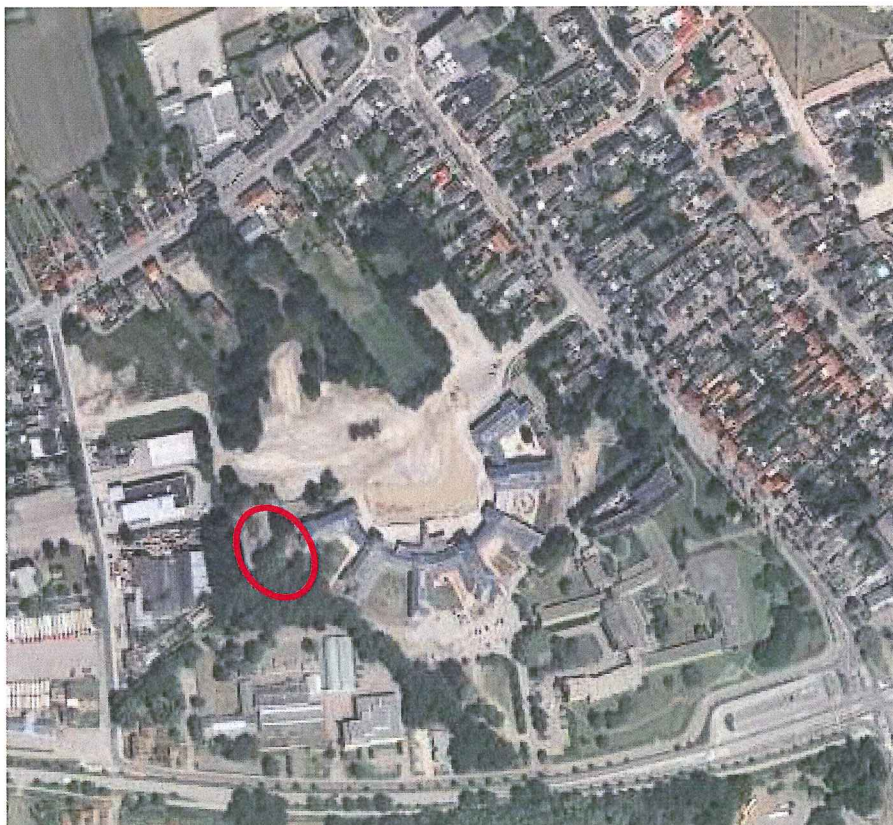


Centrum Bladel

Locatie Kempenland

Parkeerterrein

Ligging planlocatie in groter verband



Ligging planlocatie in groter verband

2 GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Ruimtelijk

Het plangebied ligt op het terrein Kempenland dat in het zuidwesten van de kern Bladel ligt, dichtbij het centrum van het dorp. Locatie Kempenland heeft een geïsoleerde ligging achter de woonbebouwing aan de Europalaan en de Bleijenhoek, de bedrijfsbebouwing aan de Leemskuilen en de bebouwing van het bejaardentehuis Huize Kempenland op de hoek Rondweg-Europalaan. Locatie Kempenland en daarmee ook het plangebied is vrijwel niet waarneembaar vanaf het aangrenzende openbare gebied.

Het terrein heeft een parkachtige uitstraling. De inrichting bestaat uit diverse geclusterde sferen, zoals laanbeplantingen, groene plekken, tuinen, een dierenweide en een groene 'dichte' buffer tussen het bedrijventerrein ten westen van het plangebied en het plangebied zelf.

De bebouwing op het terrein bestaat uit afzonderlijke bebouwingvolumes rondom het gebouw van R.K. Kempisch Verzorgingstehuis

Het parkeerterrein past binnen de opzet van het gehele terrein; losse elementen en in een open structuur.

Functioneel

Het plangebied ligt op het terrein van het R.K. Kempisch Verzorgingstehuis. Ten noorden en oosten van het plangebied liggen maatschappelijke voorzieningen. Aan de zuid- en westzijde van het plangebied staat bedrijfsbebouwing.

Het parkeerterrein wordt aangelegd ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen.

Ontsluiting

Locatie Kempenland wordt aan vier zijden ontsloten. Aan de oostzijde door de Europalaan, aan de zuidzijde door de parallelweg langs de Rondweg, aan de westzijde door de Leemskuilen en aan de noordzijde door de Bleijenhoek.

