



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging	4
1.3 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	6
2. BESTEMMING VOLGENS HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN (KOMPLAN HOOGELON 2010)	7
2.1 Concrete wijziging.	7
3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	8
3.1 Projectgebied	8
3.2 Projectprofiel	8
4. BELEIDSASPECTEN	9
4.1 Gemeentelijk en provinciaal beleid	9
5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	10
5.1 Natuur	10
5.2 Waterhuishouding	11
5.3 Milieu	12
5.4 Cultuurhistorie en archeologie.	14
5.5 Mobiliteit en infrastructuur.	15
5.6 Relatie welstandsnota.	16
5.7 Planologische wenselijkheid/inpasbaarheid	16
5.8 Economische uitvoerbaarheid	16
5.9 WABO- omgevingsvergunning.	16
5.10 Volkshuisvestelijke aspecten.	16
5.11 Privaatrechtelijk aspect.	17

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding om dit project te starten is dat het een vrome wens is van het College om in elk kerkdorp als basisvoorziening een gezondheidscentrum te hebben.

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Komplan Hoogeloon”, hoek Torenstraat – Hoofdstraat Hoogeloon. Het plan voorziet in de sloop van de voormalige Rabobank, nieuwbouw van het voormalige Raadhuis als tandartspraktijk, nieuwbouw van de voormalige pastorie als twee seniorenwoningen en een gezondheidscentrum met dokterspost, apotheek en fysiotherapeut. De te bouwen panden vallen niet binnen het aangegeven bouwblok volgens het vigerende bestemmingsplan.

In een overleg met de Gemeente Bladel is besproken het bouwblok zodanig te situeren dat de nieuwe bebouwing past binnen een nieuw aan te geven bouwblok. De bebouwing krijgt een uitstraling uit de eerste helft van de vorige eeuw, te weten; de tandartspraktijk en de seniorenwoningen, het gezondheidscentrum heeft een eigentijdse uitstraling.

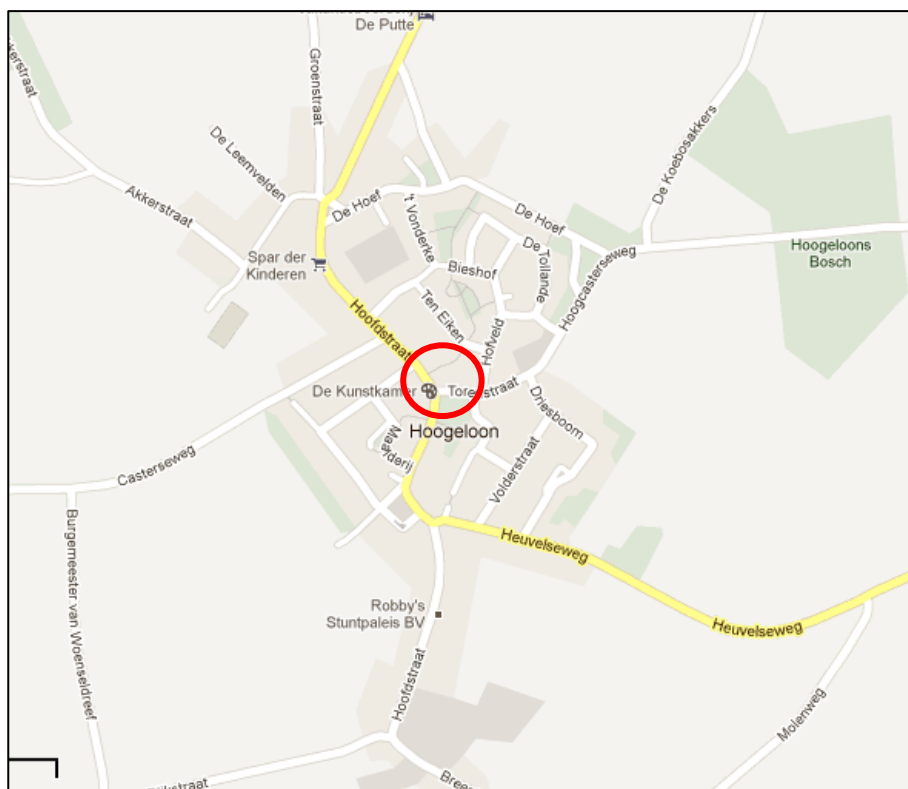
De gemeente heeft in principe besloten medewerking te verlenen onder voorwaarde dat:

- een schetsplan van de verbouwing wordt ingediend ter beoordeling aan de Welstandscommissie van de Gemeente Bladel met een positief advies.
- dat de aanvraag wordt voorzien van een ruimtelijke onderbouwing voor vergroting van het bouwblok ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.
- dat geen onevenredige belangen van derden worden geschaad.
- dat een inspraakprocedure plaatsvindt.

