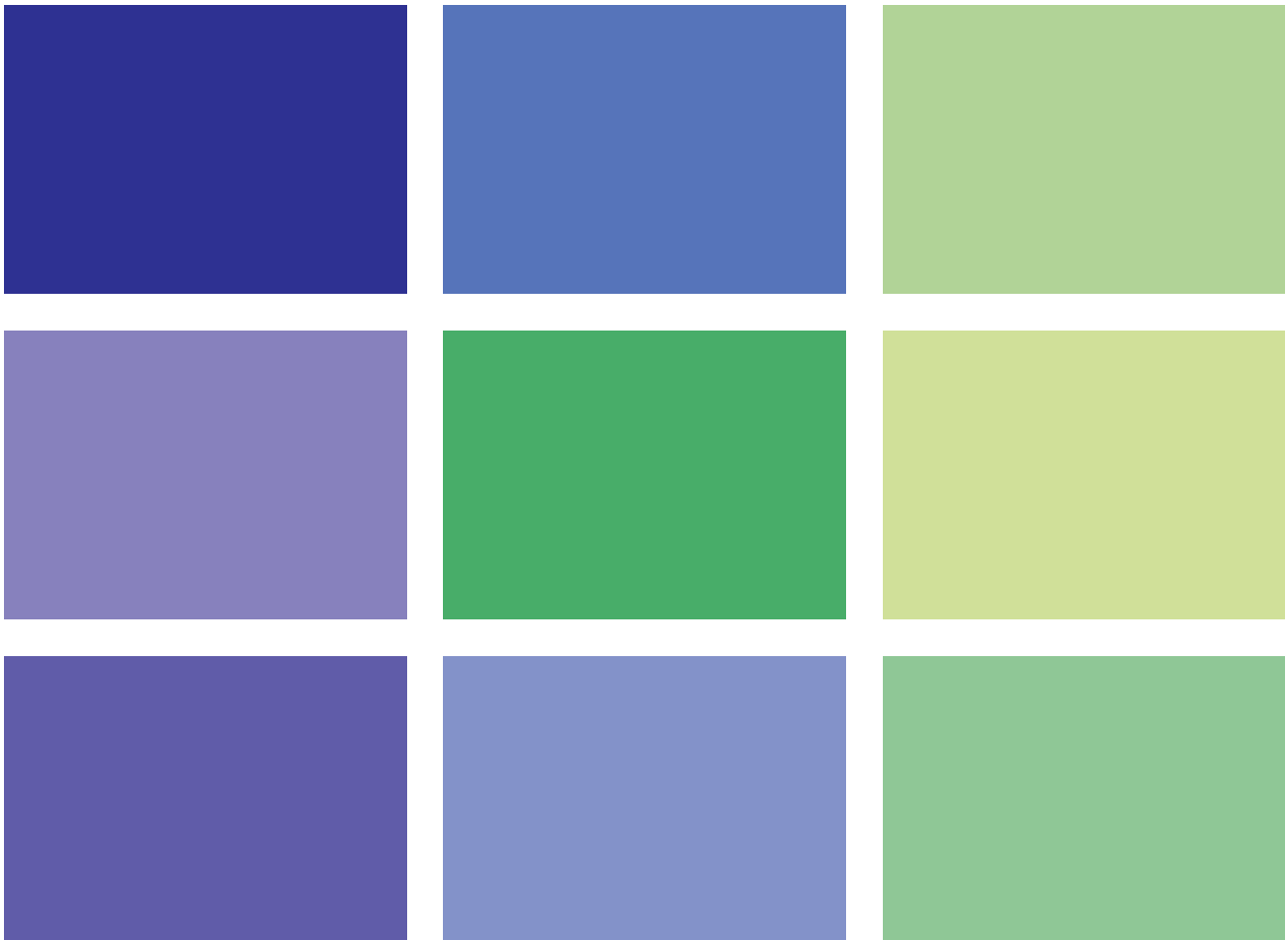


Ontwerp-ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

2 zorgwoningen en 4 bovenwoningen
Hoofdstraat, Hoogeloon

Gemeente Bladel



Ontwerp-ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

2 zorgwoningen en 4 bovenwoningen Hoofdstraat, Hoogeloon

Gemeente Bladel

Toelichting

Bijlagen

Datum:

26 juli 2011

Projectgegevens:

ROB01-ZLH00022-01B

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	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	5
2.4	Samenvatting	8
3	Planbeschrijving	9
3.1	De omgeving	9
3.2	Het initiatief	9
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Bedrijven en milieuzonering	15
4.6	Kabels en leidingen	15
4.7	Water	15
4.8	Flora en fauna	17
4.9	Archeologie	17
5	Haalbaarheid	19
5.1	Financieel	19
5.2	Maatschappelijk	19
6	Bronnen	21
6.1	Boeken en rapporten	21
6.2	Websites	21

Bijlagen:

Bijlage 1: Persbericht Zorgcoöperatie Hoogeloon winnaar Kempenlandtrofee 2011

Bijlage 2: Waterparagraaf HNO-tool, Croonen Adviseurs, juni 2011

Bijlage 3: Eindverslag inspraakprocedure invulling perceel Hoofdstraat 47 Hoogeloon



Luchtfoto van Hoogeloon en locatie van het plangebied (geel) (Bron: maps.google.com)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Hoogeloon is een goed georganiseerde Zorgcoöperatie actief die zich maximaal inspanst om de zorgbehoevenden en ouderen binnen deze kern zo optimaal mogelijk te bedienen. In 2006/2007 is het initiatief ontstaan om binnen deze kern ook de 24-uurszorg aan te bieden voor zorgbehoevenden. Voor het aanbieden van deze zorg zijn zorgbehoevende inwoners nu veelal aangewezen op het Zorgcentrum te Bladel. In het aanbieden van deze vorm van zorg op lokaal niveau ziet de Zorgcoöperatie een meerwaarde. Deze meerwaarde geldt niet alleen voor de zorgbehoevenden zelf, maar ook voor alle zorgverleners en naaste familie.

Daarom is een plan ontwikkeld voor de bouw van 2 zorgwoningen, waarbinnen per woning 7 woonzorgunits worden gevestigd, met gemeenschappelijke ruimtes en 4 bovenwoningen op de plek van het voormalige gemeenschapshuis D'n Anloôp. Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) doorlopen. Deze wet is per 1 oktober 2010 van kracht. Met de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verkregen, waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het dorpscentrum van Hoogeloon. Het betreft de locatie van het voormalige gemeenschapshuis D'n Anloôp aan de Hoofdstraat tegenover de St. Pancratiuskerk.



