

Marc Barben Architect
Hans Schneijderberg
Architect

Raambrug 38
5531 AG Bladel
tel. 0497 - 360054
fax 0497 - 360647
mob. 06 - 126 63 921
info@gewoonarchitecten.nl
www.gewoonarchitecten.nl

gewoon
architecten

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

project

Oprichten bedrijfsruimte aan de Bleijenhoek te
Bladel

opdrachtgever

Dhr. T. van de Sande
Bleijenhoek 40a
5531 BN Bladel

werknummer

00512

datum

28 juli 2015

Aanvulling 4 februari 2016

INHOUD

1. INLEIDING	pag. 2
1.1. Aanleiding	pag. 2
1.2. Ligging	pag. 3
1.3. Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	pag. 3
2. CONCRETE WIJZIGING TEN OPZICHTE VAN HET GELDENDE BESTEMMING	pag. 5
3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	pag. 6
3.1. Projectgebied	pag. 6
3.2. Projectprofiel	pag. 6
4. BELEIDSASPECTEN	pag. 7
4.1. Gemeentelijk beleid	pag. 7
4.2. Provinciaal beleid	pag. 8
5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	pag. 10
5.1. Natuur	pag. 10
5.2. Waterhuishouding	pag. 12
5.3. Milieu	pag. 12
5.4. Mobiliteit infrastructuur	pag. 14
5.5. Relatie welstandsnota	pag. 16
5.6. Planologische wenselijkheid/ inpasbaarheid	pag. 16
5.7. Economische uitvoerbaarheid	pag. 17
5.8. Omgevingsvergunning	pag. 17
5.9. Privaatrechtelijk aspect	pag. 17
5.10. Buurtoverleg	pag. 17
6. Bijlagen	pag. 18
– A. uittreksel bestemmingsplan Kom Bladel 2010	
– B. schetsplan bouwplan	
– C. advies welstandscommissie	
– D. gewijzigde verbeelding bestemmingsplan	
– E. verklaringen geen bezwaar buurtoverleg	

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010'. Op het adres Bleijenhoek 40a is het aannemersbedrijf Toine van de Sande Bouw gevestigd. Ten behoeve van het aannemersbedrijf staan op het perceel een aantal bouwwerken, zoals enkele overkappingen en een werkplaats. Deze werkplaats is gelegen op ongeveer 13m¹ achter de achtergevel van de woning en tegen de perceelsgrens met de burens. In de huidige situatie geeft dit geen problemen, maar in de toekomst kan het zijn dat de nieuwe bewoners van het aangrenzende pand hinder gaan ondervinden en bezwaren gaan maken. Als oplossing hiervoor heeft de eigenaar het plan opgepakt om de bestaande bedrijfsbebouwing te vervangen door een bedrijfsruimte van 405m² (18x22,5m¹). Dit is niet te realiseren op het perceel G 3276 binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden'. De eigenaar is tevens in het bezit van de percelen G 4076 en G 5593. Op het perceel G 5593 ligt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Hier wordt op het moment een bedrijfsruimte met woongedeelte gerealiseerd. Dit perceel is echter niet groot genoeg om ook de benodigde m² werkplaats te bouwen. Het perceel G 4076 heeft wel voldoende oppervlakte en mogelijkheden om de nieuwe bedrijfsbebouwing te huisvesten. Omdat dit perceel valt binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden', is het echter niet mogelijk hier een dergelijk bedrijfsgebouw op te richten. Door dit perceel te betrekken bij het perceel G 5593 in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' kan een oplossing aangedragen worden om de bestaande bedrijfsbebouwing bij de woningen vandaan te halen en een goede plek te geven in de omgeving.

In overleg met de gemeente Bladel is besloten om de bestemming van het perceel G 4076 bij de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' van het perceel G 5593 te betrekken, zodat de mogelijkheid ontstaat de nieuwe bedrijfsruimte te realiseren.

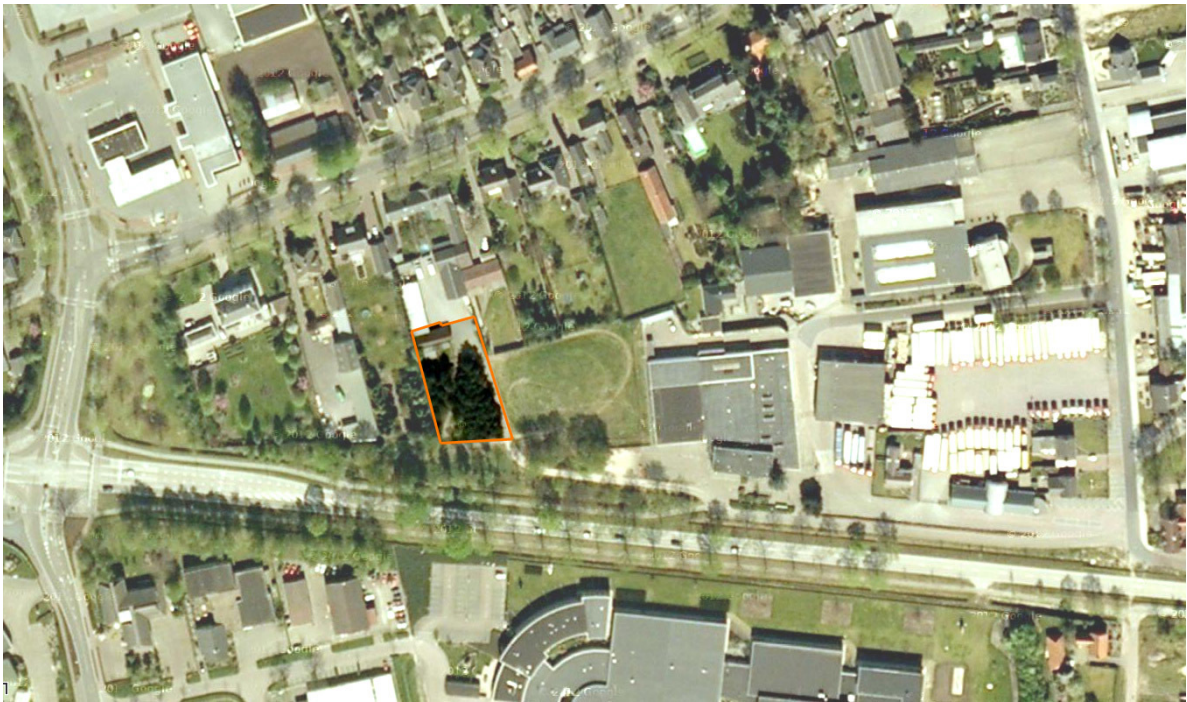
De gemeente heeft in principe besloten medewerking te verlenen onder voorwaarde dat:

- een schetsplan van de nieuw te bouwen bedrijfsruimte wordt ingediend ter beoordeling van de welstandscommissie van de gemeente Bladel met een positief advies.
- dat de aanvraag wordt voorzien van een ruimtelijke onderbouwing voor de wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.
- er een anterieure overeenkomst wordt opgesteld tussen de gemeente Bladel en de initiatiefnemer.
- dat geen onevenredige belangen van derden worden geschaad.

