



VAN STEENSEL CONSULTANTS BV
consulting & projectmanagement

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de Omgevingsvergunning met planafwijkingsprocedure ten behoeve van de herontwikkeling van de commerciële ruimte aan de Bleijenhoek 15- 17 te Bladel.



Bladel, 12 september 2014.

Inhoudsopgave:

1. Inleiding
 - 1.1. Algemeen
 - 1.2. Ligging en begrenzing plangebied
2. Bestaande situatie
3. Planbeschrijving
 - 3.1. Ruimtelijk
 - 3.2. Functioneel
4. Beleidskaders
 - 4.1. Provinciaal beleid
 - 4.2. Gemeentelijk beleid
5. Milieu hygiënische en planologische verantwoording
 - 5.1. Ruimtelijk en functioneel
 - 5.2. Water
 - 5.3. Bodem
 - 5.4. Geluid
 - 5.5. Verkeer en parkeren
 - 5.6. Luchtkwaliteit
 - 5.7. Hinderlijke bedrijvigheid
 - 5.8. Externe veiligheid
 - 5.9. Kabels & leidingen
 - 5.10. Flora en Fauna
 - 5.11. Archeologie en cultuurhistorie
6. Bestemming
7. Haalbaarheid
 - 7.1. Financieel
 - 7.2. Maatschappelijk
8. Procedure
9. Conclusie.

1. Inleiding:

1.1 Algemeen:

Aan het adres Bleijenhoek 15 – 17 te Bladel was voorheen Schippers Bladel gevestigd. Dit bedrijf is een internationaal bedrijf in dierbenodigdheden en beschikte ter plaatse over productie-, onderhouds-, opslag- en expeditie-ruimten, kantoorruimten en winkelruimten.



Vanwege onder andere de opslag van gevaarlijke stoffen was deze locatie in de omringende woonomgeving niet ideaal. Mede ook vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse werd in goed overleg met de gemeente besloten, het bedrijf te verplaatsen naar het Rond Deel te Bladel. De vrijkomende locatie werd - althans voor het achter terrein – voor een groot deel herbestemd voor woningbouw.

Op deze locatie werd de nieuwe woonwijk Mastbos gerealiseerd. Het aan de Bleijenhoek gelegen winkel annex kantorencomplex werd vooralsnog als zodanig gehandhaafd.

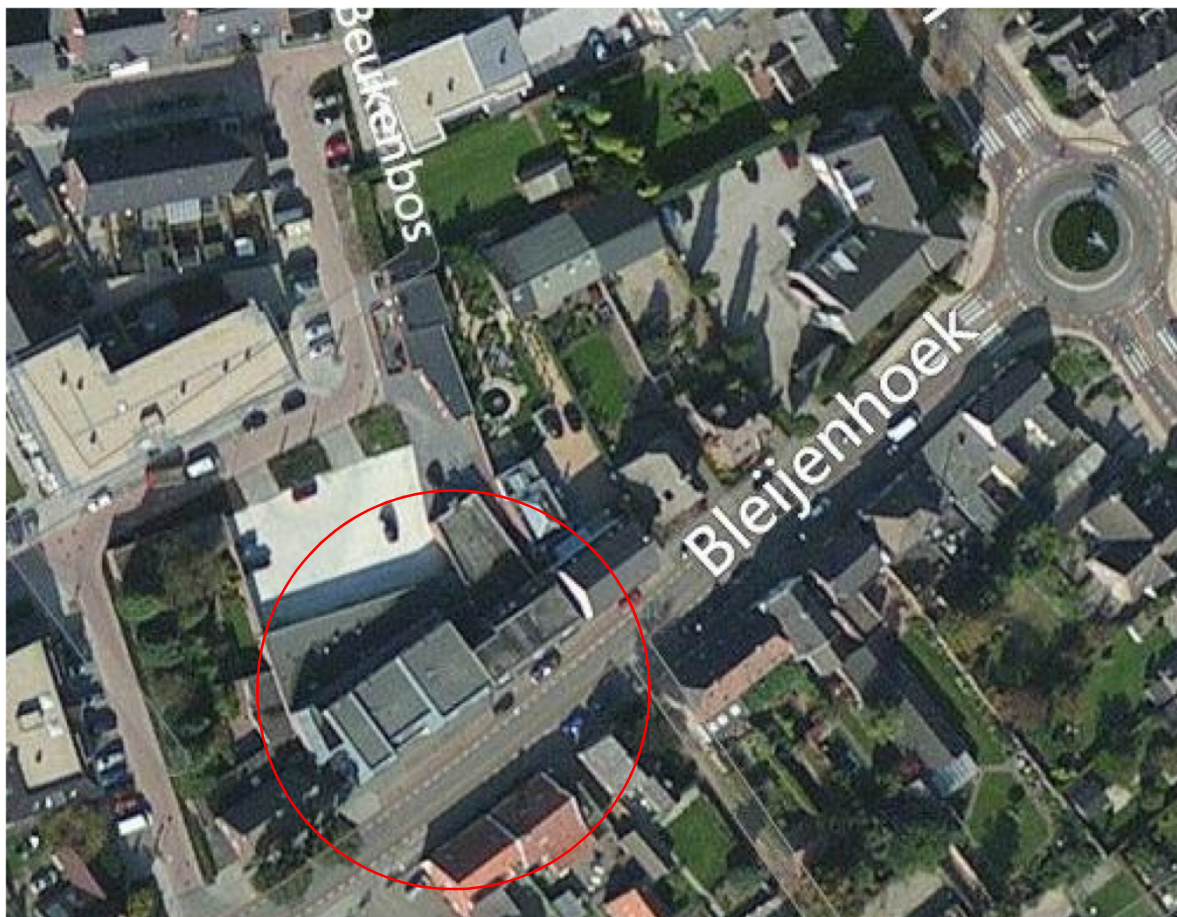
Wel werd reeds middels een in het plan Mastbos opgenomen wijzigingsbevoegdheid voorzien in de bouw van appartementen op het bij het gebouwencomplex behorende parkeerterrein.

