

Ruimtelijke onderbouwing bij projectbesluit De Smis

Gemeente Bladel



Ruimtelijke onderbouwing

bij projectbesluit

De Smis

Gemeente Bladel

Ruimtelijke onderbouwing
Bijlagen

Regels
Bijlage

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum:
november 2010

Projectgegevens:
ROB03-SNL00010-01A
REG03-SNL00010-01A
SVB01-SNL00010-01A
NAT02-SNL00010-01A
TEK03-SNL00010-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.1728.PBB1001DeSmis-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

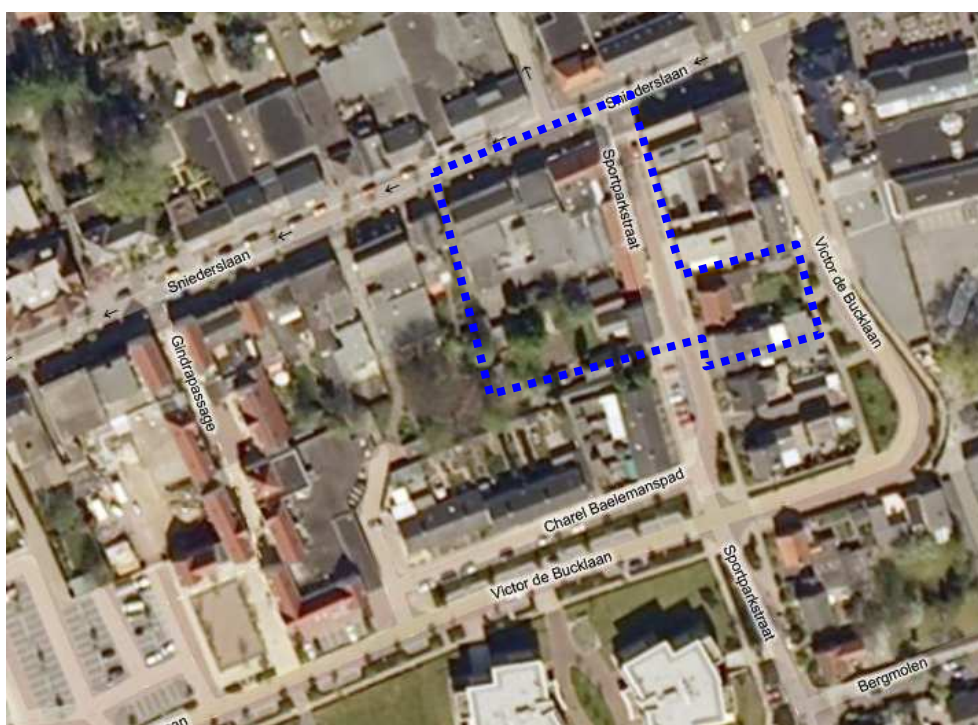
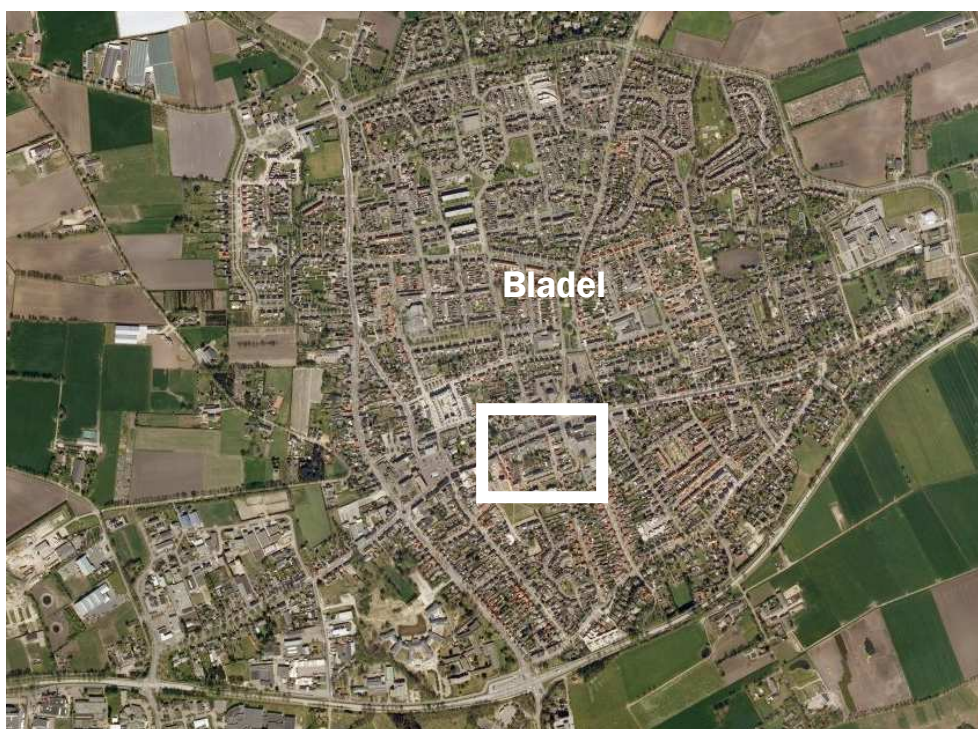
1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
3	Planbeschrijving	5
3.1	Uitgangspunten	5
3.2	Ruimtelijk	6
3.3	Functioneel	10
4	Beleidskader	11
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
5.1	Water	13
5.2	Bodem	13
5.3	Geluid	14
5.4	Luchtkwaliteit	14
5.5	Hinderlijke bedrijvigheid	15
5.6	Externe veiligheid	15
5.7	Kabels en leidingen	15
5.8	Flora en fauna	15
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	16
6	Financiële haalbaarheid	19
7	Procedure	21
8	Bronnen	23
8.1	Boeken en rapporten	23
8.2	Websites	23
8.3	Foto's	23