Het betreft een projectbesluit (artikel 3.10 van de WRO) voor een vergroting van het bouwblok met $\pm 200\text{m}^2$. De voorwaarden voor goot- en nokhoogte en gebruik etc. zijn geheel overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

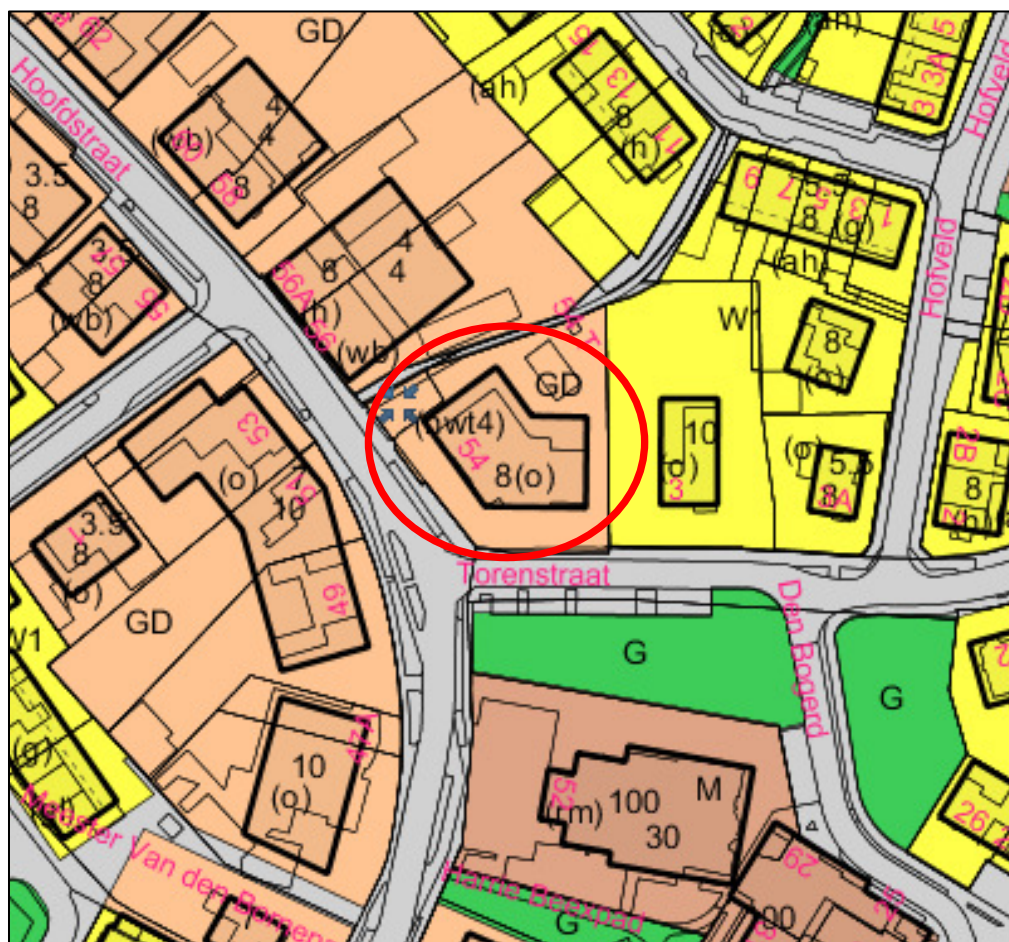
De bouwmogelijkheid kan in dit geval gecreëerd door het voeren van een afwijkingsprocedure op grond van art.2.12, lid onder a, sub 3 van de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

1.2 Ligging



Het Plangebied is gelegen in de gemeente Bladel, kadastraal bekend sectie G, perceelnr. 561 en 1068 en ter plaatse bekend hoek Torenstraat – Hoofdstraat Hoogeloon. De perceelsoppervlakte is 1.607,7m². Na bebouwing is 614m² van het perceel bebouwd en het bouwvolume zal 2.102m³ gaan bedragen.

Het perceel is gelegen in het centrum van het kerkdorp Hoogeloon, hoek Torenstraat – Hoofdstraat. In het vigerende bestemmingsplan is het gebied bestemd voor Gemengde Doeleinden.



= bestaande situatie perceel



1 = tandartspraktijk met appartement **2** = gezondheidscentrum **3** = seniorenwoningen

nieuwe situatie met tandartspraktijk met appartement, gezondheidscentrum en 2 seniorenwoningen

(gestippeld is de bestaande bebouwing, de voormalige Rabobank)

Het project omvat sloop van huidige Rabobank en nieuwbouw tandartspraktijk met appartement (1), gezondheidscentrum (2) en twee seniorenwoningen (3).