Het betreft een uitgebreide procedure (artikel 2.12 lid 1 van de Wabo) voor toestaan van het bouwen van de bedrijfsruimte op het perceel G 4076 aan de Bleijenhoek 40a te Bladel. De voorwaarden voor o.a. goot- en nokhoogte zullen overeenkomstig zijn met wat in het vigerende bestemmingsplan voor de 'Bedrijfsdoeleinden' is aangegeven.

De bouwmogelijkheid kan in dit geval gecreëerd worden door middel van een uitgebreide procedure als bedoeld in art. 2.12 lid 1a, het derde van de Wabo. Een dergelijke wijziging is pas mogelijk als het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend rapport is die ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Ligging



Luchtfoto planlocatie

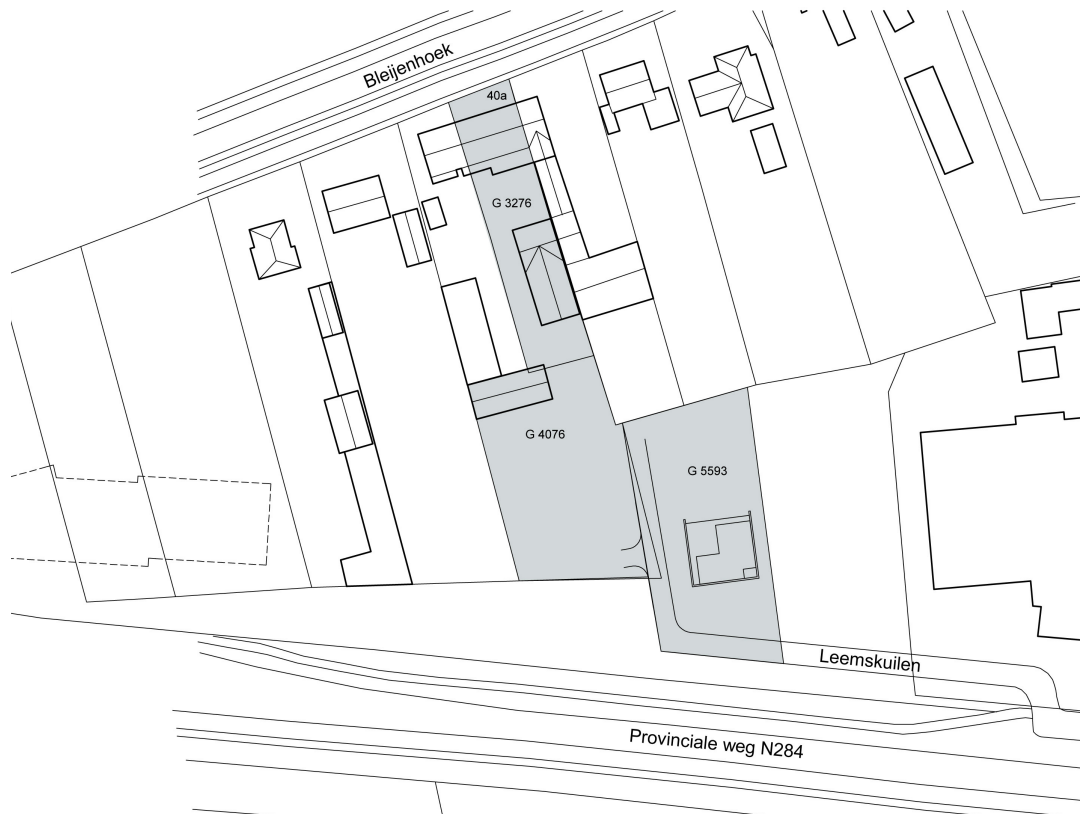
Het plangebied is gelegen in de gemeente Bladel, kadastraal bekend sectie G, nr. 4076 en ter plaatse bekend als Bleijenhoek 40a te Bladel. Binnen het plangebied is nu een vrijstaand bijgebouw voor opslag aanwezig. De kavelgrootte is 1456m².

Het perceel is gelegen in het kerkdorp Bladel aan de Bleijenhoek. De locatie is gelegen aan de achterzijde van de bebouwing aan de Bleijenhoek en heeft aansluiting op de Leemskuilen. De Leemskuilen kenmerkt zich aan de zijde van de provinciale weg door bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Gemengde doeleinden 1(GD1)'.

1.3. Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

De onderbouwing is als volgt opgebouwd; in hoofdstuk 2 wordt aangegeven wat de afwijking is ten opzichte 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.



Bestaande situatie.



Gewijzigde situatie.

Het project behelst het veranderen van de bestemming van het bestaande perceel en het realiseren van een vrijstaande bedrijfsruimte.

2. CONCRETE WIJZIGING TEN OPZICHTE VAN HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010' en heeft de bestemming 'Gemengde doeleinden 1(GD1)'.

Ingevolge de bestemmingsplanbepalingen zijn de als zodanig aangewezen gronden behorende bij het woonhuis aan de Bleijenhoek 40a.

Art. 23 Algemene ontheffingsbevoegdheid en art. 24 Algemene wijzigingsbevoegdheid geven geen mogelijkheden om de bestemming te wijzigen en de bedrijfsruimte te realiseren.

Op het bestaande perceel valt het bouwblok nagenoeg samen met de bestaande woning. De beoogde bouwlocatie ligt buiten het bouwblok.

Middels een uitgebreide procedure als bedoeld in art. 2.12 lid 1a, het derde van de Wabo kan de bestemming worden gewijzigd naar 'Bedrijfsdoeleinden' en kan een nieuw bouwblok toegekend worden voor het realiseren van een vrijstaande bedrijfsruimte.