Bijlagen:

- Croonen Adviseurs, Quickscan flora en fauna De Smis, 12 mei 2010
- Gemeente Bladel, Behandelingsnota zienswijzen, 30 november 2010
- Gemeente Bladel, Besluit ontheffing art. 3.10 Wro, 30 november 2010

Separate bijlagen:

- Lankelma Ingenieursbureau, Rapport Geohydrologisch onderzoek inzake watertoets Herinrichting 'De Smis' aan de Sniederslaan - Sportparkstraat te Bladel, 8 juli 2010
- Lankelma Ingenieursbureau, Verkennend/aanvullend bodemonderzoek locatie aan de Sniederslaan te Bladel, 12 juli 2010
- ArcheoPro, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), bureauonderzoek en karterend booronderzoek, 17 mei 2010



Ligging en begrenzing plangebied (bron: Bing Maps, 2010)

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voor locatie 'De Smis' in het centrum van Bladel is een herontwikkeling voorzien. De bedoeling is om de bestaande bebouwing aan de Sniederslaan (31 tot en met 39) en Sportparkstraat (1a, 2 en 4) te slopen en hiervoor in de plaats nieuwe woningen en winkels te realiseren. Op 3 juni 2009 heeft de gemeenteraad hierover een raadsbesluit genomen.

De nieuwe bebouwing bestaat uit 3 gebouwen. In het grootste gebouw, aan de Sniederslaan, komen 42 appartementen en circa 1.710 m² commerciële ruimte. Ook worden in dit gebouw 4 ateliers ingericht, die bij te weinig vraag kunnen worden omgebouwd naar 4 appartementen.

Ten zuiden van het grootste gebouw wordt het bestaande Charel Baelemanshofke doorgetrokken tot aan de Sportparkstraat. Aan deze straat komt een klein appartementengebouw met 6 appartementen. Het derde gebouw wordt gerealiseerd tussen de Sportparkstraat en de Victor de Bucklaan en bevat 24 appartementen.

Ten behoeve van de appartementen is onder twee gebouwen een parkeerkelder met in totaal 85 parkeerplaatsen voorzien.

De realisatie van de nieuwe bebouwing past niet binnen het huidig vigerend bestemmingsplan voor de locatie. De gemeente is echter voornemens om een projectbesluit te nemen, conform artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voorliggende notitie betreft de ruimtelijke onderbouwing in het kader van het projectbesluit.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Sniederslaan, de centrale as in het centrum van Bladel, die aan de westzijde uitkomt op de Markt. Het plangebied ligt midden in het centrumgebied, dat opgespannen is tussen de Markt in het westen en de Albert Hein-passage in het oosten.

Het plangebied is opgesplitst in 2 delen. Het deel met het grootste oppervlak ligt aan de Sniederslaan, die tevens de noordelijke grens vormt. Aan de oostkant wordt dit deel begrensd door de Sportparkstraat, aan de zuidkant door de perceelsgrens van de bebouwing aan de Sportparkstraat 1b. De westgrens wordt gevormd door het Charel Baelemanshofke en de perceelsgrens van Sniederslaan 29a.

Het tweede, kleinere deel van het plangebied ligt aan de overzijde van de Sportparkstraat en wordt aan de westzijde begrensd door deze straat. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door de perceelsgrenzen van Sniederslaan 41-45, aan de oostzijde door de Victor de Bucklaan en aan de zuidzijde door de perceelsgrens van Sportparkstraat 6.

Op nevenstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van beide delen van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Bladel Centrum'. Dit bestemmingsplan is op 29 mei 1997 vastgesteld door de gemeenteraad en op 14 januari 1998 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Centrumvoorzieningen', 'Detailhandel', 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeersdoeleinden'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Deze ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, voorschriften waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het projectbesluit worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden. De verbeelding vormt samen met de voorschriften het juridisch bindende deel van het projectbesluit.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het vigerende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. De financiële haalbaarheid staat beschreven in hoofdstuk 6. Tot slot bevat hoofdstuk 7 een toelichting op de gevolgde procedures.

In het tweede deel staan de voorschriften behorende bij het projectbesluit. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de slotregels in hoofdstuk 4.

2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Sniederslaan, de centrale winkelstraat van het centrum van Bladel. De straat maakt onderdeel uit van de historisch gegroeide oost-westontsluiting van Bladel. In westelijke richting komt de straat uit op de Markt. De inrichting van de straat heeft een verkeersluw karakter: er is sprake van vrijliggende fietspaden en een smalle rijbaan met eenrichtingsverkeer.