Na een ondergeschikte aanpassing van deze wijzigingsbevoegdheid werd daarvan gebruik gemaakt en is inmiddels op het voormalig parkeerterrein de bouw van de appartementen in volle gang.

Wat nog resteerde waren de voormalige winkels- en kantoren van voorheen Schippers Bladel.

1.2 Het initiatief:

Het voorliggende initiatief voorziet er in deze bestaande ruimten om te bouwen naar woningen. Daarbij worden in het bestaande bouwkundige casco appartementen gemaakt die deels naar de voorzijde aan de Bleijenhoek en deels naar de naar binnen gerichte patio (mede ontstaan door de nieuwbouw van de vorengenoemde appartementen op het voormalig parkeerterrein) gericht zijn.



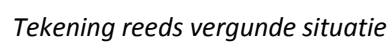
Situering bestaande winkel- annex kantorencomplex

2. Bestaande situatie:

Zoals gezegd blijft het initiatief binnen de contouren van het bestaande winkel/ annex kantorencomplex voorheen van Schippers Bladel. De bestaande ruimten zijn geschikt voor de ombouw naar appartementen.

Daarbij is overwogen dat het gebruik van het bestaande pand als winkelruimte en/of kantoor niet langer doelmatig is te noemen nu het winkelapparaat van Bladel zich onder de dreiging van de toename van internetaankopen en het economisch getijde meer en meer concentreert in het elders gelegen kernwinkelgebied.