Luchtfoto met een aanduiding van het plangebied (geel) (Bron: maps.google.com)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Hoogeloon 2010', dat is vastgesteld op 29 april 2010. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'gemengde doeleinden'

Het initiatief past niet binnen het vigerende plan. De bebouwingsmogelijkheden die in dit plan worden geboden zijn ontoereikend en de bestemming 'gemengde doeleinden' is alleen bestemd voor bestaande maatschappelijke voorzieningen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het plan bestaat uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Ook is een kaart met begrenzing van het plangebied bijgevoegd.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding gaat hoofdstuk 2 in op de vigerende beleidskaders. In hoofdstuk 3 worden de bestaande situatie en het initiatief beschreven. hoofdstuk 4 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 5 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 6, tenslotte, staan de relevante bronnen vermeld, waarvan gebruik is gemaakt.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal 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.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota ruimte

In de Nota Ruimte heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de periode tot 2020 vastgelegd. De nota is op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer goedgekeurd en daarmee definitief van kracht geworden. Het is aan provincies en gemeenten om te zorgen dat het geformuleerde beleid doorwerkt op regionaal en lokaal niveau.

Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen, waaronder de Nota Ruimte, en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling.

Hoofddoel van de Nota Ruimte is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies in Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Uitgangspunt voor Bladel is dat het stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten.

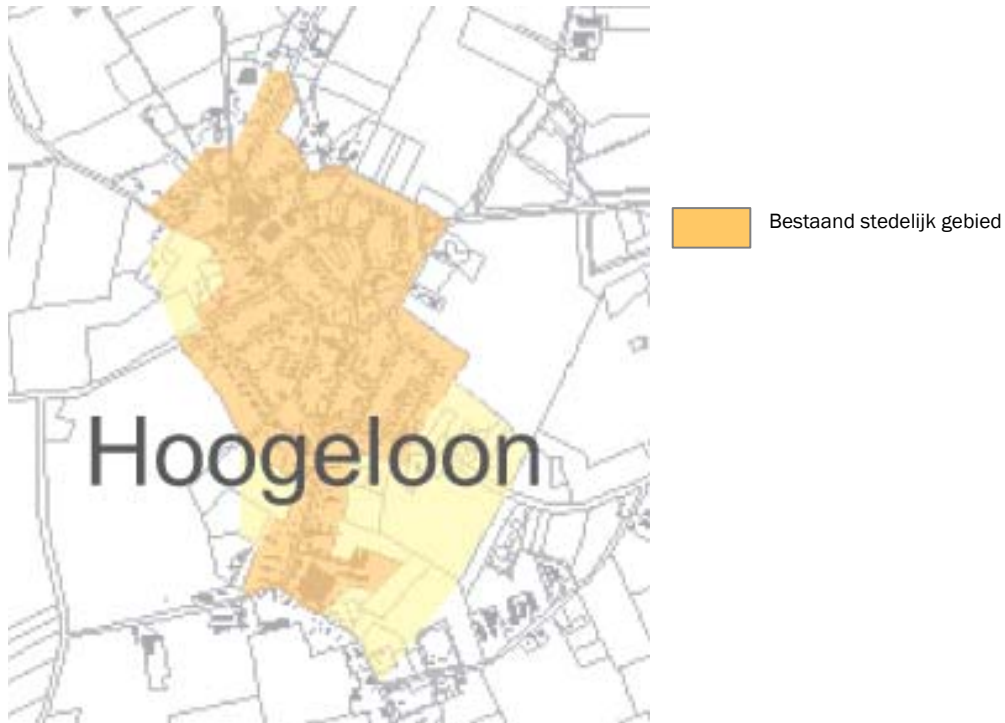
2.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar zuinig ruimtegebruik is dan ook een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Met het accent dat in het ruimtelijk beleid wordt gelegd op zuinig ruimtegebruik wordt de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afgeremd en blijft de omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente. De Verordening ruimte vereist dat zowel in de stedelijke als in de landelijke regio's de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



Kaartbeeld Verordening Ruimte fase 2: bestaand stedelijk gebied

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Volkshuisvestingsplan

De gemeente Bladel is samen met 6 andere Brabantse gemeenten aangewezen als pilot gemeente in het kader van het bouwen binnen strakke contouren (BBSC-gemeenten). Op grond van deze pilot kon de gemeente contingentsvrij bouwen.

In de gemeente Bladel is zoveel als mogelijk gebouwd voor eigen behoefte waarbij de accenten zijn gelegd op het bouwen van woningen voor starters en senioren. Hierbij zijn de opgelopen achterstanden in de woningbouwbehoefte voor een belangrijk gedeelte opgelost. Deze pilot functie is aan de gemeente Bladel toegekend voor de periode 2004 tot en met 2009. In 2009 zijn met de provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt over de verlengde werking van de pilot voor in gang gezette projecten, waaronder dit project. In het kader van de verlengde werking van de pilot wonen is dit project veilig gesteld. In het 'einddocument' (brief van de provincie van 23 juni 2009) zijn voor dit project 5 woningen opgenomen. De 14 woonzorgunits binnen de 2 zorgwoningen worden niet aangemerkt als woning én de afsprakenbrief zijn 5 woningen toegekend voor dit project. De 4 toe te voegen reguliere woningen blijven binnen het toegekende aantal van 5, waardoor er geconstateerd kan worden dat dit project binnen de BBSC-pilot past. Provincie én gemeente staan pal achter dit bijzondere woonzorgcomplex.

In het kader van stimulering van deze vorm van het bieden van huisvesting voor zorg-behoevende in een kern als Hoogeloon is dit project een belangrijke peiler voor de toegekende IDOP-subsidie én is aan dit project in 2011^{de} Kempenlandtrofee (initiatief Streekhuis Kempenland) toegekend.

2.3.2 Actualisatie StructuurvisiePlus; deel A Ruimtelijk casco

Begin 2008 is gestart met de actualisatie van de StructuurvisiePlus. De wens om te komen tot deze actualisatie is tweeledig. Enerzijds is er behoefte aan vernieuwd beleid op het vlak van ruimtelijke ordening. In 2009 is namelijk de pilotstatus 'Bouwen binnen strakke contouren' afgelopen. De bestaande StructuurvisiePlus is op deze status geënt en geeft daarmee onvoldoende antwoord op 'nieuwe' beleidsvragen. Anderzijds krijgt het instrument Structuurvisie in de Wro een versterkte status.

De Wro verplicht gemeenten om te beschikken over een gemeentedeekkende Structuurvisie, waarin zij de hoofdlijnen van beleid uiteen zet. In ruil daarvoor opent de Structuurvisie de weg naar een betere uitvoering van het ruimtelijk beleid door middel van het stellen van locatie-eisen en het kunnen verhalen van bovenplanse kosten op particuliere ontwikkelingen. Grondbeleid en ruimtelijk beleid werken hierdoor beter met elkaar samen.

Deel A Ruimtelijk casco is vastgesteld op 22 mei 2008. Deel B Projectenplan structuurvisie is momenteel in voorbereiding.

Het plan is gesitueerd in het historische bebouwingslint van Hoogeloon.



Uitsnede StructuurvisiePlus, Ruimtelijk Casco (Bron: gemeente Bladel/Croonen Adviseurs 2008)

Over historische bebouwingslinten wordt in de StructuurvisiePlus het volgende aangegeven:

De historische bebouwingslinten worden gekenmerkt door de variatie in functie en bebouwingsmassa en het landelijk en dorps karakter. Dit karakteristieke beeld dient behouden te worden en waar mogelijk versterkt. In principe is alleen vervangende nieuwbouw toegestaan. De nieuwbouw moet het bestaande karakter respecteren en dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving. In principe is alleen laagbouw mogelijk. De openbare ruimte kan ook een bijdrage leveren aan de samenhang in het beeld. Een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte is dan ook van belang.