Door de historische groei kent de Sniederslaan een gevarieerde bebouwingswand. In de loop van de tijd zijn op diverse plekken gebouwen gerealiseerd, elk met een eigen uitvoering. De hoogte varieert van 2 tot 4 lagen, al dan niet met kap. De meeste panden bevatten een combinatie van winkelruimte op de begane grond en wonen op de verdiepingen. Vrij recent is naast het plangebied, tussen de Sportparkstraat en Victor de Bucklaan, nieuwe bebouwing met winkelruimte op de begane grond en erboven 3 lagen met appartementen gerealiseerd. De bebouwing markeert de entree van het winkelgebied.

Momenteel staat er in het plangebied aan de Sniederslaan zowel bebouwing van één laag met kap als 2 lagen met plat dak. De bebouwing is volledig in gebruik als winkelruimte.



Sniederslaan in westelijke richting



Bebouwing tussen Sportparkstraat en Victor de Bucklaan, gezien vanaf Sniederslaan



Links en rechts: bebouwing in plangebied, aan Sniederslaan

Ten zuiden van de Sniederslaan is voornamelijk sprake van een woongebied. Ook hier heeft de bebouwing een divers karakter, door de realisatie in uiteenlopende tijdsperiodes.

Direct achter de bebouwing aan de Sniederslaan bevindt zich aan de Sportparkstraat het pand 'De Smis', waar de herontwikkeling van de locatie naar vernoemd is. Er staan aan de Sportparkstraat zowel vrijstaande woningen als een rij van 3 woningen (nummer 1b-1d).

Enigszins verscholen tussen de bebouwing aan de Sniederslaan en de Sportparkstraat ligt het Charel Baelemanshofke. Dit is een openbaar parkje, dat wordt begrensd door de achterzijde van de omliggende bebouwing. Het parkje heeft aan de noordzijde een toegang aan de Sniederslaan en aan de zuidzijde aan de Victor de Bucklaan.

De Victor de Bucklaan leidt doorgaand verkeer om het centrum van Bladel heen. Deze laan is later dan de Sportparkstraat aangelegd, zodat de oorspronkelijke bebouwing zich met de voorgevel richt op de Sportparkstraat en aan de Victor de Bucklaan achterkantsituaties bestaan. Dit geldt ook voor de twee vrijstaande panden die momenteel in het plangebied staan (huisnummer 2 en 4): een winkel en een woning. Bij de vrij recent gerealiseerde bebouwing aan de Sniederslaan, tussen Sportparkstraat en Victor de Bucklaan, is de situering van de gevels wel afgestemd en is een deel van de bebouwing met de voorgevel gericht op de Victor de Bucklaan.



De Smis



Charel Baelemanshofke



Sportparkstraat 4a



Bebouwing tussen Sportparkstraat en Victor de Bucklaan, gezien vanaf Victor de Bucklaan

3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten

3.1.1 Notitie Regie op hoofdlijnen

Voor centrumontwikkelingen in Bladel heeft de gemeenteraad op 21 juni 2007 de notitie 'Regie op hoofdlijnen' vastgesteld. Deze notitie heeft tot doel een helder toetsingskader te bieden voor nieuwe ontwikkelingen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan 'Bladel Centrum'. De aanvullende kaders gaan in op 5 aspecten:

- 1 Kernwinkelgebied
- 2 Bouwhoogtes
- 3 Architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit
- 4 Parkeren
- 5 Woningbouwprogramma

Ad 1

Het plangebied van De Smis ligt in het kernwinkelgebied. Binnen dit gebied is economische ontwikkeling mogelijk in de vorm van uitbreiding van de winkeldiepte. Bij uitbreiding van het winkelloppervlak is een distributieplanologisch onderzoek (dpo) nodig. De herontwikkeling van De Smis betreft een sanering van bestaande bebouwing waarin momenteel ook winkelruimte is gevestigd en heeft geen toename van winkelloppervlak tot gevolg. Een dpo is daarom niet nodig.

Ad 2

Er geldt een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen. Er mag geen sprake zijn van terugliggende bouwlagen of kap boven deze maximale bouwhoogte. Op enkele plekken in het centrum is een 4^e bouwlaag bespreekbaar, dit geldt echter niet voor De Smis.

Ad 3

De Smis is één van de deelgebieden in het centrum waarvoor een specifieke architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit wordt nagestreefd. Dit houdt in dat de initiatiefnemer met de gemeente in overleg moet gaan. Daarbij dient ook de verkeersstructuur in acht te worden genomen. De Sportparkstraat wordt stedenbouwkundig en verkeerskundig minder prominent, maar dat moet niet ten koste gaan van de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de totale verkeersafwikkeling van het centrum.

Ad 4

Parkeren voor woningen vindt plaats op eigen terrein, bij voorkeur in een parkeerkelder. Het parkeren voor commerciële ruimtes vindt plaats in de openbare ruimte, maar bij voorkeur op eigen terrein.

Ad 5

De gemeente is voorstander van centrumontwikkelingen en kan er niet omheen dat deze grotendeels gepaard gaan met appartementen. Woningaantallen zijn van minder belang, bouwen voor de juiste doelgroepen is belangrijker.