1.3 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

De onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven wat de afwijking is van het geldende bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 is het integrale gebiedsprofiel, waarbij de ligging en functie van de locatie in de omgeving wordt behandeld. In hoofdstuk 4 komen de beleidsaspecten aan de orde. In hoofdstuk 5 komen de planologische aspecten aan bod waarin de overige relevante aspecten worden behandeld.

2. BESTEMMING VOLGENS HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN (komplan Hoogeloon 2010)

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan "Komplan Hoogeloon 2010" en heeft de enkelbestemming 'Gemeente doeleinden' en wel de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b onder voorwaarden toegelaten bedrijf-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën A, B en C (uitsluitend met ontheffing);
- c bestaande horeca categorie 1, 2 en 3, zoals weergegeven in bijlage 2 behorende bij de regels;
- d bestaande detailhandel, zoals weergegeven in bijlage 2 behorende bij de regels;
- e bestaande lichte bedrijvigheid, genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 1 en zoals weergegeven in bijlage 2 behorende bij de regels;
- f bestaande kantoor en praktijkruimte, zoals weergegeven in bijlage 2 behorende bij de regels;
- g bestaande maatschappelijke voorzieningen, zoals weergegeven in bijlage 2 behorende bij de regels;
- h bestaande dienstverlenende bedrijvigheid, zoals weergegeven in bijlage 2 behorende bij de regels;
- i tuinen, erven en verhardingen;
- j voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- k waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- l de instandhouding en bescherming van de op de verbeelding als 'rijksmonument' aangeduide bouwwerken.

Het geldende bestemmingsplan voorziet voor het voorliggend plangebied de bouw van 4 woningen.



Plankaart bestemmingsplan komplan Hoogeloon met het perceel in kwestie

2.1 Concrete wijziging.

De concrete wijziging in de nieuwe situatie ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voldoet aan bovengenoemde richtlijnen en bestaat uit het wijzigen van het bouwblok met bijbehorende regels, zodanig dat de door Welstand goedgekeurde plannen hierin passen.

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL.

3.1 Projectgebied

Het perceel waarop het project wordt gerealiseerd is gelegen Hoofdstraat 54 – hoek Torenstraat te Hoogeloon, kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie G, Nrs. 561 en 1068 groot circa 1.607m². Het perceel is gelegen aan de doorgaande hoofdweg in Hoogeloon.



Schaal ca. 1:2000



= te bouwen tandartspraktijk, gezondheidscentrum en 2 seniorenwoningen

3.2 Projectprofiel

De te bouwen tandartspraktijk wordt gebouwd in de stijl van het voormalige Raadhuis (1886) en de te bouwen seniorenwoningen in de stijl van de voormalige pastorie (± 1875). De reden dat gekozen is voor nieuwbouw van het voormalige Raadhuis en de pastorie met nagenoeg de gelijke uistraling van de oorspronkelijke bebouwing komt voort uit het feit dat op nagenoeg dezelfde situatie het voormalige Raadhuis stond met de pastorie, in het hart van het kerkdorp aan het kerkplein.

Door een replica van het voormalige Raadhuis en pastorie te bouwen roept dit de sfeer van weleer op en geeft een herkenbare bijdrage aan de kern Hoogeloon.

Gezien de semi-openbare functie als tandartspraktijk en gezondheidscentrum past dit als bestemming in het centrum van Hoogeloon.

De seniorenwoningen als replica van de voormalige pastorie blijft de bestemming 'wonen' behouden.

Het gezondheidscentrum wordt gesitueerd achter de tandartspraktijk en de seniorenwoningen en heeft een eigentijds karakter. Het gezondheidscentrum is te voet bereikbaar over pad dat gelegen is tussen de tandartspraktijk en de seniorenwoningen, voor auto's wordt een parkeerplaats gerealiseerd achter de tandartspraktijk en is bereikbaar via een oprit aan de Hoofdstraat.

Aan de buitenzijde wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen (baksteen, zink en hout) en de woning zal worden gebouwd als een duurzaam gebouw (zie bijlage tekening Blad 400 tandartspraktijk d.d. 2-9-2011, Blad 410 seniorenwoningen d.d. 1-7-2011,

Blad 420 gezondheidscentrum d.d. 2-9-2011). De ontwerpen zijn voorgelegd aan de Welstandscommissie van de gemeente Bladel en akkoord bevonden. De architectonische kwaliteit van beide gebouwen is van dien aard dat ze een wezenlijke bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit van de kern van het dorp met een stukje erkenning naar het verleden.

De tandartspraktijk, het gezondheidscentrum en de seniorenwoningen worden gebouwd in opdracht van Bouwbedrijf Van der Heijden te Hapert en de tandartspraktijk in overleg met de heer M. Castelijns (tandarts) te Hoogeloon.