2.3.3 Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030

De 'Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030' is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009.

Het doel van de visie om de gemeente concrete handvaten te bieden voor toekomstige beleidskeuzes. Met de uitwerking van de toekomstvisie worden ook een aantal beleidsnota's geactualiseerd, waaronder het Leefomgevingplan, de structuurvisie, de economische visie, de woonvisie, de groenvisie en de grondnota. Het proces is 'bottom-up' tot stand gekomen. Vanuit verschillende geledingen in de gemeentelijke organisatie en samenleving zijn deelvisies opgesteld of geactualiseerd. Tevens is een grootschalige communicatieronde met gemeenteraad en inwoners van de kernen georganiseerd. Een enquête in het najaar van 2008 maakte ook onderdeel uit van het proces.

Als instrument voor de visie is gekozen voor de duurzaamheidsdriehoek (Milieu en Leefomgeving, Mens en Maatschappij en Economie).

De visie zelf:

- geeft antwoord op de vraag 'waar staat de gemeente Bladel in 2030';
- geeft inzicht in de ontwikkeling die de gemeente moet doormaken om evenwichtig en doordacht besturen mogelijk te maken;
- is integraal, kerngericht en uitvoerbaar;
- borduurt voort op het Leefomgevingplan;
- is 'duurzaam';
- springt in op trends en ontwikkelingen;
- is een toetsingskader voor nieuw op te stellen beleid;
- is een gedragen en herkenbare visie voor bewoners, ondernemers en instellingen, ambtenaren en bestuurders van de gemeente Bladel.

2.3.4 Duurzaam en aanpasbaar bouwen

Duurzaam Bouwen (DuBo) staat voor bouwen met zorg voor het milieu en de gezondheid. Om het duurzaam bouwen in Zuidoost-Brabant te bevorderen hebben het SRE, gemeenten, het NVOB en de BNA in 1996 het 'Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eindhoven' ondertekent.

Door het Convenant te ondertekenen hebben de deelnemers verklaard dat zij zoveel mogelijk de maatregelen uit het zogenaamde Basispakket Duurzaam Bouwen zullen toepassen.

2.4 Samenvatting

Het plangebied valt in de provinciale Structuurvisie binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen dit gebied is verdere verstedelijking mogelijk.

Met de realisatie van het plan zal geen inbreuk op het bestaande karakter van het gebied worden gepleegd (karakter van historisch bebouwingslint), zodat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die conform de Verordening Ruimte gelden voor de stedelijke ontwikkeling van het gebied, alsook in de gemeentelijke StructuurvisiePlus. Hiermee voldoet het voorgestane initiatief zowel aan de provinciale uitgangspunten als aan het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 De omgeving

De omgeving van Hoogeloon wordt reeds van oudsher bewoond. Het is een langgerekt lintdorp aan de weg van Vessem naar Hapert. Met name aan de oostzijde van het lint (de Hoofdstraat) hebben in de vorige eeuw dorpsuitbreidingen plaatsgevonden.

Centraal in het dorp staat de St. Pancratiuskerk.

Het plangebied is gesitueerd aan de Hoofdstraat tegenover deze kerk en kent dus eveneens een centrale plek in het dorp. Thans is hier nog het oude gemeenschapshuis D'n Anloôp gevestigd. Het plangebied ligt in de nabijheid van de zorgwoningen aan Den Bogerd en in de nabijheid van het nieuwe multifunctioneel centrum en het Valensplein, waar diverse winkels zitten.

De omgeving is relatief groen, wat vooral komt door de bomen en het grasveld rond de St. Pancratiuskerk.

Parkeren vindt plaats langs de Hoofdstraat en op eigen terrein. Zo zijn er parkeervoorzieningen op het terrein van D'n Anloôp en kan er bij de kerk geparkeerd worden.

3.2 Het initiatief

3.2.1 Bebouwing

Op de locatie van het oude gemeenschapshuis D'n Anloôp aan de Hoofdstraat 47 te Hoogeloon is een woningbouwproject voorzien voor de bouw van 2 zorgwoningen, waarbinnen per woning 7 woonzorgunits worden gevestigd, met gemeenschappelijke ruimtes en 4 bovenwoningen. In het ontwerp is gekozen voor een hoofdopzet in twee bouwvolumes in twee lagen met kap. Hierdoor wordt ervoor gezorgd dat de bebouwing qua maat en schaal aansluit op de bestaande bebouwing langs de Hoofdstraat, die overwegend in een of twee bouwlagen met kap is opgetrokken.

De woonzorgfuncties zijn op de begane grond gesitueerd en betreffen woonzorgunits met 24-uurszorg. De 4 bovenwoningen zijn gelegen op de eerste en tweede verdieping. De bovenwoningen zullen worden gerealiseerd als huurwoning of goedkope koopwoning.



Het bouwplan (Bron: Architectenburo Sengers)

3.2.2 Ontsluiting en parkeren

Het perceel wordt ontsloten op de Hoofdstraat.

Parkeren geschiedt grotendeels op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de parkeernormen, zoals deze zijn aangegeven in het handboek ASVV, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (uitgave CROW, publicatie 720). Hierin wordt voor zorgwoningen een parkeernorm van 0,3 pp/bewoner gehanteerd en voor goedkope huurwoningen een parkeernorm van 1,6/wo.

Er kan voor deze woonzorgunits met een parkeernorm van 0,3 pp/bewoner rekening worden gehouden omdat de 14 bewoners van de woonzorgunits een zware zorgvraag hebben en niet in staat zijn om een auto te besturen. De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor het personeel en bezoek. Waarbij wordt opgemerkt dat in de woonzorgunits hoofdzakelijk inwoners van Hoogeloon zelf worden gehuisvest, waarbij de familieleden op korte afstand van de zorgwoningen wonen.

In totaal gaat het dus om 14 woonzorgunits en 4 goedkope woningen, wat resulteert in een te realiseren aantal van 11 parkeerplaatsen ($14 \times 0,3 \text{ pp/bewoner} + 4 \times 1,6 \text{ pp/woning} = 10,6 \text{ pp}$). 8 parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. 3 parkeerplaatsen worden gevonden in de omliggende openbare ruimte.

Uitgangspunt voor de gemeente is dat op eigen terrein moet worden voorzien in de noodzakelijke parkeerbehoefte. Ten aanzien van dit verzoek heeft de gemeente hierover echter een genuanceerd standpunt ingenomen. De gemeente stemt in met een lagere bezettingsgraad voor het parkeren op eigen terrein, omdat naar verwachting de zorgbehoevende binnen dit nieuwe complex niet beschikken over een auto. Daarnaast zijn in de directe naaste omgeving een behoorlijk aantal openbare parkeerplaatsen beschikbaar, met een zeer lage gemiddelde bezettingsgraad. Alleen bij drukbezochte kerkdiensten zijn deze bezet. Vandaar dat van gemeentewege kan worden ingestemd met het feit dat er op basis van de parkeernormen op eigen terrein te weinig parkeerplaatsen worden aangelegd. Vanwege het surplus aan parkeervoorziening in de naast omgeving geeft de gemeente de voorkeur aan een invulling met groen i.p.v. parkeerplaatsen.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan of wijzigingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Op 8 november 2007 is door Tritium Advies b.v. voor onder andere dit perceel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport blijkt dat er geen beperkingen bestaan voor het voorgenomen gebruik van de locatie en dat er geen belemmeringen bestaan voor de afgifte van de bouwvergunning. Bij advies van 22 november 2007 heeft de Milieudienst van het SRE ingestemd met de resultaten van dit onderzoek. De rapportage en het advies zijn desgewenst bij de gemeente in te zien.