3.1.2 Raadsbesluit

Specifiek voor de herontwikkeling van het plangebied en de ten zuiden gelegen bebouwing aan de Victor de Bucklaan directe omgeving heeft de gemeenteraad op 3 juni 2009 een raadsbesluit genomen. In het besluit zijn de volgende uitgangspunten voor het plangebied benoemd:

- 1 geen laden/lossen en geen parkeren in het Charel Baelemanshofke;
- 2 vergroting winkels toestaan conform de geldende 'Aanvullende kaders ten behoeve van centrumontwikkelingen';
- 3 parkeren op eigen terrein (parkeerkelder) voor de bewoners van de woningen en de werknemers van bij het project betrokken winkels;
- 4 versterking van de ingang van het hofje, zowel vanuit de Sniederslaan als de Sportparkstraat;
- 5 versterking/vergroting Charel Baelemanshofke als smal groen lint tussen de bebouwing tot aan de sportparkstraat;
- 6 verschijningsvorm hoek Sportparkstraat – Sniederslaan in samenhang met het nieuwe complex aan de overzijde van deze hoek (pand Hans Textiel);
- 7 in principe 3 bouwlagen, eventueel met kap zonder woonfunctie.

Op basis van deze kaders is de ontwikkelaar aan de slag gegaan met het uitwerken van een concreet voorstel, dat voldoet aan bovenstaande kaders.

3.2 Ruimtelijk

Voor het plangebied is een invulling met 3 nieuwe gebouwen voorzien, die elk aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur. Gebouw 1, het grootste gebouw, bevindt zich aan de Sniederslaan en vervangt de te saneren lintbebouwing aan deze straat. De bestaande bebouwing aan de Sniederslaan 31 tot en met 39 moet hiervoor wijken. Aan de zuidzijde van dit nieuwe gebouw wordt het bestaande Charel Baelemanshofke doorgetrokken tot aan de Sportparkstraat. Ter plaatse van Sportparkstraat 1a is gebouw 2 voorzien, die qua positionering aansluit op naastgelegen nummer 1b. Gebouw 3 ten slotte komt aan de overzijde van de Sportparkstraat, in plaats van de bebouwing op nummer 2 en 4. Dit gebouw vormt een voortzetting van de vrij recent gerealiseerde bebouwing aan de Sniederslaan, tussen de Sportparkstraat en Victor de Bucklaan.



Situatietekening (Bron: Keeris Architecten, 2010)

De verkeersafwikkeling van het centrum van Bladel vindt aan de zuidzijde hoofdzakelijk plaats via de Victor de Bucklaan. De Sportparkstraat heeft geen belangrijke doorgaande verkeersfunctie. Vanuit de gemeente bestaat daarom al langer de wens om deze straat om te vormen tot een langzaam verkeersverbinding richting de Sniederslaan. Bij de herontwikkeling van het plangebied wordt hierop ingespeeld en wordt het noordelijke deel van de Sportparkstraat tot aan de Sniederslaan omgevormd tot voetgangersgebied. In de nieuwe situatie functioneert de Sportparkstraat alleen als ontsluiting voor de woningen en voor bevoorrading van de winkels aan de Sniederslaan. Tussen gebouw 2 en 3 krijgt de straat een breed profiel, omdat op dit deel de toegangen naar de parkeerkelders onder gebouw 1 en 3 uitkomen. In het zuiden sluit de straat aan op de Victor de Bucklaan.

3.2.1 Gebouw 1

Gebouw 1, aan de Sniederslaan, vormt een combinatie van commerciële ruimte op de begane grond en erboven appartementen. Ook is een parkeerkelder voorzien. De commerciële ruimte heeft in totaal een oppervlak van circa 1.710 m² en wordt opgesplitst in vijf ruimtes, met elk een magazijnruimte aan de achterzijde.

Op de 2 bovenliggende verdiepingen komen 42 appartementen. De appartementen zijn aan 3 zijden gesitueerd: aan de Sniederslaan, de Sportparkstraat en het doorgetrokken Charel Baelemanshofke. De tussenliggende ruimte vormt een open ruimte die is ingericht als binnentuin.



Doorsnede gebouw 1, gezien vanuit westen (Bron: Keeris Architecten, 2010)

Aan de buitenzijde wordt het gebouw niet als appartementengebouw ervaren. De gevels zijn namelijk zodanig vormgegeven, dat het lijkt of er diverse panden tegen elkaar aan zijn gebouwd. Dit is gedaan door het toepassen van verschillende ramen en materiaalkleuren. Dit zorgt voor een variërend gevelbeeld, dat past in het bebouwingskarakter van de Sniederslaan en omgeving.



Aanzicht Sniederslaan (Bron: Keeris Architecten, 2010)

Het gebouw heeft voor het grootste deel een plat dak. Aan de zijde van de Sniederslaan zijn twee kleine kapaccenten toegepast, dat bijdraagt aan de variatie in het gevelbeeld. Op de hoek Sniederslaan/Sportparkstraat zorgt een rond torentje voor een opvallend accent. Aan de Sportparkstraat gaat het platte dak vanaf de Sniederslaan op de helft van de gevel over naar een kap op de bovenste verdieping. De kap is ook aan de zuidzijde van het gebouw, langs het Charel Baelemanshofke, doorgezet. Deze dakvorm is weer afgestemd op de omliggende bebouwing.