Om de tandartspraktijk, het gezondheidscentrum en de seniorenwoningen te kunnen realiseren moet het bestaande pand van de Rabobank worden gesloopt. Hiervoor heeft een buurtonderzoek plaats gevonden en zijn de direct belanghebbenden er in principe mee akkoord. De gemeente is bereid mee te werken om het plan tot uitvoer te brengen. De inrichting van het openbaar terrein zal worden aangepast conform de bestaande beplanting en bestrating, deze wordt voortgezet en versterkt (beuken blokhaag en klinkerbestrating).

Een schetsplan met situatie is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4. BELEIDSASPECTEN

4.1 Gemeentelijk en provinciaal beleid

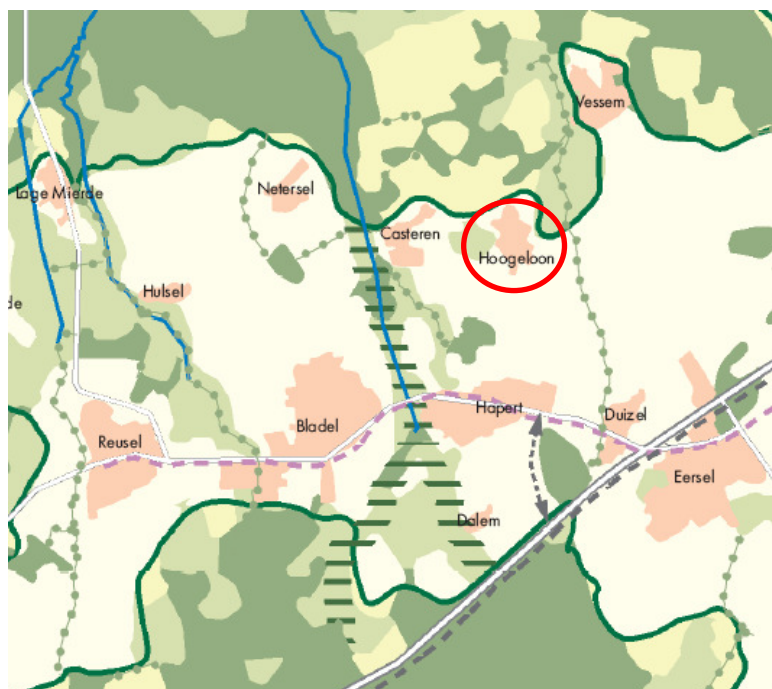
Voor het perceel waarop het initiatief betrekking heeft, vigeert het bestemmingsplan “Komplan Hoogeloon 2010” en voorziet ter plaatse de bouw van 4 woningen. Het komplan Hoogeloon is door de raad vastgesteld op 29 april 2010. De locatie heeft daarin de bestemming **GD** = Gemengde Doeleinden.

Conclusie

De voorgenomen transformatie van het voormalige Raadhuis en de Pastorie tot een tandartspraktijk, en twee seniorenwoningen en de nieuwbouw van een gezondheidscentrum is enkel in beperkte mate strijdig met het vigerende bestemmingsplan en totaal overeenstemmend met de door de gemeenteraad geformuleerde uitgangspunten waardoor gesproken kan worden van overeenstemming met het voorgenomen gemeentelijk en provinciaal beleid.

De situatietekening laat een logische stedenbouwkundige opzet zien, waarbij het nieuwe plan in nagenoeg dezelfde rooilijn als de bestaande bebouwing is gesitueerd.

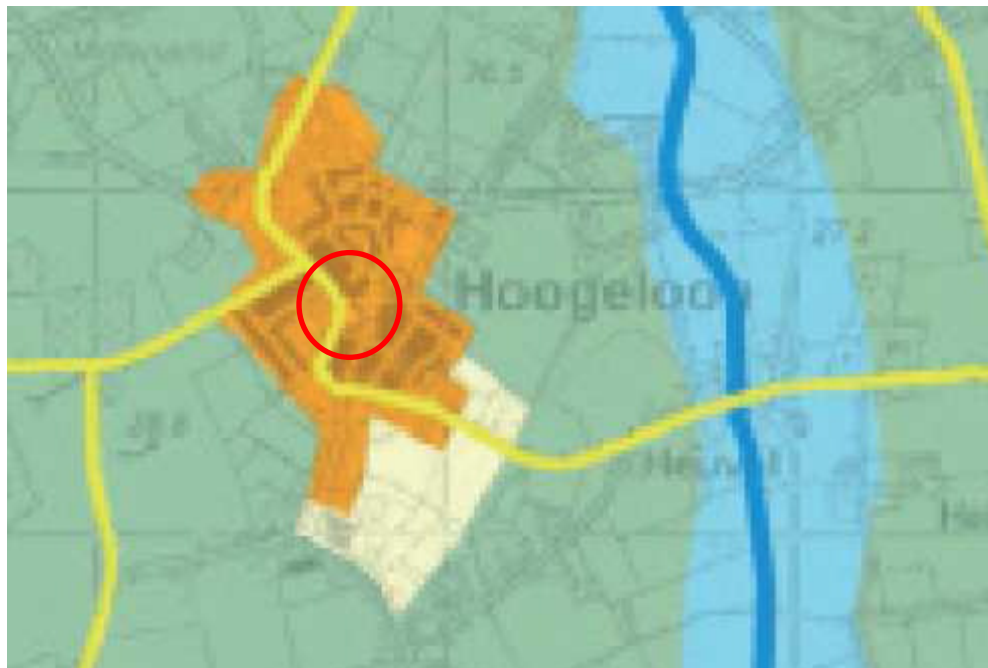
De visualisatie laat zien dat de belendende woningen een bebouwingshoogte en massaopbouw hebben die past bij de te realiseren nieuwbouw..