4.2 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. Alle wegen in de nabijheid van het plangebied zijn opgenomen in een 30 km-zone.

Algemeen geldt dat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening aangetoond moet worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De intensiteiten op de aangrenzende wegen zijn zodanig laag, dat er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect geluid met betrekking tot het wegverkeer worden voorzien en dat derhalve kan worden gesproken over een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer 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 betekende 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 Regeling kent onder andere een categorie 'kantoorlocaties en woningbouwlocaties'. Voor deze categorie geldt dat geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden als het aantal woningen respectievelijk het bruto vloeroppervlak aan kantoren onder een bepaalde drempel blijft. In onderstaand overzicht zijn deze drempels opgenomen.

	Eén ontsluitingsweg	Twee ontsluitingswegen
Woningbouwlocaties	1.500 woningen	3.000 woningen
Kantoorlocaties	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Voor projecten die niet behoren tot één van de categorieën die in de Regeling 'niet in betekende mate' zijn opgenomen, kan in veel gevallen toch aannemelijk worden gemaakt dat de betreffende ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisering van 2 zorgwoningen (14 woonzorgunits) en 4 woningen mogelijk. Als gevolg hiervan is de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied nagenoeg ongewijzigd blijft. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er wordt derhalve voldaan aan artikel 5.16 sub c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de realisering van het initiatief.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

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

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

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er zijn geen aspecten met betrekking tot hinderlijke bedrijvigheid aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Het plangebied is niet gelegen binnen de hinderzone van agrarische of industriële bedrijven.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Alvorens met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen zal een KLIC-melding aangevraagd worden voor de planlocatie.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt 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. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

4.7.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan 'Krachtig water', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - droge voeten | - schoon water |
| - voldoende water | - schone waterbodem |
| - natuurlijk water | - mooi water |

De kerntaken van het waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Bladel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Bladel opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Krachtig water' en het Waterplan Bladel gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.7.2 Locatiestudie

De planlocatie aan de Hoofdstraat ligt op een maaiveldniveau van circa 27m + NAP, waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80-100cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	775	840
Terreinverharding	585	530
Onverhard terrein	210	200
Totaal	1.570	1.570

*Indicatie maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een minimale toename van 10 m² van het verhard oppervlak tot gevolg hebben.

4.7.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Aangezien het voorliggend initiatief een minimale invloed heeft op de verhouding tussen onverhard en onverhard terrein hoeven geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool, waarvan op basis van de berekening een bergingsvoorziening met een inhoud van 0 m³ gerealiseerd dient te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuulende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

4.8.1 Beschermde natuurgebieden

Het plangebied bevindt zich niet in de invloedssfeer van natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden). Er bevindt zich ook geen EHS binnen het plangebied of in de nabijheid ervan. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

4.8.2 Beschermde soorten

Het plangebied bestond uit een goeddeels verhard terrein met relatief jonge bebouwing. De bebouwing is recentelijk gesloopt en het terrein wordt regelmatig onderhouden. Verwildering heeft daardoor niet plaatsgevonden, waardoor het plangebied geen potentiële habitat biedt aan beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Derhalve zijn er ook vanuit dit aspect geen belemmeringen aan de orde.

4.9 Archeologie

Geconstateerd kan worden dat het beslag van de bebouwing in de nieuwe situatie vergelijkbaar is met de bebouwing in de huidige situatie en dat het bodemarchief hier, vanwege de aanleg van funderingen en bouwactiviteiten in het verleden reeds verstoord is. Archeologisch onderzoek wordt derhalve niet van belang geacht.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt de doorlopen procedure weergegeven.

5.1 Financieel

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven. De financiële haalbaarheid is hiermee gewaarborgd en derhalve hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Voortraject

Voor dit project is in de tweede helft van 2009 al een inspraakprocedure gevoerd. Er zijn destijds 4 inspraakreacties kenbaar gemaakt. Op deze inspraakreacties is gemotiveerd gereageerd.

Met de directe burens (bewoners pand Hoofdstraat 49) zijn op detailniveau afspraken gemaakt die schriftelijk zijn vastgelegd in een overeenkomst. Met hen is hierover overeenstemming bereikt. De gemeenschap Hoogeloon staat in zijn algemeenheid positief tegenover dit project. Vele vrijwilligers worden ingezet om ook dit project tot een succes te maken. Het verslag van de inspraakprocedure is als bijlage bijgevoegd.

5.2.2 Procedure

De ruimtelijke onderbouwing '2 zorgwoningen en 4 bovenwoningen Hoofdstraat Hoogeloon' doorloopt de procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Deze wet is per 1 oktober 2010 van kracht.

Eerste stap in de procedure wordt gevormd door het indienen van alle stukken met betrekking tot de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning bevat zowel de ruimtelijke onderbouwing, de bouwtekeningen als de verschillende benodigde vergunningen om de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied direct mogelijk te maken.

Er dient vooroverleg gevoerd te worden met de betreffende personen en instanties. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) wordt het ontwerpbesluit 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.

Na de termijn van tervisielegging worden de zienswijzen verwerkt en wordt beslist omtrent de verlening van de omgevingsvergunning.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Bladel. Bestemmingsplan 'Hoogeloon 2010', april 2010;
- Gemeente Bladel. 'Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030'. 17 december 2009
- Provincie Noord-Brabant, Verordening Ruimte. Juni 2010.

6.2 Websites

- Google maps (2010), www.maps.google.nl

Bijlage 1

Persbericht Zorgcoöperatie Hoogeloon
winnaar Kempenlandtrofee 2011

Zorgcoöperatie Hoogeloon winnaar Kempenlandtrofee 2011

De zorgcoöperatie Hoogeloon is op 3 juli uitgeroepen tot de winnaar van de Kempenlandtrofee 2011. De heer Jo van der Heijden van de zorgcoöperatie ontving de trofee uit handen van gedeputeerde Bert Pauli.

De Kempenlandtrofee is een prijs voor personen en organisaties, die zich inzetten voor de verbeteringen op het platteland.

De andere genomineerden voor de Kempenlandtrofee 2011 waren Bijenvereniging Ambrosius uit Middelbeers en de Agrarische Natuurvereniging Kempenland.



Ouderen kunnen langer in het dorp blijven wonen

De zorgcoöperatie Hoogeloon is een coöperatieve vereniging die tot doel heeft ouderen en

mensen met een beperking in staat te stellen langer in Hoogeloon te blijven wonen. De coöperatie biedt onder andere dagbesteding voor ouderen, een eetpunt voor ouderen, persoonlijke verzorging aan huis en een spreekuur voor zorgvragen. Het nieuwste project is de realisatie van kleinschalig wonen voor mensen met dementie. De coöperatie heeft ca. 225 leden en werkt met ongeveer 40 vrijwilligers en 5 parttime medewerkers.