kuilen 24, 5531NL Bladel 06-5395 2538 info@vansteenselconsultants.nl



3. Planbeschrijving:

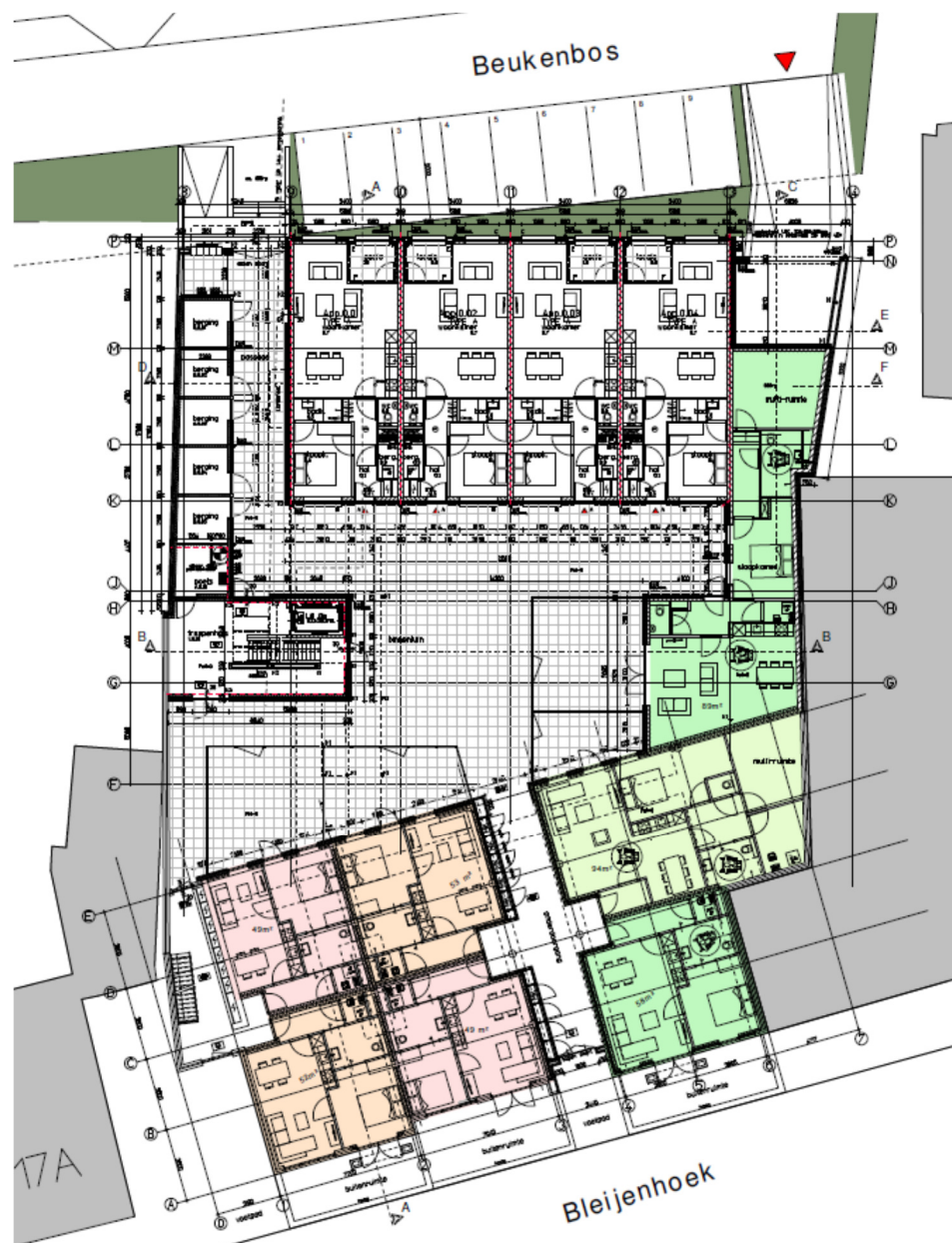
3.1 Ruimtelijk:

Tussen de nieuwbouw van de genoemde appartementen op de voormalige parkeerplaats en het bestaande winkel- annex kantorencomplex is een nieuwe leefruimte ontstaan in de vorm van een patio waarop ook de genoemde woningen georiënteerd zijn.

Dit binnenplein biedt tevens gelegenheid om daarop het achterdeel van het bestaande gebouw en de daarin te realiseren appartementen te oriënteren. De ontsluiting van de appartementen vindt plaats vanuit een doorgang van de Bleijenhoek naar deze patio.

De gevels en het aanzien van het bestaande gebouw dienen in beperkte zin te worden aangepast aan de nieuwe functie. De buitencontouren van het bestaande casco blijven echter in stand.

Op deze wijze is het goed mogelijk om de bestaande ruimte om te bouwen tot 7 appartementen.

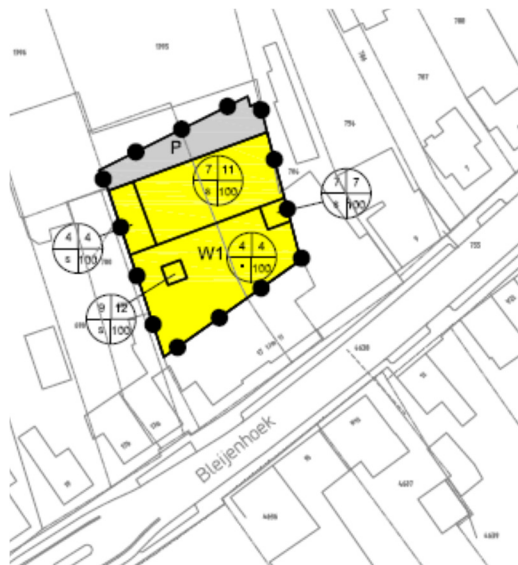


Tekening nieuwe situatie met 7 appartementen

3.2 Functioneel:

De functie van het bestaande winkel- annex kantorencomplex wordt omgezet naar Woningen. Zoals eerder al opgemerkt sluit dit perfect aan de bij de maatschappelijke ontwikkeling van concentratie van winkelvoorzieningen in het kernwinkelgebied en van een verdere versterking van de woonfunctie van de kern.