= Locatie

Uitsnede uit de ruimtelijk Hoofdstructuur van het Streekplan Noord-Brabant 2002

Het streekplan wordt verder uitgewerkt in het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant van 2005 zoals vastgesteld door G.S. van Noord-Brabant d.d. 8 maart 2005 .



 = Locatie

Uitsnede uit het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant.

5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

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

- c. natuur
- d. water
- e. milieu
- f. mobiliteit en infrastructuur
- g. relatie welstandsnota

5.1 Natuur

Flora en fauna

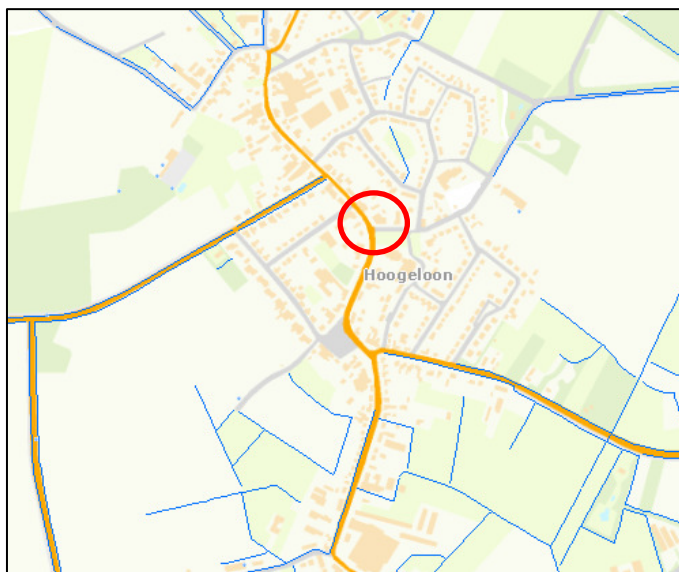
In het kader van de Flora- en faunawet, die sinds 1 april 2002 van kracht is, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren.

De locatie ligt in het centrum van Hoogeloo. Op basis van de ligging van het perceel en de omvang van de bebouwing kan de aanwezigheid van bijzondere beschermde soorten nagenoeg worden uitgesloten; omdat het hier gaat om een transformatie, kan op grond hiervan worden gesteld dat flora en fauna niet onevenredig worden benadeeld. Met het realiseren van deze transformatie is na het gereed zijn van de bouw de rust weer geheel hersteld. De omgeving is van dien aard dat de aanwezige soorten zoals bijvoorbeeld zangvogels en roofvogels etc. zich positief kunnen ontwikkelen voor een duurzaam voortbestaan. Met wettelijke beperkingen, zoals het niet mogen verstoren van broedende vogels, kan eenvoudig rekening worden gehouden zodat de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor het initiatief.

Conclusie

Na realisatie van de bouw van de tandartspraktijk, gezondheidscentrum en seniorenwoningen zal het omliggende terrein verder opnieuw worden ingericht, aansluitend aan de reeds aanwezige parkachtige omgeving. Derhalve is geen sprake van negatieve invloed van het project op de flora en fauna.

5.2 Waterhuishouding



 = Locatie

Uitsnede uit de Wateratlas Provincie Noord Brabant

Hemelwater:

Voorschriften waterschap 'de Dommel':

- Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden
3. bergen
4. afvoeren naar oppervlaktewater

- De initiatiefnemer dient deze trits te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen.

Bij 'bergen' kan worden gedacht aan een vijver of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient te worden berekend met een neerslagreeks van $T=10 + 10\%$. De initiatiefnemer dient deze berging op eigen terrein te realiseren en bóven de GHG. De afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe stedelijke ontwikkeling). Deze afvoer is locatiegebonden en varieert grofweg van 0,1 tot 2 l/s/ha (zie [afvoercoëfficiëntenkaart](#)). Daarnaast dient te worden berekend welke gevolgen er zijn in een $T=100 + 10\%$ situatie. Zoals in de inleiding is aangegeven biedt Waterschap De Dommel u aan om uw plan door te rekenen. Wij hebben hiervoor bijlage 1 ingevuld aangeleverd.