De ontsluiting vanaf de Europalaan komt uit op het centrale pleingebied van locatie Kempenland. Deze wordt omgeven door de bebouwing van het verzorgingstehuis en gebouw Blok 11. De ontsluiting vanaf de parallelweg heeft geen doorgaande functie. De ontsluitingswegen die aansluiten op de Leemskuilen en de Bleijenhoek lopen via een woonbuurtje de locatie Kempenland binnen.

Het parkeerterrein sluit via het centraal gelegen plein aan op de Europalaan en via een omweg op de ontsluitingen op de Leemskuilen en de Bleijenhoek.



Ligging parkeerterrein



Invulling parkeerterrein

2.2 Projectprofiel

Ruimtelijk

Vanwege de functionele relatie tussen het parkeerterrein en het verzorgingsstehuis, is het parkeerterrein direct naast het verzorgingsstehuis gesitueerd. De parkeervoorziening gaat functioneren voor het personeel van het verzorgingsstehuis en voor de bewoners en bezoekers van Blok 11.

Het terrein heeft een oppervlak van circa 1.800 m² en omvat circa 60 haakse parkeerplaatsen afgewisseld met boombeplanting. Er ontstaat als zodanig een lommerrijke parkeerplaats onder een bladerdak van bomen. Op deze wijze integreert de parkeerplaats zich in het bestaande omliggende groen. De toegang tot de parkeervoorziening ligt aan de oostzijde van het plangebied en is direct ontsloten op de ontsluitingsring. Vanaf deze toegang zijn de parkeerplaatsen via een interne circulatiering bereikbaar. Het merendeel van de parkeerplaatsen worden in groepen van 3 aangelegd, afgewisseld met bomen.

De bestaande beplanting hier (waaronder 1 eik, 5 beuken en 2 berken) is van slechte kwaliteit en wordt vervangen door circa 20 nieuwe bomen. (zie paragraaf 'flora en fauna'). De parkeervoorziening krijgt een lommerrijk karakter.



Huidige situatie

Functioneel

De parkeervoorziening gaat plaats bieden aan circa 60 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor het personeel van het zorgcentrum en voor de bewoners en bezoekers van Blok 11. Met de aanleg van de parkeervoorziening wordt het parkeren geconcentreerd en wordt voorkomen dat langs de wegen wordt geparkeerd.

Ontsluiting

Het parkeerterrein sluit indirect aan op de ontsluitingswegen Europalaan, de Bleijenhoek en de Leemskuilen. De toegang is gesitueerd aan de noord-oostzijde van het terrein, in het verlengde van de ontsluiting vanaf de Europalaan.

3 BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied.

3.1 Nationaal en provinciaal beleid

Het nationaal en provinciaal ruimtelijk beleid zijn bij onderhavig project buiten beschouwing gelaten. Het nationaal ruimtelijk beleid, dat haar weerslag vindt in de Nota Ruimte en het provinciaal beleid dat haar weerslag vindt in onder andere het Streekplan Brabant 2002 en het uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven), bieden geen uitgangspunten voor de realisatie van parkeerterreinen. De omvang van het project staat in schril contrast met de grootschaligheid van het nationaal en provinciaal ruimtelijk beleid.

Voor kleinschalige ontwikkelingen is het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau van toepassing. Het relevant gemeentelijk beleid wordt in de navolgende paragraaf beschreven.

3.2 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Locatie Kempenland', dat is vastgesteld op 29 september 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 10 januari 2006, nr. 1138856/1152753.

Binnen dit bestemmingsplan geldt voor de planlocatie de bestemming 'Groendoeleinden', waarbinnen de realisatie van een parkeerterrein niet is toegestaan. Daarnaast ligt er over het gebied een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van gestapelde woningen. Een afzonderlijk parkeerterrein kan ook via deze bevoegdheid niet worden gerealiseerd.

Conclusie

Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan. Een project- afwijkingsbesluit (artikel 2.12,lid1,sub a,onder 3Wabo) is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken.

4 (MILIEU)PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende planologische aspecten zal inzicht worden gegeven in de fysieke en functionele consequenties van het project op zich zelf en/of in zijn omgeving. De aspecten zijn:

- water;
- flora en fauna;
- cultuurhistorie en archeologie;
- bodem en grondwater;
- akoestiek;
- hinderlijke bedrijvigheid;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen.