Aan de zijde van het Charel Baelemanshofke krijgt het gebouw vier ateliers. Deze kijken uit op het parkje. Hiermee wordt een achterkantsituatie met 'dode' gevels voorkomen en ontstaat enige sociale controle op het parkje.

Het Charel Baelemanshofke wordt een aantrekkelijke groene binnenruimte met een nieuwe toegang vanaf de Sportparkstraat. Het parkje vormt een buffer tussen de winkels en het achterliggende gebied.

Onderin het gebouw is een parkeerkelder met 64 parkeerplaatsen gesitueerd. Ook bevinden zich hier de bergingen van de appartementen. De entree van de kelder is gelegen aan de Sportparkstraat.



Aanzicht Charel Baelemanshofke (Bron: Keeris Architecten, 2010)

3.2.2 Gebouw 2

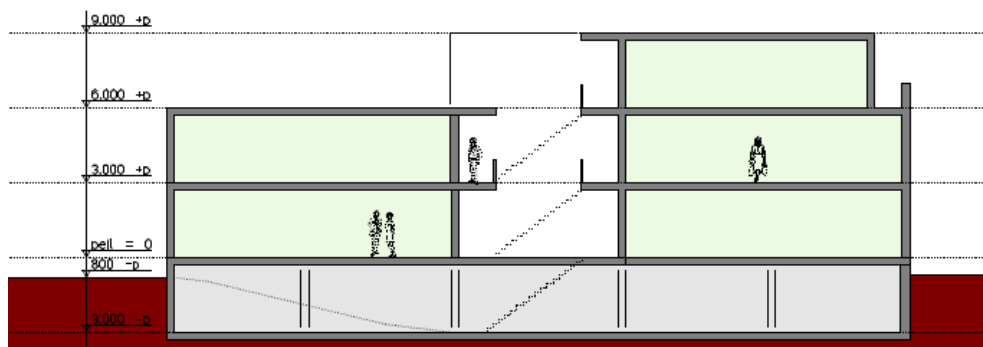
Aan de Sportparkstraat, naast nummer 1b, is gebouw 2 gesitueerd. Gebouw 2 wordt van gebouw 1 gescheiden door de entree van de parkeerkelder en het doorgetrokken Charel Baelemanshofke. Het gebouw heeft het karakter van een groot herenhuis en bevat 6 appartementen. De uitvoering van het gebouw sluit aan bij gebouw 1: drie lagen, waarvan de bovenste laag zich in een kap bevindt. Bovendien sluit het gebouw aan op de ten zuiden gelegen bestaande bebouwing aan de Sportparkstraat.

De benodigde parkeerplaatsen voor gebouw 2 zijn ingepast in de parkeerkelder van gebouw 1.

3.2.3 Gebouw 3

Tussen de Sportparkstraat en de Victor de Bucklaan wordt de bebouwing aan de Sportparkstraat 2 en 4 gesloopt. Hiervoor in de plaats komt gebouw 3, dat 24 appartementen bevat. Het gebouw krijgt aan de zijde van de Sportparkstraat een hoogte van 2 lagen en aan de Victor de Bucklaan 3 lagen. De verbinding tussen beide gebouwdelen wordt gevormd door een semioverdekte binnenruimte. Het gebouw wordt volledig uitgevoerd met plat dak. De gevels van het gebouw liggen in het verlengde van de gevels van de ten noorden gelegen recent gerealiseerde bebouwing aan de Sniederslaan. De hoogte van 2 lagen aan de Sportparkstraat komt overeen met de hoogte van aangrenzende bebouwing langs deze straat. Aan de Victor de Bucklaan, een belangrijke ontsluitingsweg van het centrum van Bladel, zorgt de hoogte van 3 lagen voor een sterkere ruimtelijke uitstraling richting de weg in vergelijking met de huidige situatie. Bovendien is er door de appartementen niet langer sprake van een achterkantsituatie. De bovenste laag is enigszins teruggelegd, zodat een volledig rechte bebouwingswand wordt voorkomen.