- In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leefloop en overstort van de voorziening. Tevens dient u inzichtelijk te maken dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.

Het gedeeltelijk met klinkers verharde terrein watert op natuurlijke wijze af naar de Hoofdstraat (molgoot naar riool) en op eigen terrein.

De nieuwbouw is 614m² bebouwing wat een ophoging geeft van 201m², nagenoeg een verhoging met 1/3 van de afvoer van hemelwater.

De bestrating zal op dezelfde wijze met natuurlijk verloop worden afgevoerd op eigen terrein en naar de tuin.

Gezien er een verhoging plaatsvindt van het aantal m² bebouwing van $\pm 1/3$, te weten 201m², zal hier een opvang voormoeten worden gerealiseerd. Dit zal gebeuren door in het voorterrein een wadi aan



te brengen van 33m² groot waarop het hemelwater van het gezondheidscentrum en de tandartspraktijk zal worden afgevoerd om te infiltreren in de ondergrond, te weten 236m² gezondheidscentrum en 114m² tandartspraktijk, samen 350m².

Voordeel t.o.v. de huidige situatie is dat er 149m² minder naar het riool wordt afgevoerd.

Afvalwater

Het afvalwater zal worden afgevoerd via het aanwezige rioolstelsel dat in de Torenstraat en Hoofdstraat aanwezig is. Het stelsel is voldoende van omvang om deze uitbreiding met afvalwater te kunnen verwerken.

5.3 Milieu

Geluid

De bouwplannen vinden plaats aan de doorgaande hoofdweg door het kerkdorp Hoogeloon. Het plan wordt gebouwd conform de voorschriften van het bouwbesluit en voldoet aan de geluidsnorm. Er is dan ook geen geluidsoverlast te verwachten. De hoek Hoofdstraat / Torenstraat is de doorgaande hoofdweg en als 30km zone ingericht waarvan geen geluidsoverlast te verwachten is.

Er kan worden geconcludeerd dat het geen geluidgevoelige ruimte betreft in het kader van de Wet geluidhinder (verder Wgh). Vanuit de Wet geluidhinder zijn er dus geen beperkingen omdat alleen getoetst wordt ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen.

Luchtkwaliteit

Regelgeving algemeen

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden (Stb. 2007, 434) en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer (m.n. hoofdstuk 5, onder titel 5.2) op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld.

De aanleiding hiervan is de maatschappelijke discussie die ontstaan is als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke orderingsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM)¹ bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt o.a. voor woningbouwlocaties die niet meer dan 500 nieuwe woningen omvatten.

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

De Nederlandse overheid zal de EU verzoeken om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Als derogatie is verleend, vermoedelijk begin 2009, zal het NSL in haar volle omvang in werking treden. Ook zullen de uitvoeringsregels rond saldering dan verruimd worden en zal de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd worden van 1% naar 3% van de grenswaarde.

¹ Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.



Kort samengevat dienen bouwplannen te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend

Planbeschrijving

Het bouwplan gelegen aan Torenstraat - Hoofdstraat betreft de transformatie van het voormalige Raadhuis in een tandartspraktijk, een eigentijds gezondheidscentrum en de transformatie van de voormalige pastorie in 2 seniorenwoningen. De locatie van het project is gelegen aan de doorgaande hoofdweg in het kerkdorp Hoogeloon.

Op basis van het gestelde in artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' kan geconcludeerd worden dat het bouwplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, aangezien het bouwplan niet voorziet in de bouw van meer dan 500 woningen. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

Milieu- en stankcontouren

De verandering heeft geen gevolgen voor omliggende bedrijven. Er liggen geen milieucontouren over het betreffende perceel.

Veiligheid

Vervoer transport gevaarlijke stoffen:

Uit de kaarten behorende bij het project "inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen" blijkt dat de locatie gelegen is buiten de 200m contouren van de routes gevaarlijke stoffen.

Bodem

De gemeente kan een bodemonderzoeksrapport vragen op grond van artikel 1.2.6, lid e van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (Biab) in combinatie met de gemeentelijke bouwverordening.

Artikel 8 van de Woningwet stelt dat de gemeente in haar bouwverordening voorschriften moet opnemen inzake het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Het derde lid van artikel 8 beperkt de vrijheid van gemeenten om een bodemrapport te vragen.