De eisen genoemd in het bestemmingsplan, geldend voor perceel G 5593, zoals de letteraanduiding, zullen integraal van kracht zijn op het nieuwe perceel. De bebouwing wordt met plat dak opgetrokken met een bouwhoogte van 7m1. Dit wijkt af van de eisen uit het bestemmingsplan, maar past in de structuur van de omgeving. (zie advies NieuwBlauw dd. 14 januari 2016)

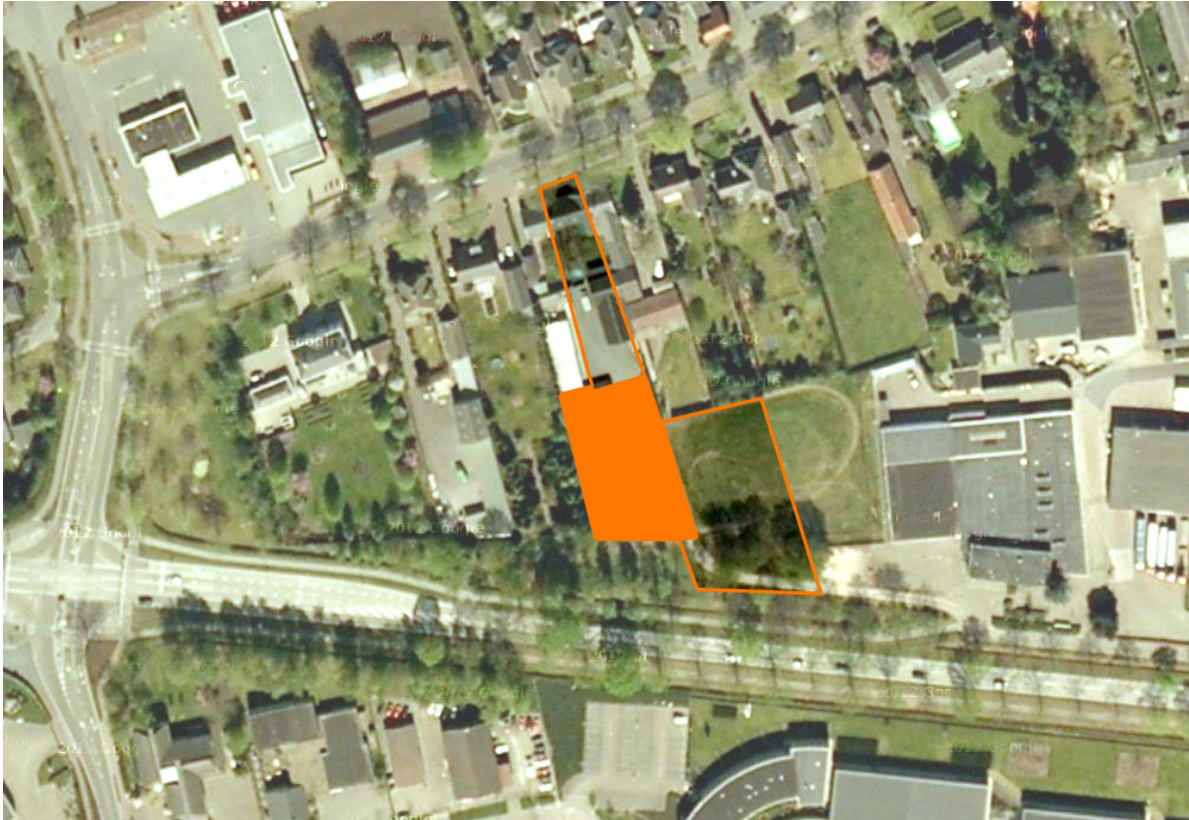


Plankaart bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010'.

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

3.1. Projectgebied

Het te wijzigen perceel en de nieuw te bouwen bedrijfsruimte aan de Leemskuilen te Bladel, maken onderdeel uit van de percelen kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie G, nr. 3276, nr. 4076 en nr. 5593. De totale kavelgrootte bedraagt 4011m². Het perceel van de planlocatie is 1456m² groot. Op het nieuwe perceel zal een vrijstaande bedrijfsruimte gerealiseerd worden.