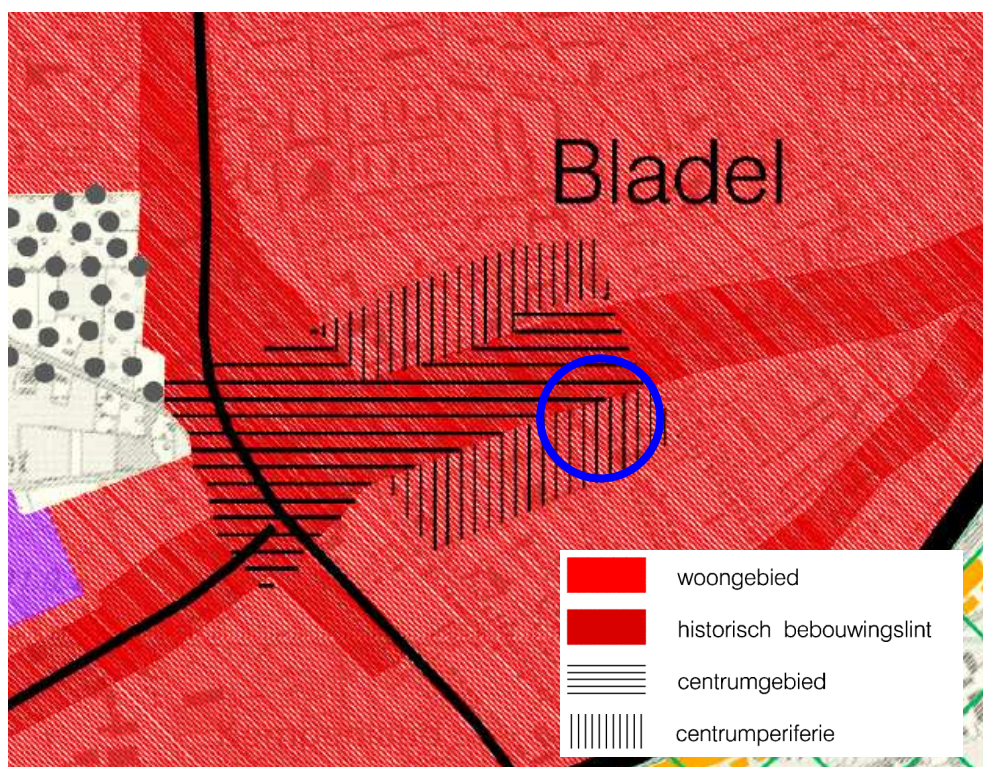
Gebouw 3 beschikt over een eigen parkeerkelder met 21 parkeerplaatsen. Ook bevinden zich in de kelder de bergingen van de appartementen. De entree van de kelder is gelegen aan de Sportparkstraat.



Doorsnede gebouw 3, gezien vanuit zuiden (Bron: Keeris Architecten, 2010)

3.3 Functioneel

In het plan is sprake van een mix van commerciële ruimtes, appartementen en ateliers. Mocht er niet voldoende vraag zijn naar de ateliers, kunnen deze worden omgebouwd tot vier appartementen. De parkeerkelders onder gebouw 1 en 3 functioneren ten behoeve van de nieuwe appartementen. Deze combinatie sluit aan bij de overige functies in het centrumgebied van Bladel.



Uitsnede Structuurvisie deel A: Ruimtelijk Casco, met aanduiding plangebied (blauwe cirkel)
(Bron: gemeente Bladel, 2008)

4 Beleidskader

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

4.1.1 Nationaal en provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte (2006) wordt aangegeven dat voor toekomstige ontwikkelingen inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden.

Het provinciaal beleid borduurt hierop voort. In de Interimstructuurvisie (2008) ligt het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Bladel. In het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (2004) is voor dit gebied een strategie toegekend van beheer en intensivering.

Naar verwachting wordt in 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. Het plangebied valt op de Structurenkaart van de nieuwe structuurvisie onder 'overig stedelijk gebied', waarvoor geldt dat hier binnen de lokale behoefte voor verstedelijking dient te worden opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

In de Verordening Ruimte 1^e fase van de provincie (2010) is het plangebied eveneens tot bestaand stedelijk gebied gerekend. Hierbinnen is stedelijke ontwikkeling toegestaan. Verder is het plangebied niet voor specifieke provinciale ontwikkelingen aangeduid.

Voor het gemeentelijk woningbouwprogramma is de provinciale pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' van belang. De gemeente Bladel nam deel aan deze pilot, die in 2008 formeel is afgesloten. Bij brief van 23 juni 2009 heeft de provincie aangegeven te verwachten dat de nog niet gerealiseerde plannen/projecten nog worden uitgevoerd. Dit geldt onder meer voor het project 'Sniederslaan De Smet' met een programma van 40 woningen. Dit aantal is minder dan het nu geplande aantal te realiseren woningen. Afsproken is daarom een deel van het programma voor een ander project 'Van der Heijden transportbedrijf' (eveneens 40 woningen), hiervoor in te zetten.

4.1.2 Gemeentelijk beleid

In de gemeentelijke Structuurvisie, deel A: Ruimtelijk Casco (2008), is voor het gebied direct aan de Sniederslaan aangegeven dat dit onderdeel vormt van het centrumgebied. De strategie voor de centrumgebieden is gericht op handhaving en waar mogelijk versterking van de functiemenging. Uitgangspunt is dat de commerciële doeleinden in principe op de begane grond gesitueerd worden.

Het deel van het plangebied dat verder van de Sniederslaan af ligt, valt binnen het gebied aangewezen als centrumperiferie.

De gebieden die zijn weergegeven als 'centrumperiferie' dienen het karakter te krijgen van een overgangsgebied van het woongebied naar het centrumgebied. Er dient sprake te zijn van een zekere verwevenheid met de centrumfuncties en de structuur van het centrum.

Binnen de gebieden aangemerkt als 'centrumgebied' en 'centrumperiferie' is een hogere bebouwingsdichtheid mogelijk dan elders binnen de kern. De bebouwing dient qua maat en schaal echter wel passend te zijn in de omgeving.

Naast dat de bebouwing aan de Sniederslaan deel uit maakt van het centrumgebied, vormt het ook een onderdeel van het historisch bebouwingslint aan deze straat. Dit karakteristieke beeld dient behouden te worden en waar mogelijk in kwalitatieve zin te worden versterkt. In principe is alleen vervangende nieuwbouw toegestaan. De nieuwbouw moet het bestaande karakter respecteren. Verdichting van het lint is in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt.