De voorschriften, bedoeld in het tweede lid, onderdeel c, hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven,
- b. voor het bouwen waarvan een reguliere bouwvergunning vereist is, en
- c. 1°. die de grond raken, of
2°. ten aanzien waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

Of voor een regulier bouwwerk een bodemonderzoek ingediend moet worden is afhankelijk van hoe de gemeente de regels in de bouwverordening heeft geformuleerd. De gemeente kan de regels zodanig hebben geformuleerd dat in bepaalde situaties toch geen bodemonderzoeksrapport ingediend hoeft te worden. In de meeste gevallen zal echter voor een bouwwerk waarvoor een reguliere bouwvergunning is vereist een bodemonderzoek deel uitmaken van de indieningsvereisten bij de aanvraag om bouwvergunning. Ook in dit geval zal een bodemonderzoek worden geëist tegelijk met de indiening van de aanvraag om bouwvergunning.

Er wordt verondersteld dat het geen verdachte locatie betreft. Gezien het feit dat voor de bouw van het bestaand kantoor in 1994 het perceel als weiland in gebruik was voor agrarische doeleinden geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie.

De ondergrond is met de bouw van de bestaande woningen in de woonwijk tot minimaal een diepte van 1m min maaiveld geroerd.

Daar hier sprake is van transformatie in een dorpskern zal er geen grond voor de ophoging van het perceel worden opgebracht. Het ontgraven vindt alleen plaats voor het leggen van fundering. Verder zullen geen afgravingen plaats vinden, anders dan waar reeds voor de grond voor de aanwezige woningen in de woonwijk in het verleden is geroerd.

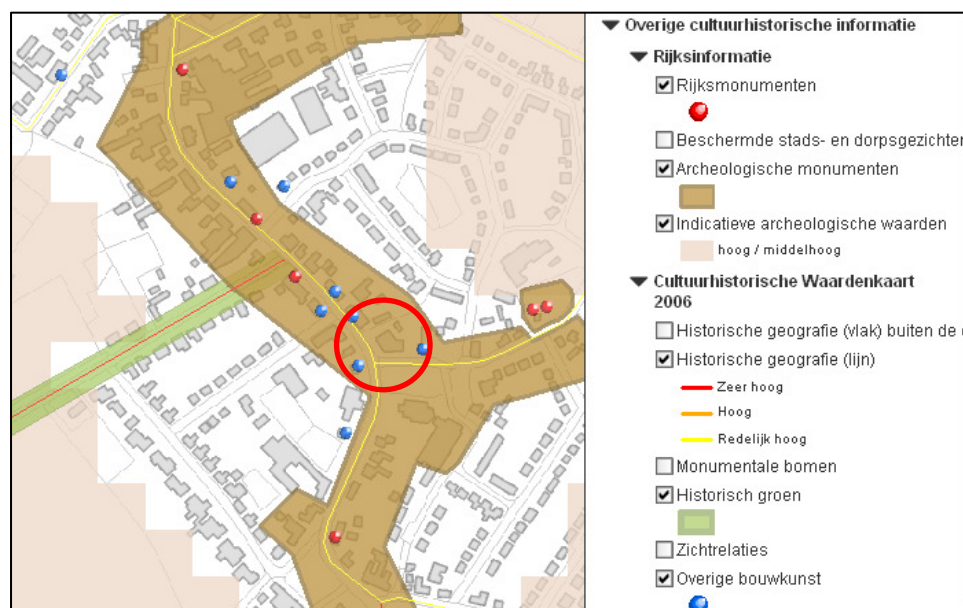
Verder blijkt op grond van de waardekaart dat op het perceel mogelijk bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die relevant zijn voor het uitvoeren van het voorliggende initiatief.

Het bouwplan levert mogelijk vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt belemmeringen op. Om deze reden is een archeologisch onderzoek gehouden door ArcheoPro op de bouwplaats. Het rapport hiervan is toegevoegd als bijlage.

Conclusie

Gezien de ingrijpende bodemverstoring en het volledig ontbreken van relevante archeologisch indicatoren, geven de resultaten op de overige delen van het plangebied geen aanleiding om alhier archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn hier tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Bladel, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.



○ = locatie

uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

5.5 Mobiliteit en infrastructuur.

De realisatie van de tandartspraktijk, het gezondheidscentrum met dokterspost, apotheek en fysiotherapeut en de twee seniorenwoningen heeft op het onderhavige perceel enige invloed op de verkeerssituatie.

Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is beperkt. De parkeernorm bedraagt 1,5 – 2 parkeerplaatsen per behandelkamer. Er worden 4 behandelkamers gerealiseerd. Er zijn derhalve 6 tot 8 parkeerplaatsen nodig.

In de nabijheid van de locatie is aan de Torenstraat echter ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.”

Te weten 13 plaatsen aan de Torenstraat en 8 stuks aan de Hoofdstraat. Bovendien zijn er 15 parkeerplaatsen aanwezig voor de kerk die voor algemeen gebruik beschikbaar zijn. In het plan is voorzien in een korte verbinding tussen deze parkeerplaatsen en de tandartsenpraktijk. Deze 15 plaatsen zijn door de week, als de kerk gesloten is, vrij beschikbaar behalve wanneer er bruiloften en uitvaarten zijn.