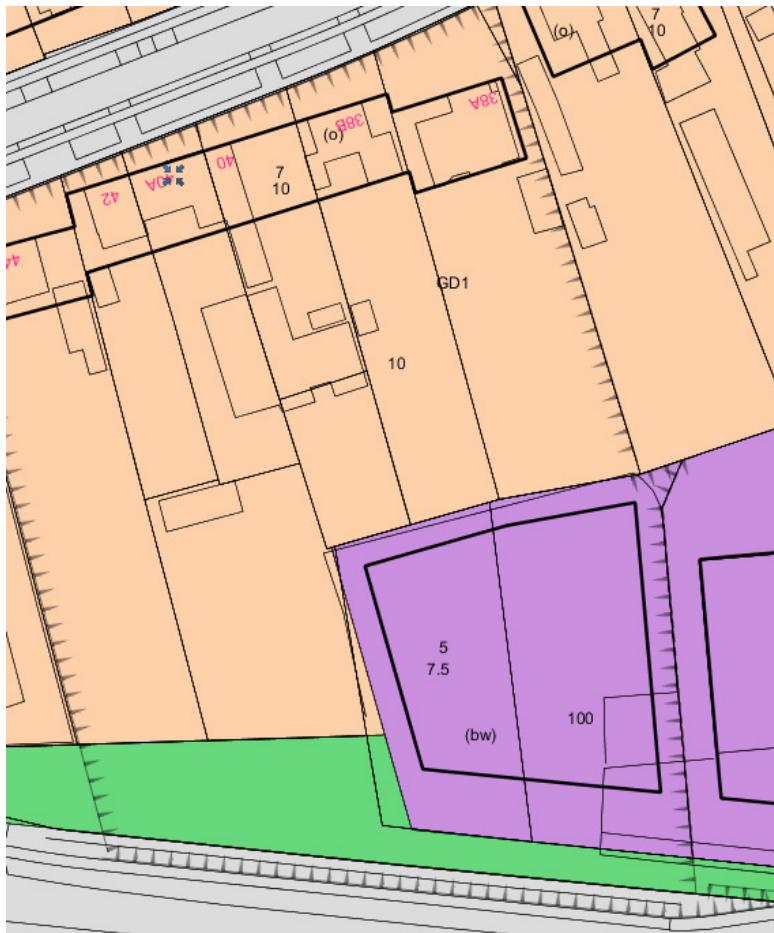
 = perceel planlocatie

3.2. Projectprofiel

De te nieuw te bouwen bedrijfsruimte bestaat uit een werkplaats en een kantoor/ kantine gedeelte. De totale afmetingen zijn 22,5x18m¹. Het grondoppervlakte bedraagt 405m². Met een bouwhoogte van 7m¹ komt de inhoud op 2835m³. Het pand sluit aan op de bestaande verharding op het perceel van Bleijenhoek 40a en op de (eigen) weg die vanuit de Leemskuilen daar naartoe loopt. Het is een solitair bouwwerk dat als ensemble gaat werken met het kantoor/ bedrijfswoning op het naastgelegen perceel. Qua massavorm en materiaalgebruik sluit het nieuwe gebouw hier op aan. Wel zijn door het materiaalgebruik in de gevel de verschillende functies van het pand te onderscheiden; metselwerk voor het kantoorgedeelte en aluminium gevelbeplating voor de werkplaats. De gevelopeningen zijn naar de eigen weg en naar het achterterrein gericht. Hierdoor ontstaat een rustige gevel naar de Provinciale weg. Omdat het terrein tussen de Provinciale weg en het pand ingericht wordt als tuin is de verschijningsvorm naar deze weg hetzelfde als het kantoor/ bedrijfswoning; een bouwwerk in het groen.

4. BELEIDSASPECTEN

4.1. Gemeentelijk beleid



Legenda	
	Lettertkenaanduiding
	Enkelbestemming - wonen
	Enkelbestemming - groen
	Enkelbestemming - maatschappelijk
	Enkelbestemming - bedrijf
	Enkelbestemming - verkeer
	Enkelbestemming - horeca
	Enkelbestemming - recreatie
	Enkelbestemming - gemengd
	Enkelbestemming - tuin
	Enkelbestemming - kantoor
	Enkelbestemming - agrarisch
	Enkelbestemming - water
	Maatvoering
	Bouwvlak
	Bestemmingsplangebied

Plankaart bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010'.

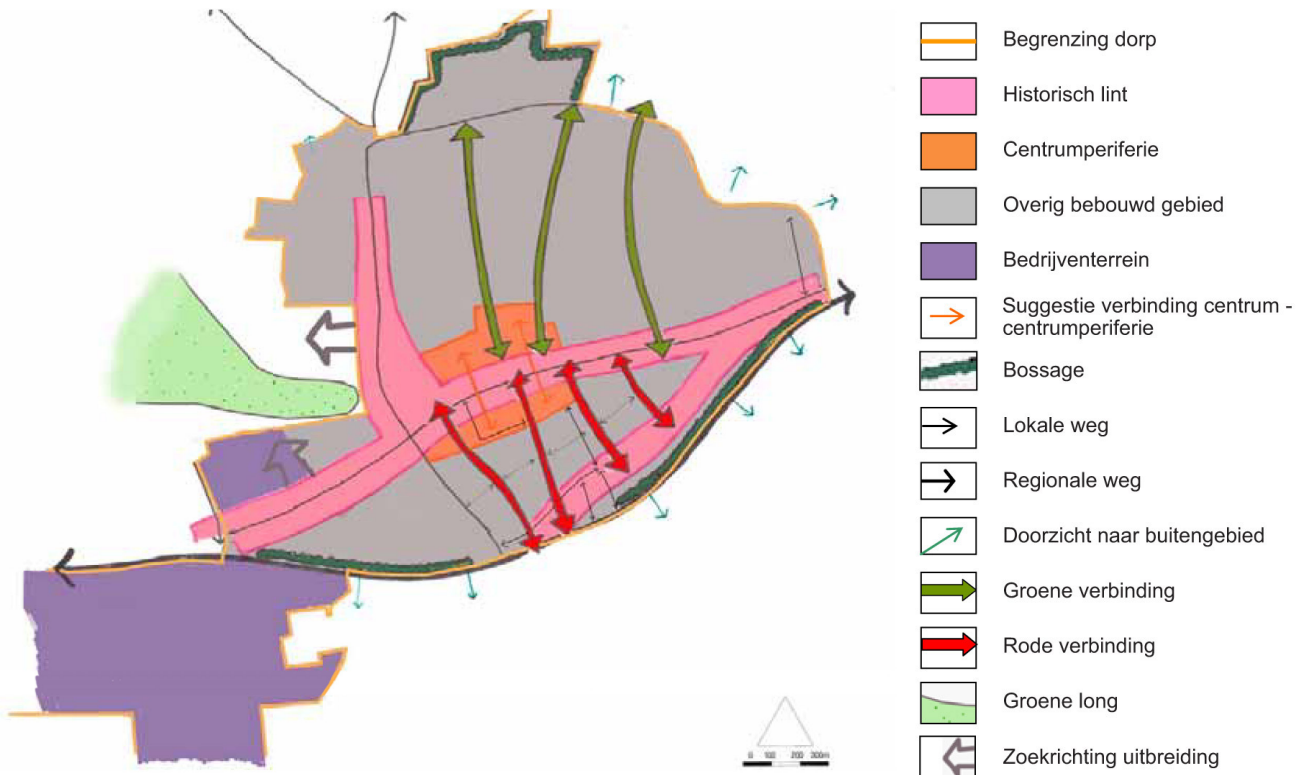
Voor het perceel waarop het initiatief betrekking heeft, vigeert het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010'.

Het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010' is door de raad vastgesteld op 29 april 2010. De locatie heeft daarin de bestemming GD1 (Gemengde doeleinden 1).

Ter plaatse mogen, volgens de bij deze bestemming behorende voorschriften op het betreffende perceel, bijgebouwen gebouwd worden met een maximale oppervlakte van 115m². De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3m en de nokhoogte mag niet hoger zijn dan 5,5m. De bijgebouwen mogen tot op de perceelsgrens gebouwd worden.

De gewenste nieuwbouw valt niet onder de regels voor bijgebouwen en is daarom in principe in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Door de gemeente Bladel is een Structuurvisie (vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel op 22 mei 2008) opgesteld met daarin opgenomen de kern Bladel. Het plangebied aan de Bleijenhoek valt binnen de grenzen van het dorpenplan. De locatie is gecategoriseerd als 'Overig bebouwd gebied'; het maakt geen deel uit van een historisch bebouwingslint. In het streefbeeld van de gemeentelijke Structuurvisie is opgenomen dat er aan de rand van het dorp een opgave ligt om de entree van het dorp vanaf de Rondweg te versterken. Om het dorp meer manifest te maken aan deze doorgaande route is het gewenst om meer gezicht te maken naar de Rondweg.



Plankaart Structuurvisie

De gemeente Bladel heeft geen structuurplan, maar het samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft een intergemeentelijke structuurvisie opgesteld. De inhoud kan worden beschouwd als richtinggevend voor het ruimtelijk beleid in hoofdlijnen.