4.1 Water

In het kader van het waterbeleid is door de gemeente Bladel het **Stedelijk waterplan Bladel** opgesteld. Voor de hele gemeente is als onderdeel van dit waterplan een Waterkansenkaart opgesteld waarop de mogelijkheden voor afkoppeling van het hemelwater binnen het stedelijk gebied worden aangegeven. Bij grote ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied dienen deze kansen als uitgangspunt. Het plangebied komt volgens deze Waterkansenkaart in principe in aanmerking voor infiltratie.

De planlocatie valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van waterschap de Dommel is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat hemelwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen in principe hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

De ontwikkelingen in het plangebied hebben een toename van het verharde oppervlak tot gevolg. In onderstaande tabel zijn de beoogde wijzigingen in oppervlakken verharding en groen weergegeven. De toename van het verhard oppervlak bedraagt 1.440 m². De parkeerplaats zal bestaan uit elementverharding.

Oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
plangebied	circa 1.600	circa 1.600
parkeerplaatsen	0	circa 60
groen	circa 1.600	circa 160
<i>Verharding totaal</i>	0	1.440

Hemelwater

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

- 1 of opvang en hergebruik van regenwater mogelijk is (in plaats van gebruik van leiding- of bronwater);
- 2 of (vervolgens) infiltratie van (het resterende) schoon water in de bodem plaats kan vinden;
- 3 of, als dat niet mogelijk is, een gereguleerde afvoer naar open water plaatsvindt;
wanneer in het geval van infiltratie of afvoer op open water afdoende berging/buffering op eigen terrein gerealiseerd kan worden is dit gewenst. Dit dient in zo'n geval om afvloeiing/wateroverlast naar de omgeving of te grote piekafvoeren op het open water in de omgeving te voorkomen;
- 4 of afvoer naar de riolering via een verbeterd gescheiden stelsel plaats kan vinden.

Wat betreft punt 3 hanteert Waterschap De Dommel in geval van nieuwe of vervangende bebouwing/verharding een bergingscapaciteit van 40 mm/m². Dat om aan de eis van zogenaamd 'hydrologisch neutraal bouwen' voor nieuwe situaties binnen haar beheersgebied te kunnen voldoen.

Ad 1

Gezien het feit dat het hier een project met een beperkte omvang betreft en opvang en hergebruik van regenwater in de huidige situatie niet gebeurt, ligt toepassing daarvan niet direct voor de hand.

Ad 2 en 3

Hemelwater dat neerkomt op de onverharde (groene) delen van de planlocatie kan direct infiltreren. Het waterschap heeft in 2005 een handreiking afkoppelen verhard oppervlak opgesteld. Hierin is opgenomen dat voor parkeerterreinen met een hoge wisselfrequentie (zoals parkeerterreinen bij scholen) het hemelwater geïnfiltreerd mag worden.

Het gaat in deze situatie om een parkeerterrein met een deels lage wisselfrequentie, onder andere vanwege het gebruik van de parkeerplaats door werknemers. Voor wadi's is binnen het plangebied door onder meer de aanwezigheid van bomen geen ruimte beschikbaar. Infiltratie zou in dit geval plaats kunnen vinden door middel van bijvoorbeeld infiltratiekoffers. Echter vanwege de mogelijke verontreiniging van hemelwater die het langdurig parkeren mogelijk met zicht meebrengt, is deze vorm van infiltratie van hemelwater binnen het plangebied niet gewenst.

Ad 4

Het hemelwater wordt vanwege een mogelijke verontreiniging (zie Ad 2 en 3) gescheiden aangeboden aan het aanwezige rioolstelsel. In de toekomst kan de afvoer aangesloten worden op een nog aan te leggen verbeterd gescheiden stelsel.

Algemeen

Bij de aanleg van de parkeerplaatsen zal gebruik worden gemaakt van niet-uitloogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van het hemelwater tot een minimum beperkt.

Conclusie

Het initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak. In het plangebied zijn, mede vanwege de mogelijke verontreiniging, geen goede mogelijkheden aanwezig voor infiltratie van het hemelwater afkomstig van het parkeerterrein. Het hemelwater wordt daarom gescheiden aangeboden aan het aanwezige rioolstelsel.

Geadviseerd wordt om de inhoud van deze waterparagraaf door de gemeente voor te laten leggen aan het waterschap.

4.2 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied.