Qua bestemming sluit dit aan bij de reeds in het vigerend bestemmingsplan aan dit pand gegeven bestemming Woondoeleinden, doch de voorgenomen planafwijdings-procedure is noodzakelijk vanwege het feit dat het voorgenomen plan voor wat betreft 2 bestaande bergingen niet volledig past binnen het vigerend bestemmingsplan.



Uitgreep verbeelding vigerend plan

4. Beleidskaders:

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant.

Hierna zijn de belangrijkste beleidskaders beschreven en wordt aangegeven hoe het voorliggend initiatief zich daartoe verhoudt.

4.1 Nationaal en provinciaal beleid:

In de Nota Ruimte (2006) wordt aangegeven dat voor toekomstige ontwikkelingen inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het provinciaal beleid zoals vervat in de Verordening Ruimte 2012 borduurt hierop voort. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van woningbouw beperken zich tot bestaand stedelijk gebied.

Het pilot denken omtrent bouwen binnen rode contouren heeft plaats gemaakt voor regionale afstemming van woningbouwtaken. De neerslag daarvan wordt plaatselijk vastgelegd in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Daarnaast streeft ook de provincie naar concentratie van winkelveorzieningen in kernwinkelgebieden en ondersteunt zij sanering van winkelbestemmingen buiten deze gebieden waar mogelijk.

4.2 Gemeentelijk beleid:

De gemeente Bladel heeft haar ruimtelijk relevant beleid vastgelegd in de Structuurvisie van 22 mei 2008, in de voor dit gebied vastgestelde bestemmingsplannen en aanvullende beleidsnotities zoals de Centrumvisie die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Centrum Bladel 2013.

Ook in deze stukken geeft de gemeente aan te streven naar versterking van de woonfunctie van de kernen en versterking van het kernwinkelapparaat. De gemeente tracht dat te bereiken door waar mogelijk initiatieven tot sanering van winkelfuncties buiten het kernwinkelgebied te ondersteunen door middel van flankerend beleid.

Meer concreet is het gemeentelijk beleid uitgewerkt in de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen: dat betreft allereerst het bestemmingsplan Mastbos van 11 januari 2007 c.q. het bestemmingsplan Mastbos herziening voorschriften 2010 d.d. 29 april 2010.

Het is slechts op het punt van de bouwregels (bouwvlakbegrenzing) dat het voorliggend initiatief afwijkt van de vigerende bestemming Woondoeleinden in het bestemmingsplan Mastbos.

5. Milieu hygiënische en planologische verantwoording:

5.1 Ruimtelijk en functioneel:

Ruimtelijk heeft het voorliggend initiatief geen relevante consequenties nu het zich afspeelt in bestaande bouwkundige casco's.

Functioneel is de omschakeling van winkels en kantoren naar wonen zeer gewenst en ook overigens in lijn met de vigerende bestemming.

Volkshuisvestelijk gaat het om een 7-tal appartementen die vanwege hun ligging nabij het centrum én hun kwaliteiten (gelijkvloers, beschermd en veilig, deels toegankelijk en deels voorbereid op toegankelijkheid voor rolstoelen) bij uitstek geschikt zijn voor ouderen, mensen met een beperking of jongere 1- en 2-persoonshuishoudens.

De woningen worden aangeboden in de huursector rond een gemiddeld huurniveau van € 500,-- (prijspeil 2014) en blijven daarmee onder de huursubsidiegrens. Zij vormen daarmee een product waar in het lokale volkshuisvestingsbeleid grote behoefte aan is.

5.2 Water:

Het voorliggend initiatief wordt volledig gerealiseerd binnen een bestaand bouwcasco: het verhard oppervlak wordt niet gewijzigd en het hemelwater en het grijs afvalwater wordt middels de bestaande aansluitingen op het gemeentelijk rioleringsstelsel afgevoerd.

Het plan is daarmee in overeenstemming met het principe van hydrologisch neutraal bouwen.