Binnen het regionaal Structuurplan regio Eindhoven (Vastgesteld door: Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, d.d. 7 december 2004) valt het plangebied in de categorie 'stedelijk gebied – beheer en intensivering'. Dit zijn die delen in het stedelijk gebied, waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.

Conclusie

Het voorgenomen bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er zijn echter beleidsmatig geen bezwaren tegen het plan. De nieuwe bebouwing sluit aan bij het principe van zuinig ruimtegebruik dat ook door de gemeente wordt gehanteerd. Daarnaast zal de ontwikkeling geen aantasting vormen van de huidige structuur en functie van de omgeving, maar juist een bijdrage leveren aan het gezicht van Bladel naar de rondweg.

4.2. Provinciaal beleid

In de Structuurvisie Ruimtelijke ordening (Provinciale Staten van Noord-Brabant, vastgesteld 19 maart 2014 (actualisatie van de in 2010 vastgestelde visie) worden onder artikel '4.4.2 Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit' drie punten benoemd die de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat; zorgvuldig ruimtegebruik, rekening houden met de omgeving, de ontwikkeling moet bijdragen aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

'Zorgvuldig ruimte gebruik'

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied.

Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek om nieuwe ruimte aan te snijden.

'Rekening houden met de omgeving'

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt ook in dat ruimtevragers rekening houden met de kwaliteiten van de omgeving en omliggende functies.

Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

'Kwaliteitsverbetering van het landschap'

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het hier gaat om een intensivering binnen bestaand bebouwd gebied. Het betreft een kleinschalige inbreidingslocatie die aansluit op de bestaande ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten van de locatie. Hiermee voldoet het plan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit, zoals deze in het Provinciaal beleid is opgenomen.

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 zijn omgeving. De aspecten zijn:

- waarden
- water
- milieu
- mobiliteit en infrastructuur
- relatie welstandsnota

5.1. Waarden

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 is gelegen in de kom van Bladel. Het betreft een inbreidingslocatie gelegen achter en naast twee bestaande woningen. De grond is op dit moment in gebruik als tuin. Na het realiseren van de nieuwbouw bedrijfsruimte zullen de resterende gronden wederom als tuin in gebruik genomen worden. Op grond hiervan kan worden gesteld dat flora en fauna niet onevenredig worden benadeeld. De omgeving is van dien aard dat de aanwezige soorten, zoals bijvoorbeeld zangvogels, zich positief kunnen ontwikkelen voor een duurzaam voortbestaan. Met wettelijke beperkingen, zoals het niet mogen verstoren van broedende vogels, kan eenvoudig rekening gehouden worden, zodat de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor het initiatief.

Conclusie

Het betreft een ontwikkeling binnen bestaande bebouwing. Na realisatie van de bedrijfsruimte zal de omliggende grond als tuin ingericht worden. Derhalve is er geen sprake van negatieve invloed van het project op de flora en fauna.

Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Binnen deze richtlijnen zijn door de lidstaten speciale beschermingszones (SBZ's) aangewezen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. De bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïmplementeerd in de nationale wetgeving. Hiermee is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortenbescherming is nu verankerd in de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Conclusie

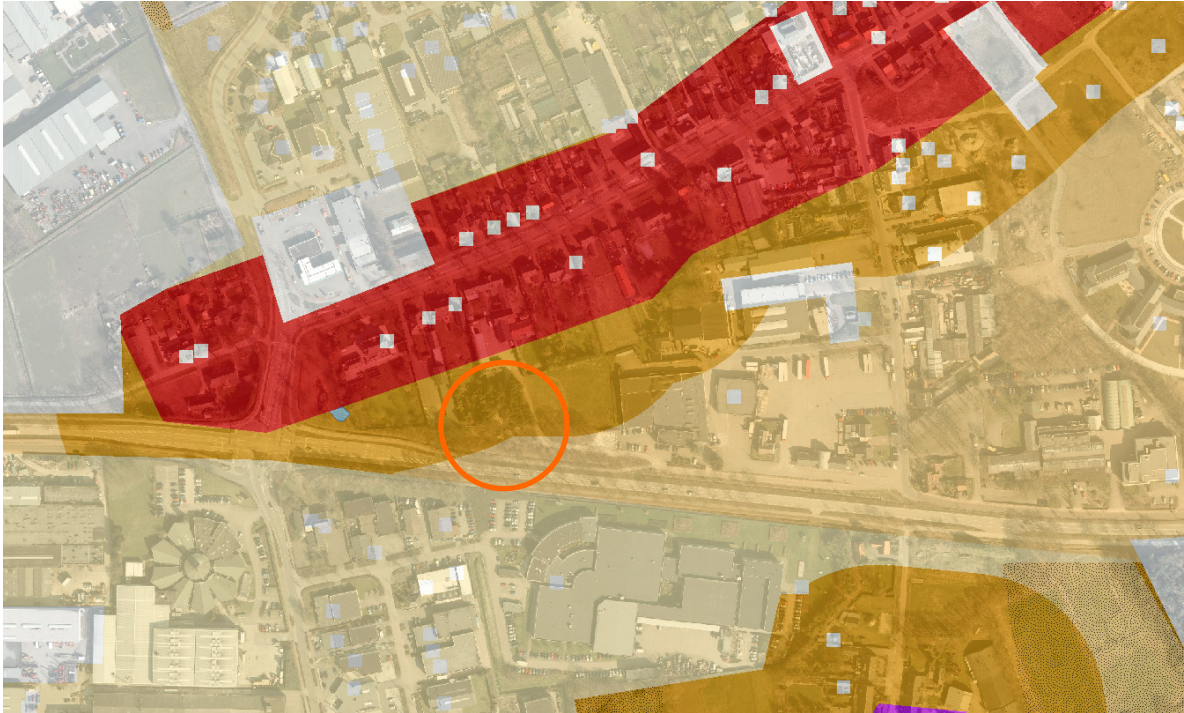
De planlocatie is niet gelegen in een speciale beschermingszone van het netwerk van natuurgebieden.

Waardevol groen

Het grondvlak van de nieuwe bedrijfsruimte valt op een braakliggend terrein waarop bomen staan. Door de nieuwbouw zullen een aantal bomen gekapt moeten worden. Enkele van deze bomen vallen binnen de criteria (stamomtrek > 80cm op een hoogte van 130cm) van de gemeente voor het aanvragen van een kapvergunning. Voor deze bomen zal met de omgevingsvergunning een kapvergunning aangevraagd worden.