De Kempenlandtrofee is een initiatief van het Streekhuis Kempenland. Vanuit het Streekhuis wordt gewerkt aan de herinrichting van het platteland, ook wel reconstructie genoemd. Doel is een vitaal,

mooi en schoon platteland voor alle inwoners en recreanten. Aan de uitvoering werken overheden, maatschappelijke organisaties en particulieren, onder de regie van provincie Noord-Brabant.

Bijlage 2

Waterparagraaf HNO-tool

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied



Algemeen

Naam project: ZLH00022
Contactpersoon initiatiefnemer:
Datum: 20-06-2011

Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	1570	m ²
Bestaand verhard oppervlak	1360	m ²
Nieuw totaal verhard oppervlak	1370	m ²
Netto te compenseren oppervlak	10	m ²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	10	m ²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m ²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	27.0	m + NAP
GHG	26.0	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.3	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.6	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.9	m

Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	1.67	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	3.34	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	0 m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	0 m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	1 m ³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	0 m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	0 m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	7 uren
Berging bij extreme neerslag	
T=10 jaar	0 m ³
T=100 jaar	0 m ³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	1 m ²
Berging bij T=10 jaar	0 m ³
Berging bij T=100 jaar	1 m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0 m ³ /uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0 m ³
------------------------	------------------

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Toelichting



Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Opmerkingen

<geen>

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Bijlage 3

Eindverslag inspraakprocedure invulling
perceel Hoofdstraat 47 Hoogeloon



EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE INVULLING PERCEEL HOOFDSTRAAT 47 (voormalige locatie d'n Anloôp) HOOGELOON

Van 14 september 2009 tot en met 14 oktober 2009 is er gelegenheid geboden in te spreken op het nieuwbouwplan aan de Hoofdstraat 47 dat gaat voorzien in 14 zorgunits en 4 bovenwoningen. Op woensdag 23 september 2009 heeft er een inloopavond plaatsgevonden waarop de plannen zijn gepresenteerd en hierover informatie werd verschaft. Deze avond is bezocht door 15 personen. Tijdens de inspraakperiode zijn vier inspraakreacties ingekomen. In dit eindverslag wordt gemotiveerd ingegaan op de inspraakreacties.

1. De Kees Liebrechts, Hoofdstraat 72b, 5528 AK Hoogeloon

De heer Liebrechts geeft aan het een prachtig gebouw te vinden en dringt aan op een spoedige realisering, omdat Hoogeloon dit gebouw nodig heeft.

2. Mevrouw I. Rademakers, Valensplein 1a, 5528 AL Hoogeloon

- Volgens inspreker is de opzet van dit woon-zorgcomplex té kleinschalig.
- Zij acht de bouwkavel té klein (verhouding gebouwen en te minimale tuin).
- Het gebouw is te kolossaal en te kolossale ommuring.
- Het gebouw past qua bouwmassa niet in zijn omgeving, waardoor het afbreuk doet aan de panden in de naaste omgeving en aan de Hoofdstraat.
- Het naastgelegen meester Van den Bornepad krijgt te weinig grond. De verhouding van het pad in relatie met het aan de overzijde gelegen pad, geeft geen vloeiend straatbeeld meer.
- Het op de scheiding bouwen moet men in de kleine kernen niet toestaan c.q. zoveel als mogelijk beperken.
- Op deze kavel passen zoals eerder genoemd in fase 3 plan Coppens: ruime kavels voor vrijstaande huizen.
- De vier geplande bovenwoningen "moeten" de financiële haalbaarheid mogelijk maken. Inspreker vraagt zich af of een dergelijke combinatie van wonen en zorg wel is aan te bevelen. Zij vraagt zich ook af of de Hoogeloonse bevolking behoefte heeft aan dit soort appartementen.
- Inspreker doet tenslotte de suggestie om een woonvorm voor deze doelgroep op de locatie Meulenbroeks of locatie houthandel Gooskens te realiseren.

3. A.R.D. b.v. namens de heer en mevrouw Van der Putten, Hoofdstraat 49 te Hoogeloon.

- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. De afstand van het huidige gebouw tot de perceelsgrens bedraagt 1.20 meter. Het geplande gebouw is gesitueerd op de perceelsgrens. Hiertegen bestaan overwegende bezwaren omdat:
 - de bestaande beukenhaag niet in stand kan blijven;
 - de muur waarmee zij geconfronteerd worden, geen gewone scheidingsmuur is, maar vanwege de voorgestane hoogte van 3,50 meter wekt de muur eerder de indruk van een penitentiële inrichting;
 - de beukenhaag maakt deel uit van het monument en is daardoor in strijd met het algemene belang;
 - dit in strijd is met de Monumentenverordening van de gemeente Bladel.
De beukenhagen vormen in samenhang met de gebouwen een onder architectuur aangelegde tuin, die regelmatig fungeert als tentoonstellingsruimte. Door een afstand van 2 meter te respecteren is er voldoende ruimte om de bestaande ruimte om de monumentale haag in stand te laten.
Het gehele complex zou 2 meter opgeschoven kunnen worden door het beoogde pad tussen de panden Hoofdstraat 45 en 47 met 2 meter te versmallen.
- Geluidsoverlast:
Als gevolg van het gebruik van de verpleegunits door dementerende ouderen en mensen met een verstandelijke handicap vrezen sprekers geluidsoverlast in de vorm ongecontroleerde geluidsuitbarstingen. Dit leidt tot een hinderlijke geluidsoverlast voor de bewoners en bezoekers van de beeldentuin. Dit zal zich vooral voordoen in perioden van het jaar dat de bewoners van het zorgcomplex de binnentuin gebruiken. In die periode willen sprekers en hun bezoekers ongestoord van hun tuin genieten. Verzocht wordt om maatregelen te treffen ter voorkoming van geluidsoverlast.

- c. Inkijk:
Uit de tekening blijkt dat vanuit de bovenwoning en buitenruimte inkijk mogelijk is in de achtertuin van insprekers. Zij ervaren dit als hinderlijk en een forse inbreuk op de privacy. Verzocht wordt om het terras behorend bij de bovenwoning zodanig te situeren dat er van inkijk geen sprake meer kan zijn.
- d. Insprekers merken op:
 - 1. dat zij graag gebruik maken van de achteringang naar hun perceel;
 - 2. dat op de tekening de gebouwde galerie / het atelier niet is aangegeven;
 - 3. om voor een juiste beeldvorming, op basis van een afspraak, de situatie persoonlijk te aanschouwen;
- e. verzocht wordt om:
 - 1. gelegenheid te bieden de inspraakreactie mondeling toe te lichten;
 - 2. met insprekers in overleg te treden om een voor beide partijen acceptabele oplossing te bereiken.

4. Buurbewoners: heer en mevrouw Bolte, heer en mevrouw Van Rooij, heer en mevrouw Peeters, heer en mevrouw De Kleine, heer en mevrouw v.d. Putten en heer en mevrouw Jorissen.