5.3 Bodem:

Het voorliggende initiatief wordt volledig gerealiseerd binnen een bestaand bouwcasco: er is geen ruimte voor tuinen. Aan de onderliggende bodemgesteldheid worden geen wijzigingen aangebracht. De bestaande bodemgesteldheid vormt hoe dan ook geen beletsel voor uitvoering van het voorliggend plan.

5.4 Geluid:

De akoestische aspecten van het plangebied zijn onder meer uitvoerig belicht en onderzocht in het kader van de toelichtingen van het bestemmingsplan Mastbos en de herziening voorschriften Mastbos 2010.

Daarin is het behulp van de Standaard Reken Methode II (SRM II) volgens het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï 2002 akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï van de Bleijendoek en de Europalaan.

Met behulp van het programma Geonoise (versie 5.21) is een computermodel van de toekomstige situatie gemaakt en zijn de geluidsbelastingen aan de gevels van de nieuwe woningen berekend.

Aangezien het voorliggend initiatief niet qua bestemming afwijkt van de vigerende bestemming is er geen noodzaak voor aanvullend akoestisch onderzoek. Wel wordt er bij de planuitwerking van het voorliggend bouwplan zorg voor gedragen dat het binnenniveau van de aan de Bleijenhoek gelegen appartementen voldoen aan het wettelijk voorgeschreven niveau. Dat gebeurt door het aanbrengen suskasten in de ventilatieopeningen van de voorgevel.

5.5 Verkeer en parkeren:

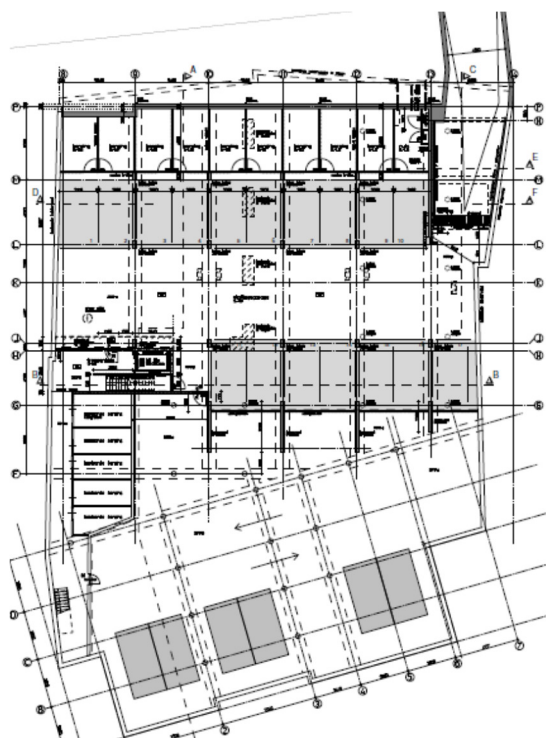
Door realisering van de voorgenomen functiewijziging komt de parkeerbehoefte die verbonden is met het gebruik als winkel- annex kantorencomplex te vervallen. Deze maakt plaats voor de veel geringere parkeerbehoefte die samenhangt met de woonfunctie van de 7 nieuwe appartementen.

In cijfers uitgedrukt komt dat op het volgende neer:

Bestaande parkeerbehoefte: 700 m² b.v.o. à 3,8 p.plaatsen per 100 m² b.v.o. (norm algemeen gehanteerd in het centrum van Bladel) = 26 parkeerplaatsen.

Nieuwe behoefte is 7 appartementen à 1,5 p.plaats = 11 parkeerplaatsen. De parkeerdruk vermindert door de voorgenomen planafwijking dus met 15 plaatsen.

Rekening houdend met 7 additionele appartementen worden er echter in de parkeerkelder onder het complex 7 additionele parkeerplaatsen gecreëerd. Hoewel er dus in totaal sprake is van een behoorlijke afname van de parkeerbehoefte, wordt er toch voorzien in de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners zelf, omdat de initiatiefnemer de bewoners van een eigen parkeerplaats wenst te voorzien. De overige 4 plaatsen zijn in het aansluitend openbaar domein ruimschoots voorhanden.



Additionele plaatsen in parkeerkelder.

5.5. Luchtkwaliteit:

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt tegenwoordig gevormd door de Wet Luchtkwaliteit (hierna Wlk). In het Besluit en de Regeling “niet in betekenende mate” is exact bepaald in welke gevallen een project niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst (<1500 nieuwe woningen bij een ontsluitingsweg, < 3000 nieuwe woningen bij 2 ontsluitingswegen).