Archeologie

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht. Op 20 september 2012 heeft de gemeenteraad van Bladel de "Erfgoedverordening gemeente Bladel 2012" vastgesteld. De bijbehorende gemeentelijke archeologische beleidskaart toont dat het plangebied zich binnen een zone met hoge archeologische verwachtingswaarde bevindt.



Archeologische beleidskaart gemeente Bladel

De nieuw te bouwen bedrijfsruimte wordt binnen het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde opgericht (categorie 4). In deze zone geldt een verbod om zonder of in afwijking van een vergunning het archeologische bodemarchief te verstoren, te beschadigen of te vernielen, behalve voor bodemingrepen:

- tengevolge van een omgevingsvergunning met een omvang van minder dan 500m², of;
- tengevolge van een bestemmingsplanwijziging met een omvang van minder dan 1.000m², of;
- die, in terreinen zonder esdek, niet dieper gaan dan 30cm onder maaiveld, of;
- die, in terreinen met esdek, niet dieper gaan dan 50cm onder maaiveld.

Voorliggend plan betreft het oprichten van een bedrijfsruimte van ongeveer 450m². De aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft dus een omvang van minder dan 500m².

Conclusie

Een verkennend onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorische waarden

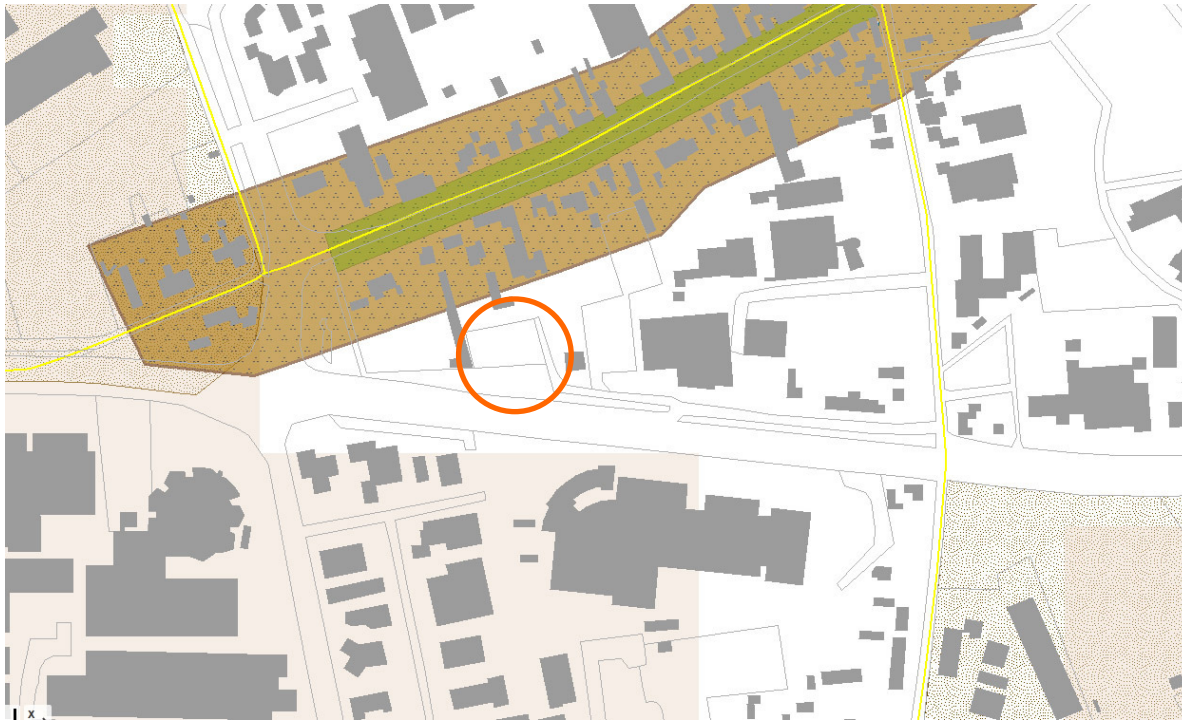
Cultuurhistorie neemt in de ruimtelijke ordening een belangrijke plaats in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Onderstaand plan toont dat het plangebied is gelegen binnen het archeologisch landschap Kempenland.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een aardkundig waardevol gebied.

Conclusie

Verder onderzoek is niet noodzakelijk.



5.2. Waterhuishouding

Hemelwater

Ten aanzien van hemelwater stelt Waterschap de Dommel dat deze voor nieuwe oppervlakten bebouwing en verharding, indien mogelijk, zoveel mogelijk afgekoppeld dient te worden. Voor eventuele berging- c.q. infiltratievoorzieningen hanteert Waterschap de Dommel de vuistregel dat bij afkoppeling van hemelwater voorzieningen worden getroffen waarbij minimaal 9mm per m2 geborgen moet worden. Het ontvangende oppervlaktewater heeft voldoende capaciteit, waardoor er in een T=100+10% situatie geen schade ten gevolge van wateroverlast op zal treden.

Aan de Bleijenhoek ligt op dit moment een gescheiden rioolstelsel. De riolering van de op te richten bedrijfsruimte wordt hier op afgestemd. De riolering zal bestaan uit een gescheiden riolering voor het hemelwater. Deze wordt gekoppeld aan de schoonwaterriolering van de gemeente. Het stelsel is van voldoende omvang om deze uitbreiding te kunnen verwerken.

Oppervlaktes	Huidige m2	Toekomstige m2
Daken	142 m2	400 m2
Terreinverharding	295 m2	295 m2
Onverhard terrein	1161 m2	1161 m2
<i>Totaal</i>	1598 m2	1856 m2

Afvalwater

Het afvalwater zal worden afgevoerd via het gescheiden rioolstelsel dat in de Bleijenhoek aanwezig is. Het stelsel is voldoende van omvang om deze uitbreiding te kunnen verwerken.