Behalve de ruimtelijke inpassing dienen de in het plan te realiseren woningen ook te passen binnen de in de gemeentelijke Woonvisie (2009) gestelde kaders. Volgens deze visie dient aandacht te worden besteed aan 3 aspecten:

- Doelgroep: de woningen in het plan zijn zeer geschikt voor starters en voor mensen die qua leefsituatie gebonden zijn aan het centrum.
- Behoeft: er is een belangstellendenregistratie uitgevoerd en die heeft geresulteerd in 120 tot 130 kandidaten.
- Prijsniveau: ingezet wordt op het lage segment (vanaf € 145.000,00). Overwogen wordt met een zogenaamd grondfonds te werken, zodat de instap makkelijker wordt.

4.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied vormt een verdichting van het centrumgebied van de kern Bladel. Deze ontwikkeling past binnen de beleidsdoelen van de provincie, het gebied valt immers binnen het bestaand stedelijk gebied waar verdichting is toegestaan.

Daarnaast past de ontwikkeling binnen de ruimtelijke ontwikkelingsrichting die de gemeente in de Structuurvisie (deel A: Ruimtelijk Casco) heeft vastgelegd. De ontwikkeling draagt bij aan een versterking van het centrumgebied en bij de vormgeving van de nieuwe bebouwing is aandacht besteed aan inpassing in de omgeving, inclusief het variërende gevelbeeld van het bebouwingslint langs de Sniederslaan.

Tot slot past de realisatie van de woningen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Er is aangetoond dat er voldoende behoefte voor de woningen bestaat.

Er kan daarom worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het vigerend beleid.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

5.1 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Door Lankelma Ingenieursbureau is een geohydrologisch onderzoek ten behoeve van de watertoets verricht. De volledige rapportage is als bijlage opgenomen, hierna worden alleen de voor het plan concrete maatregelen vermeld.

Besloten is het hemelwater op de volgende wijze te verwerken:

- Op gebouw 1 zal ter hoogte van de 1e verdieping een binnentuin worden gecreëerd met een oppervlak van circa 130 m². Hemelwater dat op de binnentuin valt is te beschouwen als hydrologisch neutraal dan wel sterk vertraagd in afvoer.
- Ter plaatse van de groenvoorziening nabij gebouw 2 zal daar waar mogelijk een ondergrondse infiltratievoorziening worden aangelegd in de vorm van een circa 20 m¹ IT-riool rond 300 mm onder het wandpad in een grof zandbed. De capaciteit van de totale voorziening zal minimaal 3 m³ bedragen. Op deze voorziening van een deel van het hemelwater worden aangesloten;
- Het merendeel van het hemelwater van de gebouwen zal net als in de huidige situatie worden afgevoerd naar het gemeentelijke IT-riool aan de Sniederslaan, alwaar het grootste deel infiltreert in de bodem.
- Bij extreme neerslag (T=100) kan het water (circa 1 m³ extra) tijdelijk geborgen op de terreinverharding en groenvoorziening (dynamische buffer). De waterpeil zal maximaal enkele millimeters bedragen.

Voor gemaakte afwegingen en overige informatie wordt verwezen naar het rapport.

5.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Lankelma Ingenieursbureau is daarom een verkennend/aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage opgenomen, hierna worden de relevante conclusies vermeld.

Er is in het plangebied een verontreiniging met zink aangetroffen. De omvang van de verontreiniging is groter dan 25 m³. Dit betekent dat er een saneringsnoodzaak geldt. Voordat een bouwvergunning kan worden verleend, dient deze sanering uitgevoerd te zijn.

Verder wordt in het onderzoek aangegeven dat er aan de Sniederslaan 39 mogelijk een ondergrondse tank aanwezig is. Bij graafwerkzaamheden dient men hierop alert te zijn.

5.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

De wegen rondom het plangebied zijn allen aangewezen als 30 km-zone. Akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een herontwikkeling van bestaande bebouwing. Hierin bevinden zich momenteel zowel winkels als woningen. In de nieuwe situatie blijft deze combinatie bestaan, al zal het oppervlak aan winkelruimte en het aantal woningen groter zijn.

Deze aantallen zijn echter dermate klein dat de verslechtering van de luchtkwaliteit als niet in betekende mate is aan te merken. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en ondervindt zodoende geen belemmeringen van dit aspect.

5.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die milieuhinder veroorzaken. Ook wordt met de voorgenomen ontwikkeling geen hinderlijke bedrijvigheid gerealiseerd.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven.

Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Volgens de provinciale risicokaart (2010) zijn geen risicobronnen in of nabij het plangebied aanwezig. Vanuit het aspect externe veiligheid ondervindt de voorgenomen ontwikkeling zodoende geen belemmeringen.

5.7 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart (2010) geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

5.8.1 Quickscan

Door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna in het plangebied verricht (rapportage: d.d. 12 mei 2010). Hierna worden de relevante conclusies vermeld.