Het hoofdthema van de inspraakreactie is: "Het respecteren van de omgeving nu en later".

Insprekers kunnen niet met de voorgenomen ontwikkeling instemmen:

- a. omdat de Welstandscommissie bij de beoordeling geen goed totaalbeeld heeft kunnen vormen als gevolg van het ontbreken van een maquette van dit project. Zij verwijzen naar een fout bij het project Coppens;
- b. omdat het perceel een te hoog bebouwingspercentage heeft. In alle opzichten worden de normen overschreden. Als het niet haalbaar is om binnen de toegestane bebouwingspercentages te bouwen is het zaak naar een andere locatie uit te zien;
- c. omdat insprekers vinden dat het plan architectonisch niet afgestemd is op de omgeving. Het is te fors van volume, veel te hoog en geforceerd. De stijlkenmerken zijn niet terug te vinden in de karakteristieke bebouwing links en rechts hiervan. Twee jaren-dertig-kolossen worden op een veel te kleine ruimte geprojecteerd. Bebouwing in een ruimere omgeving zou beter zijn.

Tenslotte wordt opgemerkt dat insprekers:

- het initiatief van de zorgcoöperatie op zich toejuichen. Zij hebben alleen twijfels over de vorm en de locatie waar dit gebeurt;
- de mensen die hierover beslissen uitnodigen om de situatie ter plaatse te bezien voor een realistische beeldvorming;
- op zich waardering hebben voor de vormgeving, maar niet op deze locatie;
- dat projecten als deze in het dorp gecentraliseerd moeten worden en niet in omvang aangepast moeten worden aan de eventuele beschikbare oppervlakte van financiën;
- dat we ons steeds moeten realiseren dat we onze omgeving niet bezitten maar deze slechts in bruikleen hebben voor ons nageslacht.

Verzocht wordt om:

- gelegenheid te geven de inspraakreactie mondeling toe te lichten;
- met insprekers de unieke locatie midden in het dorp in ogenschouw te nemen en deze met respect te behandelen.

Beoordeling inspraakreacties.

Algemeen.

Op 15 oktober 2007 is er een intentieovereenkomst getekend tussen gemeente, Lunetzorg en Zorgcoöperatie Hoogeloon, waarin zij aangeven in Hoogeloon te streven naar een kleinschalige woon- en verblijfsvorm voor mensen die intensieve zorg nodig hebben. Onderdeel van de onderzoeksvraag vormt een haalbaarheidsstudie naar de locatie van voormalig gemeenschapshuis D'n Anloôp te Hoogeloon. Nadat gebleken is dat uit een oogpunt van zorgverlening tot een exploitabele opzet kan worden gekomen, is door de architect het plan uitgewerkt om tot een ruimtelijk en architectonisch aanvaardbare ontwikkeling te komen. In het voortraject is zowel de stedenbouwkundige adviseur van de gemeente apart als gezamenlijk betrokken bij de totstandkoming van dit project. Opdrachtgever heeft als randvoorwaarde van de gemeente meegekregen dat er een ontwerp moet komen waarin de be-

staande omgeving wordt gerespecteerd. Dit voortraject heeft vanwege de zorgvuldigheid de nodige tijd in beslag genomen. De ontwerpplannen zijn diverse keren aangepast om aan de gestelde basis-kwaliteit te voldoen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een ontwerpplan dat de instemming heeft gekregen van de externe stedenbouwkundige adviseur en de Welstandscommissie. Op basis van deze adviezen heeft het college in beginsel ingestemd met het voorontwerpplan en heeft op basis hiervan overleg en inspraakprocedure gevoerd. In overeenstemming met de in het voortraject gedane toezegging heeft afzonderlijk overleg plaatsgevonden met de bewoners van het pand Hoofdstraat 49. Op de schriftelijke reactie van betrokkenen is door ons gereageerd voordat het plan aan de inspraak is onderworpen.

Hierna zullen we gemotiveerd ingaan op de ingediende inspraakreacties.

Ten aanzien van inspraakreactie 1:

Van deze inspraakreactie wordt kennisgenomen.

Ten aanzien van inspraakreactie 2:

a. woon-zorgcomplex té kleinschalig:

Vanaf het begin van dit project is er een professionele zorginstelling bij de ontwikkeling van dit project betrokken. Het voordeel hiervan is dat zowel de woon- én de zorgcomponent is meegewogen in het totale project. De zorginstelling is van oordeel dat binnen dit gebouw de benodigde zorg of professionele zorg kan worden geboden. Aan dit project is aan ons op ruimtelijke gronden medewerking gevraagd. Het is niet ter beoordeling van ons of het complex té groot of té kleinschalig is, om tot een gezonde exploitatie te komen. Vanaf het begin heeft het gemeentebestuur positief gestaan tegenover deze voorziening in de kern Hoogeloon. De initiatiefnemers hebben aangegeven dat dit gebouw als woon-zorgcomplex exploitabel is. Dit is voor ons een gegeven. Wij dienen ons in het kader van de ruimtelijke procedure vooral bezig te houden met de vraag of hier sprake is van een acceptabele ruimtelijke inpassing. Het is ons bekend dat de initiatiefnemers met de doelgroepen in Hoogeloon hebben geïnformeerd over dit initiatief. Dit overleg heeft voor de initiatiefnemers niet geleid tot een andere aanpak voor dit project. Zij hebben aangegeven eerder gesterkt te zijn in hun opvatting dat zij met dit project gaan voorzien in een duidelijke behoefte die in Hoogeloon leeft.

b. bouwperceel té klein:

Het voorziene bouwperceel heeft een oppervlakte van 1.470 m². Hiervan wordt ruim 61% bebouwd. Het bestaande perceel heeft ook al een behoorlijke hoog bebouwingspercentage. Met inbegrip van de berging van 78 m² die op het perceel staat is het bebouwingspercentage (58%) iets hoger ten opzichte van de bestaande situatie. De binnenpatio heeft een oppervlakte van ongeveer 190 m². Gelet hierop achten wij de bebouwde oppervlakte ten opzichte van het perceel alleszins redelijk. Hierbij wordt ook opgemerkt dat ook binnen de kleine kernen op een verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met de beschikbare ruimte.

c. en d. Te kolossaal gebouw /past niet in zijn omgeving

Onder het kopje algemeen is het voorbereidingsproces rondom dit bouwplan geschetst. Over de vormgeving en verschijningsvorm kan wisselend gedacht worden. Op het plan zijn ook heel veel positieve reacties kenbaar gemaakt (zie ook inspraakreactie 1). De gemeente heeft als opdracht meegegeven aan de initiatiefnemers dat ter plaatse een gebouw dient te komen dat past in zijn omgeving. Dit heeft in het voortraject geleid tot diverse aanpassingen in het ontwerp. Het eerste concept ging uit van één groot gebouw. Hiervan is aangegeven dat dit niet past in zijn omgeving. Vervolgens is het plan opgeknipt in twee eenheden met als doel dat het gebouw niet zo kolossaal overkomt. Dit ontwerp kon zowel de instemming hebben van onze stedenbouwkundige adviseur als van de Welstandscommissie. Beiden kunnen als onafhankelijk deskundige worden beschouwd op het gebied van vormgeving. Beiden hebben expliciet als opdracht meegekregen om er op te letten dat het gebouw in de omgeving én in de kern Hoogeloon past. Gezien de zorgvuldige voorbereiding en de ter zake uitgebrachte adviezen door onafhankelijke deskundigen hebben wij ingestemd met het voorliggende ontwerp.

e. Pad ten zuiden van dit pand is té smal en heeft te weinig relatie met tegenoverliggend pad.