5.3. Milieu

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. waarvoor een reguliere bouwvergunning vereist is, en
- c. 1^e. die de grond raken, of
2^e. ten aanzien waarvan het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

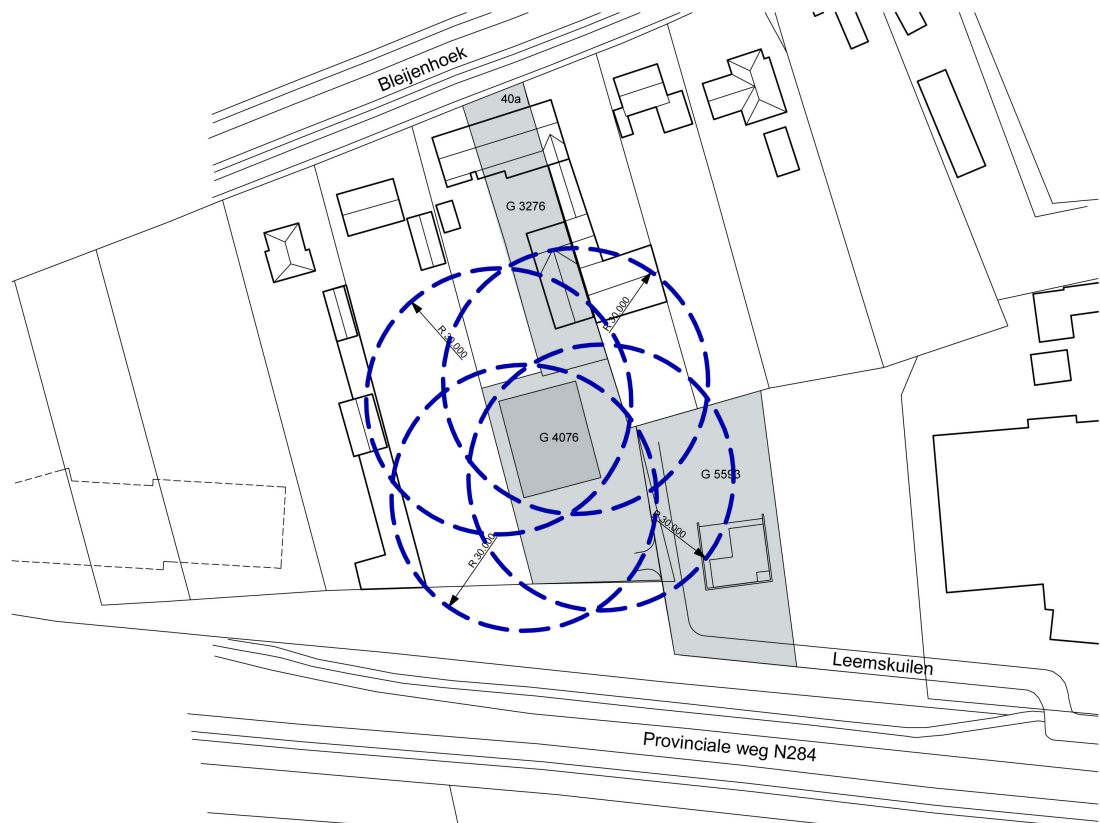
Of voor een regulier bouwwerk een bodemonderzoek ingediend moet worden is afhankelijk van hoe de gemeente de regels in de bouwverordening heeft geformuleerd. De gemeente kan regels zodanig hebben geformuleerd dat in bepaalde situaties toch geen bodemonderzoeksrapport ingediend hoeft te worden. In de 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 het indienen van de omgevingsvergunning.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal een actueel bodemonderzoek bijgevoegd worden.

Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende 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.

Een bedrijfsruimte is geen milieugevoelige functie. Er wordt daarom geen hinder ondervonden van omliggende bedrijvigheid. Omgekeerd kan een bedrijfsruimte wel voor hinder richting de omgeving zorgen. De op te richten bedrijfsruimte is een bedrijf in de categorie 2; 'aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000m³'. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geldt wat betreft de milieubelastende functie voor deze beschrijving een grootste afstand van 30m¹ ten opzichte van omliggende woonbebouwing.



De afstand tussen het van het object en de dichtstbijzijnde woning aan de Bleijenhoek bedraagt meer dan 30m, dus er wordt voldaan aan de richtafstand. Het bedrijf met bedrijfswoning op het naastgelegen perceel valt binnen de straal van 30m, maar is geen geluidsgevoelig object.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt zodoende geen belemmeringen met betrekking tot het aspect hinderlijke bedrijvigheid.

5.4. Mobiliteit en infrastructuur

Het realiseren van de bedrijfsruimte op de planlocatie levert heeft geen significante invloed op de verkeerssituatie. Het huidige bedrijf wordt reeds op eenzelfde wijze ontsloten als de nieuwbouw. Hierdoor zullen er geen wijzigingen in de verkeersafhandeling plaatsvinden.

Kabels en leidingen

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

Voor verlening van de omgevingsvergunning wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