De 13 plaatsen aan de Torenstraat zijn indertijd met de bouw van de Rabobank aangelegd op grond van de Gemeente Bladel en als zodanig zijn deze nu weer beschikbaar voor het gezondheidscentrum. (zie bijlage parkeerplan)

Verder zijn bij de opritten van de seniorenwoningen nog 2 parkeerplaatsen bij de rechterwoning en 3 parkeerplaatsen bij de linkerwoning aanwezig.

Dan is nog van belang dat de tandarts en de dokter alleen op afspraak werken en de tijd van volle wachtkamers gelukkig ook in Hoogeloon verleden tijd is. Verder werken zij in principe alleen overdag en door de week. Dit komt de parkeerdruk ten goede.

Onderstaande tekening geeft de parkeersituatie weer.



1 = tandartspraktijk met appartement **2** = gezondheidscentrum **3** = seniorenwoningen

Parkeerplaatsoverzicht na realisatie nieuwbouw plan



5.6 Relatie welstandsnota.

Een bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van een gebied. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota. Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.

In de welstandsnota die voor de gemeente Bladel is opgesteld zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. De huidige karakteristiek en architectuur

van de omliggende bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Deze zijn te vinden in de welstandsnota onder de categorie Woongebied W1 en zijn beschreven als volgt, ik citeer:

“Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt. Op deze wijze wordt een toetsingskader voor architectonische vormgeving van bouwplannen gegeven.”

Conclusie

De nieuwe bebouwing past binnen de gebiedscriteria “Komplan Hoogeloon” van de welstandsnota. Door de uitstraling van de bebouwing is aangepast aan de bestaande bebouwing, past deze in de woonwijk en door de reeds aanwezige beplanting en aankleding van het parkeren blijft het beoogde woonlandschap in tact. Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstandszorg Noord- Brabant, die positief heeft geadviseerd. (zie bijlage)

5.7 Planologische wenselijkheid/inpasbaarheid

Het betreft het transformeren van het voormalige Raadhuis en pastorie en inbreiding van een gezondheidscentrum dat groter is dan in het geldende bestemmingsplan is toegestaan. De ruimtelijke inpassing gezien het totaal oppervlak van het perceel, en de schaal en maat van de gebouwen passen binnen deze omgeving. Dit past volledig binnen het van toepassing zijnde, door de gemeenteraad vastgesteld, gemeentelijk beleid en eveneens in provinciaal beleid.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een initiatief, waarbij alle kosten voor onderzoek en uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer, Beheersmaatschappij W.F.P. van der Heijden, zijn. Tussen gemeente en verzoeker werd een verhaalscontract afgesloten inzake planschade.

Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van dit project voldoende gegarandeerd.

5.9 WABO- omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning voor de transformatie van het voormalige Raadhuis en de pastorie en inbreiding van het gezondheidscentrum wordt verleend conform richtlijnen Bouwverordening gemeente Bladel.

Het ontwerpplan is op 14 februari 2012 voor overleg toegezonden aan Provincie en Waterschap. Bij de te verlenen omgevingsvergunning zal rekening worden gehouden met eventueel te maken opmerkingen.

5.10 Volkshuisvestelijke aspecten.

Het geldende bestemmingsplan Kom Hoogeloon laat ter plaatse de bouw van 4 woningen toe. Deze woningen zijn eerder al opgenomen in het bestemmingsplan “kom Hoogeloon 2006”. Deze woningen zijn opgenomen ten tijde van het van kracht zijn van de pilot “bouwen binnen strakke contouren”. De planvorming voor dit project heeft om diverse uiteenlopende redenen lang op zich laten wachten. Planologisch was de bouw van 4 woningen reeds veilig gesteld. In plaats hiervan wordt er nu als gevolg van de wijziging in de plannen slecht 3 woningen gerealiseerd. Uiteindelijk wordt er dus één woning minder gerealiseerd dan voorzien. Met de realisering van dit plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke woningbouwprogramma.



5.11 Privaatrechtelijk aspect.

Het perceel sectie G. nrs. 561 / 1068 groot circa 1607m² is eigendom van Beheersmaatschappij W.F.P. van der Heijden.

Bijlagen

- I bestektekening bouwplan seniorenwoning
- II rapport archeologisch onderzoek ArcheoPro d.d. 22-12-2011
- III verslag informatieavond omwonenden

Opgemaakt door Keeris Architecten BNA.

Projectarchitect M.J.M. Keeris.

Dijk 14

5521 AX Eersel.

tel: 0497 514480

fax: 0497 518014

e-mail: info@keerisarchitecten.nl

website: www.keerisarchitecten.nl