Het pad tussen dit nieuwe woon-zorgcomplex heeft een breedte van 5 meter. Het pad ligt over een gedeelte van het oude gemeenschapshuis. Feitelijk wordt er dus een grotere open ruimte ge-

creëerd tussen deze panden dan in de bestaande situatie. Een pad met een totale breedte van 5 meter is behoorlijk aan de maat. Feit is dat het pad niet naadloos aan het pad aan de overzijde van de weg. Dit neemt niet weg dat dit een voor de langzaamverkeer deelnemers een veilige route kan vormen in de kern Hoogeloon.

f. Het bouwen op de scheiding past niet in kleine kernen.

Het bouwen van aan- en bijgebouwen op de scheiding is in alle kernen geaccepteerd beleid én is vastgelegd in alle komplannen. Aan de maatvoering van deze bij- en aanbouwen gelden qua maatvoering in de regel een goothoogte van ten hoogste 3 meter en een nokhoogte van 5,5 meter. Het plan voldoet aan deze algemene criteria.

g. Beter is twee ruime bouwpercelen, zoals aanvankelijk bedoeld.

Zoals geschetst in het kopje algemeen is twee jaar geleden een convenant gesloten om de haalbaarheid te onderzoeken naar de mogelijkheden om op deze locatie een woon-zorgcomplex te bouwen in Hoogeloon. Deze locatie is in beeld gekomen vanwege zijn gunstige ligging in het centrum van Hoogeloon. De locaties voor een dergelijk initiatief op ruimtelijk aanvaardbare locaties liggen niet voor het oprapen. Wij zijn van oordeel dat de ontwerper er in is geslaagd om door de opsplitsing in twee verschillende hoofdelementen qua verschijningsvorm het plan veel lijkt op de bouw van twee grote herenhuizen.

h. Is er wel behoefte aan de bovenwoningen en past dit wel bij deze woonvorm?

De inschatting van de initiatiefnemers is dat voor een kleinschalig project van goedkope appartementen in het hart van de kern Hoogeloon behoefte bestaat. Ook in de kleine kernen zijn de woonbehoeftes divers. Het bieden van een grote diversiteit aan woningaanbod in een kern als Hoogeloon achten wij uit volkshuisvestelijk oogpunt aanvaardbaar. De initiatiefnemers zijn bereid de mogelijkheden te bezien of ter plaatse een vorm van begeleid wonen kan plaatsvinden, wanneer hier behoefte aan zou bestaan.

i. Waarom niet locatie Gooskens of terrein Meulenbroeks ?

Beide locaties zijn in het Dorpenplan wel opgenomen als potentiële inbreidingslocaties. Ontwikkeling van deze locaties is om uiteenlopende redenen nog niet in beeld. Bovendien achten wij de locatie aan de Hoofdstraat te Hoogeloon voor deze doelgroep vanwege zijn herkenbaarheid beter.

Ten aanzien van inspraakreactie 3:

a. Bouwen op de perceelsgrens.

Het bouwen van aan- en bijgebouwen tot de perceelsgrens is niet ongebruikelijk. Feit is dat het grotere bouwprogramma op dit perceel vanwege de voorgestane functies leidt tot de bouw van ruimtes tot nagenoeg de gehele perceelsgrens. Onderkend wordt dat dit gevolgen voor de percelen van de aangrenzende bewoners. Voor insprekers heeft de bouw van dit complex tot gevolg dat de bestaande hagen die op of tegen de scheiding zijn geplaatst in alle redelijkheid niet te handhaven zijn. Onderkend wordt dat insprekers geconfronteerd worden met een muur aan die zijde met een hoogte van 3 meter. Zoals eerder aangegeven worden meer aan- en bijgebouwen op de perceelsgrens gebouwd. Ook de door insprekers zelf gerealiseerde atelier-ruimte heeft een dergelijke hoogte en is op de scheiding gebouwd. Voor wat betreft de monumentale waarde van de haag. Het pand Hoofdstraat 49 staat op de nominatie om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. In de beschrijving van de monumentale waarde van dit pand maakt de bestaande beukenhaag geen onderdeel uit. De stelling van insprekers dat de haag een ensemble vormt met dit monument en daarom in strijd zou met de Monumentenwet gaat daarom niet op. Het voorstel van insprekers om het gehele complex 2 meter op te schuiven in zuidelijke richting achten wij ongewenst. De ruimte tussen het pand van insprekers én het beoogde nieuwe woon-zorgcomplex bedraagt aan de voorzijde 19 meter. De ruimte tussen het pand Hoofdstraat 45 en de beoogde nieuwbouw bedraagt 10 meter. Door het gehele complex 2 meter op te schuiven komt het pand Hoofdstraat meer in het gedrang. De nu gekozen verdeling van de beschikbare ruimte in relatie met de naastgelegen panden vinden wij uit ruimtelijk oogpunt in harmonie. Door honorering van dit verzoek worden de verhoudingen aangetast. Bovendien komt honorering van dit verzoek in strijd met het gestelde in inspraakreactie 2 onder punt e, waarin juist gepleit wordt voor meer ruimte tussen dit nieuwbouwcomplex en het pand Hoofdstraat 45. Voor wat betreft de bouw van de muur tegen de perceelsgrens hebben initiatiefnemers de bereidheid uitgesproken om in overleg met inspre-

kers te komen tot een uitvoering die zoveel als mogelijk inpasbaar in de achtertuin van insprekers. Het zal hier dan gaan om materialisatie en elementen die mogelijk het gebruik van de beeldentuin kunnen versterken.

b. Geluidsoverlast.

In de oude situatie was ter plaatse een gemeenschapshuis gevestigd. Deze functie wordt nu omgezet in een woonfunctie, waarin naast wonen ook zorg verleend wordt. Zowel het gebruik ten behoeve van een gemeenschapshuis als een woonfunctie met zorg kan leiden tot geluidsoverlast van de gebruikers van deze panden. De vraag is in hoeverre sprake is van een onaanvaardbare situatie. Als men de invulling van het te bebouwen perceel ten opzichte van de belendende percelen bekijkt moet men constateren dat tussen tuin en de achtertuin van insprekers en de open patio bij dit woon-zorgcomplex een bebouwde bufferruimte aanwezig is. Tussen achtertuin van insprekers en de open ruimte behorend bij dit woon-zorgcomplex bestaat geen open verbinding, zodat geluidsoverlast als gevolg ongecontroleerde geluidsuitbarstingen van mensen in alle redelijkheid niet zal leiden tot overlastsituaties, laat staan tot een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie. Dit behoort tot het normale maatschappelijke gebruik van woningen c.q. zorgwoningen.

c. Inkijk.