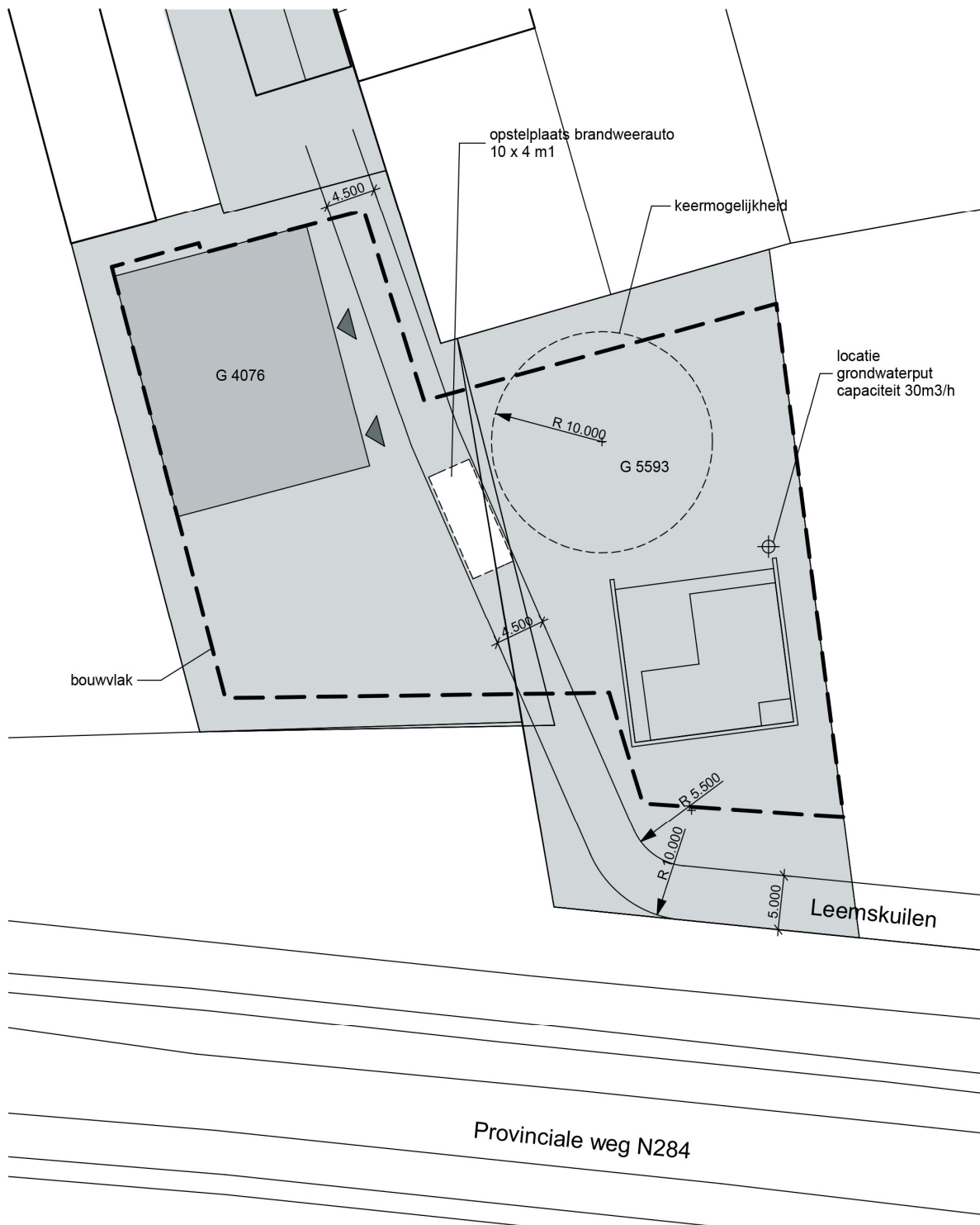
Bereikbaarheid brandweer

Het terrein waar de ontwikkeling op gaat plaatsvinden is te bereiken via de Leemskuilen. Dit is een doodlopende route. Vanuit het oogpunt voor de bereikbaarheid is dit toegestaan, mits er aan een aantal eisen wordt voldaan. In de planopzet wordt aan deze eisen voldaan door de breedte van de weg van 4,5m en de mogelijkheid tot keren op het naastgelegen terrein. De opstelplaats is gepositioneerd in de nabijheid van de entree van het pand, zie afbeelding. De keermogelijkheid is

gesitueerd op een open terrein dat dient als tuin voor het pand op perceel G 5593. De functie en inrichting hiervan zal niet gewijzigd worden; hierdoor blijft de keermogelijkheid gewaarborgd. De brandweerroute loopt over het eigen terrein van de naastgelegen kavels. Om de bereikbaarheid te waarborgen is het recht van overpad vastgelegd.

Bluswatervoorziening

De planlocatie is te ver gelegen van het netwerk voor de bluswatervoorziening. Door de opdrachtgever zal er als alternatief voor de bluswatervoorziening een brandkraan op een grondwaterbron worden gerealiseerd. De capaciteit van deze bron zal 30m³/uur bedragen. De bluswatervoorziening wordt primair uitgevoerd met een elektrische pomp.



Veiligheid

Het plangebied ligt direct ten noorden van de provincialeweg N284.

Het plangebied bevindt zich op korte afstand van de provincialeweg N284. Volgens Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dient het plan te worden getoetst aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de provincialeweg. De afstand van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar wordt gehanteerd als minimale afstand die dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Op basis van de risicostudie "Toekomstverkenning Vervoer Gevaarlijke Stoffen in relatie tot RO" (30 januari 2010) van de SRE Milieudienst kan geconcludeerd worden dat er geen een PR 10^{-6} /jaar contour voor de N284 is berekend. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico wordt niet overschreden. Tevens overschrijdt het groepsrisico de oriënterende waarde niet en is laag. Het groepsrisico wijzigt niet door de ontwikkeling.

Het is niet uit te sluiten dat het maatgevend ongevalsscenario zich voor zal doen en de effecten boven de mogelijkheden van de rampbestrijdingsorganisatie uitstijgen. Dit 'restrisico' op een ongeval met gevaarlijke stoffen op de provincialeweg N284 nabij het plangebied wordt geaccepteerd.

Transport over de weg

Nabij het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de N284. Deze weg grenst aan het plangebied. Ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg is door SRE Milieudienst de risicostudie 'Toekomstverkenning Vervoer Gevaarlijke Stoffen in relatie tot RO' (30 januari 2010) opgesteld.

PR: Er kan voor de transportas N284 geen 10^{-6} /jr-contour worden berekend. Voor zowel de huidige als de maximaal toekomstige situatie.

GR: Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de transportas N284. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Het groepsrisico neemt echter wel toe in de nieuwe situatie. De verantwoording groepsrisico is van toepassing.

5.5. 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 Historisch gegroeide woongebieden.

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 aan bouwplannen gegeven.

Conclusie

Het plan is op 31 juli 2014 door de welstandscommissie positief beoordeeld (zie bijlage).

5.6. Planologische wenselijkheid/ inpasbaarheid

Het betreft het bouwen van een vrijstaand bedrijfsruimte gelegen achter en tussen bestaande bebouwing en gelegen aan de doorgaande provinciale weg; een zogenoemde inbreidingslocatie. In het huidige bestemmingsplan is hier geen bouwblok opgenomen. De ruimtelijke inpassing past, gezien het oppervlakte van het perceel, de massa en afmetingen van de nieuwe bedrijfsruimte, binnen deze omgeving. Dit sluit aan bij het van toepassing zijnde, door de gemeenteraad vastgesteld gemeentelijk beleid en eveneens bij het provinciaal beleid.

5.7. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief, waarbij alle kosten voor onderzoek en uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer, dhr. Van de Sande, zijn. Tussen gemeente en verzoeker werd een anterieure overeenkomst afgesloten.

Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van dit project voldoende gegarandeerd.

5.8. Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor het oprichten van een bedrijfsruimte wordt verleend conform de richtlijnen Bouwverordening gemeente Bladel.

5.9. Privaatrechtelijk aspect

Het perceel sectie G, nr. 4076, groot circa 1456m², is eigendom van dhr. Van de Sande.

5.10. Buurtoverleg

Door de initiatiefnemer heeft er een buurtoverleg plaatsgevonden met de omwonenden. Zij hebben allen een verklaring van geen bezwaar getekend. Deze verklaringen zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Opgemaakt door geWOON architecten
Projectarchitect Ir. Ing. Marc Barben
Raambrug 38
5531 AG Bladel
tel. 0497 – 360054
fax. 0497 – 360647
e-mail: info@gewoonarchitecten.nl
website: www.gewoonarchitecten.nl