Beschermde natuurgebieden

Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde natuurgebieden en het feit dat het plangebied in de bebouwde kom ligt, wordt geen negatief effect van de ruimtelijke ingrepen op de Natura 2000 en de EHS-gebieden verwacht.

Beschermde soorten

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Van de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen (tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet) kan de aanwezigheid van vleermuizen en broedende huismussen in het plangebied niet worden uitgesloten. Er wordt geadviseerd vervolgonderzoeken naar vleermuizen en huismussen te laten uitvoeren.

Wanneer geen vleermuizen en/of nesten van huismussen worden aangetroffen, dan is een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. De werkzaamheden kunnen dan zonder bezwaren vanuit de Flora- en faunawet doorgang vinden.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de rapportage van de quickscan flora en fauna die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

5.8.2 Nader onderzoek

Momenteel wordt het in de quickscan aanbevolen nader onderzoek uitgevoerd. Voor dat het projectbesluit voor de herontwikkeling van De Smis kan worden genomen, dient aangetoond te zijn dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor flora en fauna.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Door ArcheoPro is daarom in het plangebied een Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), bureauonderzoek en karterend booronderzoek verricht. De rapportage, d.d. 17 mei 2010, is als separate bijlage opgenomen. Uit het onderzoek zijn de volgende resultaten gekomen.

Voor het deel van het plangebied ten oosten van de Sportparkstraat kan in verband met de aangetoonde diepe bodemverstoring de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag. Vervolgonderzoek is hier niet noodzakelijk.

Voor het grotendeels onbebouwde deel van het plangebied ten westen van de Sportparkstraat kan in verband met de aanwezigheid van slechts een dun esdek, de geconstateerde bodemverstoring direct onder het esdek in de boringen 1, 6 en 8 en het volledig ontbreken van archeologische indicatoren in combinatie met een hoge boordichtheid, de verwachting derhalve worden bijgesteld naar laag. Vervolgonderzoek is op basis hiervan eveneens niet noodzakelijk.

Voor het bebouwde deel van het plangebied ten westen van de Sportparkstraat dient op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en de boring 2 (mogelijk bouw-fundament) en boring 4 (begraven A-horizont), de hoge archeologische verwachting met betrekking tot (post)midleleeuwse bewoningssporen te worden gehandhaafd. De resultaten van het onderzoek geven voldoende aanleiding om voor dit deel van het plangebied archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Aanbevolen wordt dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een archeologische begeleiding van de noodzakelijke sloop- en graafwerkzaamheden rondom de onder de bestaande panden aanwezige kelderruimten.

Voorafgaand aan het uitvoeren van een archeologische begeleiding dient door een hiertoe erkend bureau of erkende instantie een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Tijdens het onderzoek zijn geen archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden op voorhand rekening moet worden gehouden.

6 Financiële haalbaarheid

Conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient ten behoeve van een projectbesluit waarin een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal van gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd.

Voor het voorliggende plan is het kostenverhaal anderszins verzekerd, door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierdoor kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

7 Procedure

Ter verwezenlijking van de herontwikkeling van locatie 'De Smis' heeft de gemeente Bladel op 30 november 2010 een projectbesluit genomen, conform artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

In het kader van het projectbesluit heeft vooroverleg plaats gevonden met de betrokken instanties, zoals het waterschap en de provincie Noord-Brabant.

Op de voorbereiding van het projectbesluit is van het ontwerp, met de hierbij behorende stukken, kennis gegeven in de Staatscourant en via internet. Gelijktijdig is deze kennisgeving toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het besluit in het geding zijn, aan het waterschapsbestuur en aan besturen van gemeenten die belang hebben bij het besluit.

Door eenieder kon van 22 september tot en met 3 november 2010 zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging is door burgemeester en wethouders op 30 november 2010 het projectbesluit genomen. In het raadsbesluit van 3 juni 2009 heeft de gemeenteraad de beslissingsbevoegdheid gedelegeerd naar burgemeester en wethouders.

Na de vaststelling is het projectbesluit bekend gemaakt. Ter kennisgeving is het besluit tot vaststelling van het projectbesluit gepubliceerd in de Staatscourant, via internet en toegezonden aan de in een eerder stadium betrokken instanties.

Behalve de te doorlopen juridische procedure zijn de plannen van de voorgenomen herontwikkeling op 23 juli 2010 tijdens een inloopmiddag aan omwonenden en overige belanghebbenden gepresenteerd.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Bladel (2008). *Structuurvisie, deel A: Ruimtelijk Casco*.
- Keeris Architecten (2010). *Herinrichting 'De Smis' te Bladel*
- Ministerie van VROM (2006). *Nota Ruimte*.
- Provincie Noord-Brabant (2004). *Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant*.
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Interimstructuurvisie en paraplunota*.
- Provincie Noord-Brabant (2010). *(Ontwerp)structuurvisie*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Verordening Ruimte*.
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (2009). *Bedrijven en milieuzonering*.

8.2 Websites

- Bing Maps (2010), www.bing.com/maps.
- Risicokaart Noord-Brabant (2010),
<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=noord-brabant>.

8.3 Foto's

- Keeris Architecten (2010)

Bijlage

Quicksan flora en fauna

Bijlage

Behandelingsnota zienswijzen

Bijlage

Ontheffingsbesluit