De afstand van de achtergevel van de bovenwoning tot de achtertuin van insprekers bedraagt 15 tot 24 meter. Ook in de situatie dat ter plaatse twee woningen gebouwd zouden worden, binnen de maatvoering die bestemmingsplan Hoogeloon toelaat, kan er sprake zijn van inkijk in de tuin. Door de totaalopzet van het bouwplan vindt er geen directe inkijk plaats in de tuin, omdat de aan- en bijgebouwen tot de perceelsgrens worden gebouwd. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal met het aspect inkijk vanuit dit nieuwe wooncomplex rekening worden gehouden. Het plan zal zodanig worden aangepast c.q. voorzieningen worden getroffen dat er van een hinderlijke inkijk in de achtertuin van insprekers geen sprake zal zijn. Aan het verzoek van insprekers zal daarom tegemoet worden gekomen.

d. Opmerkingen.

Van de opmerking van insprekers dat zij graag gebruik maken van de geboden achtertuin wordt met instemming kennisgenomen. Op de tekening die bij het te nemen projectbesluit ter inzage zal worden gelegd, zal de galerie/atelierruimte van insprekers worden opgenomen. Voor wat betreft de beeldvorming mogen insprekers erop vertrouwen dat zowel de adviseurs als de beslissers goed op de hoogte zijn van alle omgevingsfactoren.

e. Nadere verzoeken.

De inhoud van de inspraakreactie is helder weergegeven en roept bij het college geen vragen op, waardoor nader mondeling overleg nodig is. In het voortraject heeft ook al uitgebreid overleg met insprekers plaatsgevonden. De initiatiefnemer is bereid om op enkele uitwerkingaspecten (o.a. aanzien muur) nader overleg te willen plegen met insprekers.

Ten aanzien van inspraakreactie 4:

a. Beeldvorming omgeving.

Insprekers mogen er op vertrouwen dat de onafhankelijke adviseurs over vaardigheden beschikken om de situatie goed te beoordelen. Bij de beoordeling van de plannen is gebruik gemaakt van luchtfoto's, foto's van het huidige straatbeeld, goed situatietekeningen, straatbeelden en divers adviseurs hebben de situatie ter plaatse gezien. Het is voor hen niet noodzakelijk om hiervoor per se te beschikken over maquettes. Of er sprake is van fouten in het verleden, kunnen wij geen uitspraak doen. Dit project heeft in ieder geval een zorgvuldige voorbereiding gekend.

b. Hoog bebouwingspercentage.

Zoals gesteld bij inspraakreactie 2 onder b. is het nieuwe bebouwingspercentage iets hoger dan het huidige. Naar ons oordeel is vanuit ruimtelijk oogpunt met inachtneming van het belang van zuinig ruimtegebruik sprake van een alleszins redelijke ruimtelijke invulling. Er bestaat op deze gronden dan ook geen aanleiding om uit te zien naar een andere locatie.

c. Architectonische vormgeving.

Zoals ook al aangegeven in punt 2 c en d, kan over de architectonische vormgeving wisselend gedacht worden. Feit is dat de gemeente hierin zorgvuldig te werk is gegaan door de initiatiefnemer er expliciet op te wijzen om bij het te vervaardigen ontwerp rekening te houden met de waardevolle objecten links en rechts van deze locatie. Onafhankelijke externe adviseurs hebben na diverse aanpassingen in het ontwerp ingestemd met het thans voorliggend plan. Op basis hiervan hebben wij ons achter het plan gesteld.

Overige opmerkingen.

Met instemming wordt kennisgenomen van het bericht van de omwonenden dat zij het project op zich toejuichen en dat zij het ontwerp op zich ook waarderen. Ook is kennisgenomen van hun mededeling dat zij twijfels hebben over de vorm waarop dit project op deze plaats gestalte heeft gekregen. Reeds is aangegeven dat adviseurs en beslissers goed weten waarover een besluit wordt genomen. Met insprekers zijn wij het eens dat niet alleen de financiële haalbaarheid van projecten bepalend moet zijn voor de omvang. Bij de beoordeling van dit project is financiële haalbaarheid en ruimtelijke inpassing in samenhang beoordeeld. Het gemeentebestuur realiseert zich goed dat hier een project wordt neergezet voor de toekomst. De inspraakreactie van insprekers is helder verwoord, waardoor een goede beoordeling hiervan mogelijk is. Aan een mondelinge toelichting bestaat onzerzijds geen behoefte. Zoals uit de behandelingsnotitie blijkt zijn wij van oordeel dat deze locatie met respect voor de omgeving is behandeld.

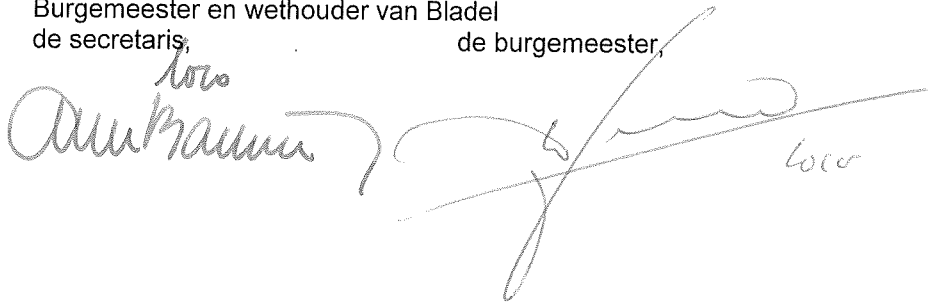
Conclusie - en verdere procedure.

De conclusie is dat de inspraakreacties niet zo zwaarwegend zijn dat van dit project wordt afgezien. Wij zullen ons dan ook inzetten om dit plan verder in procedure te zetten. Gemeente en initiatiefnemers blijven een goede relatie met de omwonenden op prijs stellen en zullen daar waar nodig met de omwonenden overleg plegen, met de aantekening dat aan de voorgestane hoofdopzet van het plan niet wordt getornd. Aan de raad zal gevraagd worden de projectbesluitprocedure te laten voeren door ons college. Als de raad hiermee instemt, kan begin volgend jaar het plan verder in procedure worden gebracht met een definitieve bouwaanvraag en een ruimtelijke onderbouwing. Als de raad besluit de bevoegdheid aan zichzelf te houden zal afhankelijk van de besluitvorming de planning hierop worden aangepast. Het eindverslag van de inspraakprocedure zal aan de raad ter kennisname worden toegezonden. Tegen het voornemen tot medewerking aan het te nemen projectbesluit met bouwvergunning kan gedurende de termijn van terinzagelegging van zes weken een formele zienswijze worden ingediend. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in de Lantaarn.

Bladel, 27 oktober 2009

Burgemeester en wethouder van Bladel
de secretaris,

de burgemeester,

The image shows two handwritten signatures. The first signature, on the left, is written in dark ink and appears to be 'A. Brauner'. Above it is a small, faint signature that looks like 'Loo'. The second signature, on the right, is written in a lighter, more fluid ink and appears to be 'Loo'. There is a large, stylized flourish or mark between the two signatures.