In het kader van het bestemmingsplan 'Locatie Kempenland' is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat bij de ruimtelijke ontwikkeling van Kempenland geen belangrijke natuurwaarden in het geding zijn en dat tijdens de uitvoering eenvoudig kan worden ingespeeld op de wettelijke bepalingen ten aanzien van algemeen beschermde soorten, bijvoorbeeld door rekening te houden met de broedtijd van vogels.

In februari 2008 is een inventarisatie uitgevoerd naar de kwaliteit van de aanwezige bomen. De kwaliteit is zodanig dat deze kunnen worden verwijderd. Voor een achttal bomen (1 eik, 5 beuken en 2 berken) dient een kapvergunning te worden aangevraagd.

Bij de aanleg van het parkeerterrein wordt een twintigtal nieuwe bomen gepland.

Conclusie

Flora en fauna vormen geen belemmering voor de realisatie van dit initiatief.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Door de aanleg van de parkeerplaatsen zal de bodem van het plangebied niet dusdanig worden verstoord dat door het initiatief eventuele aanwezige archeologische waarden verloren zouden gaan.

Conclusie

De realisatie van het initiatief levert vanuit archeologische waarden en cultuurhistorisch oogpunt geen belemmering op.

4.4 Bodem en grondwater

In het kader van het bestemmingsplan 'Locatie Kempenland' is een onderzoek uitgevoerd naar eventueel aanwezige bodem- en grondwaterverontreinigingen. De conclusie van dit onderzoek is dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van Kempenland. Hiermee is de realisatie van het parkeerterrein ook mogelijk.

In de tijd tussen het onderzoek en het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing hebben er geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden.

Conclusie

De realisatie van het initiatief levert vanuit het oogpunt van de bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmering op.

4.5 Akoestiek

Het initiatief zelf (aanleggen van het parkeerterrein) zorgt niet voor een toename van het verkeer rondom het plangebied, maar zal juist voor een beperking van het rondrijdend (zoekend) parkeerverkeer zorgen. Bovendien is het plangebied aangewezen als 30 km-zone.

Conclusie

Er is geen geluidsonderzoek vereist voor het onderhavig initiatief.

4.6 Hinderlijke bedrijvigheid

Een parkeerterrein is geen hindergevoelig object. Derhalve hoeft niet te worden getoetst op aanwezige hinderlijke bedrijven.

Overigens is in het kader van het bestemmingsplan 'Locatie Kempenland' inzicht geboden in de aan te houden afstanden tot de bedrijven in de directe omgeving. Het parkeerterrein ligt binnen de invloedsszone van het bedrijfsgebouw van Van de Borne/Vingerhoets/De Leest. Dit heeft geen invloed op het initiatief, omdat het parkterrein geen hindergevoelig object is.

Conclusie

Hinderlijke bedrijvigheid heeft geen invloed op de realisatie van het parkeerterrein.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

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

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Het totaal aantal verkeersbewegingen zal door de aanleg van de parkeerplaatsen niet toenemen, maar zal juist voor een beperking van het rondrijdend (zoekend) parkeerverkeer zorgen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het plan voor het gebied geen verslechtering betekent met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.9 Kabels en leidingen

Op het terrein zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de realisatie van het parkeerterrein.

5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

De kosten van het initiatief zijn gedekt in de exploitatie van het gehele terrein Kempenland.

6 MOTIVERING VRIJSTELLING

Om het initiatief juridisch planologisch mogelijk te maken is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Het nieuwe parkeerterrein voorziet in zestig parkeerplaatsen ten behoeve van het personeel van het zorgcentrum. In het vigerend bestemmingsplan 'Locatie Kempenland' waren deze parkeerplaatsen voorzien in een parkeerkelder onder 'blok 11: serviceappartementen'. Uit financieel oogpunt is een parkeerkelder niet haalbaar gebleken. Daarom is gekozen voor een parkeerterrein op maaiveldniveau.

Ruimtelijk gezien past het parkeerterrein op de aangegeven locatie, direct grenzend aan het gebouw van het verzorgingstehuis. Met de inrichting van het terrein wordt aangesloten bij het lommerrijke karakter van Kempenland.

Het initiatief is op grond van de planologische aspecten, die in hoofdstuk 4 aan de orde zijn gekomen, op deze plaats toelaatbaar.

Rosmalen, Bladel, maart 2014
Croonen Adviseurs b.v.