Het voorliggend initiatief betreft de realisering van 7 nieuwe woningen. Daardoor draagt het niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing uit een oogpunt van bescherming van de gezondheid van de mens wel rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Voor deze ontwikkelingen kan op basis van de Grootschalige Basiskaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Planbureau voor de Leefomgeving PBL in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen worden geconcludeerd dat ter plaatse de concentraties stikstofdioxide en fijn stof onder de betreffende grenswaarden liggen.

Ook de prognose voor de relevante jaren voorspelt geen overschrijding (informatie PBL 2009). Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente Bladel en het feit dat het voorliggend initiatief niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die zijn gesteld in de Wet Luchtkwaliteit.

5.6 Milieuaspecten bedrijven:

Op meer dan 150 meter afstand zijn de bedrijventerreinen Leemskuilen en Mastbos gerealiseerd. Daarbij is door middel van een passende milieuzonering rekening gehouden met de tussen gelegen woningen. In het bestemmingsplan Bladel 2010 zijn namelijk alleen bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Gezien de aard en omvang van de op deze bedrijfsterreinen gevestigde bedrijven en de afstand tot aan het project is ruimschoots een voldoende woon- en leefklimaat verzekerd.

Verder zijn in de omgeving geen bedrijven gevestigd met een relevante milieuhinder.

5.7 Externe veiligheid:

Externe veiligheid is bij de vaststelling van de voornoemde plannen Mastbos en Herziening voorschriften Mastbos 2010 geen probleem gebleken. Na vaststelling van deze bestemmingsplannen zijn er geen veranderingen opgetreden die tot een nieuw onderzoek aanleiding geven.

5.8 Kabels & leidingen:

Het plan heeft voor dit aspect geen relevante betekenis nu het zich afspeelt binnen reeds aanwezige gebouwen.

5.9. Flora en fauna:

Het plan heeft ook voor het aspect Flora en fauna geen relevante betekenis nu het zich afspeelt binnen reeds aanwezige gebouwen.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie:

Het gebouw dat in het voorliggend initiatief is betrokken heeft geen cultuurhistorische betekenis. Voor de archeologie heeft het plan evenmin consequenties nu het zich beperkt tot de ombouw van bestaande casco's.



Voorgevel bestaand gebouw

6. Bestemming:

Zoals gezegd kan de bestemming Woondoeleinden en de bijbehorende regels ongewijzigd blijven. Slechts de verbeelding dient bij gelegenheid te worden aangepast in die zin dat het volledig tot Woondoeleinden bestemde vlak als bebouwingsvlak dient te worden aangegeven.

7. Haalbaarheid:

7.1: Financieel:

De initiatiefnemer heeft aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is. Er hoeven in het openbaar domein geen voorzieningen te worden getroffen om het plan te kunnen realiseren. De locatie is gunstig gelegen aan een bestaande centrumontsluitingsweg en de afstand tot het centrumgebied met al haar voorzieningen, is zeer beperkt.

7.2 Maatschappelijk:

Het plan speelt zoals gezegd in op bestaande maatschappelijke ontwikkelingen en tendensen zoals toename van woningen in centrumgebieden en de sanering van distributieve voorzieningen daarbuiten.

De omwonenden van het plangebied zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd en dat heeft geen aanleiding gegeven tot kritische reacties.

8. Procedure:

In verband met de beperkte afwijking van het vigerend plan, alsmede vanwege de urgentie van het verzoek in verband met het lopend bouwproces, is besloten te kiezen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning met planafwijkinsprocedure.

Aangezien het voornemen geen consequenties heeft voor het waterbeheer en bovendien volledig aansluit bij het provinciaal beleid worden Waterschap en de Provincie niet vooraf door gemeente geconsulteerd.

9. Conclusie:

De bestemming Woondoeleinden van het bestaande winkel- annex kantorencomplex aan de Bleijenhoek 15 -17 is reeds in de vigerende bestemmingsplannen voorzien. Vanwege beperkingen in het bouwregime (bouwvlak) is een afwijking van het vigerend plan geconstateerd. Het voorliggend plan sluit echter volledig aan bij de beleidskaders- en intenties van de verschillende overheden, en past uitstekend binnen het flankerend beleid van de gemeente om winkelbestemmingen buiten het kernwinkelgebied uit de markt te halen.

De voorziene woningen sluiten nauw aan bij de lokale behoefte en de gemeente heeft de 7 additionele woningen daarom opgenomen in het Woningbouwprogramma. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het plan aan alle denkbare vereisten voldoet.