

Gemeente Bladel
Ruimtelijke onderbouwing

Hofdreef 7 te Bladel
Artikel 19 lid 2 WRO

Gemeente Bladel

Ruimtelijke onderbouwing

Hofdreef 7 te Bladel

Artikel 19 lid 2 WRO

Status:	definitief
Werknummer:	02417.002
Datum:	01 juli 2009
Opdrachtgever:	Stichting Beheer Regionale Kinderopvang 'De Paraplu'
Contactpersoon:	Mevr. S. Janssen
Referentie:	02417.001n03
Projectverantwoordelijke:	ir. E. de Rooij
Collegiale toets:	drs. M. Reijnaars

INHOUD

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	8
2	DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING EN TOEPASSING ARTIKEL 19 LID 2	9
2.1	De ruimtelijke onderbouwing	9
2.2	De toepassing van artikel 19 lid 2	9
3	HET GEBIEDSPROFIEL	13
3.1	Afbakening plangebied	13
3.2	Beschrijving van de gemeente en kern Bladel	13
3.3	Beschrijving van het plangebied	15
4	HET PROJECTPROFIEL	19
4.1	Beschrijving van het project	19
4.2	Stedenbouwkundige inpassing	19
4.3	Bouwprogramma en indeling	21
4.4	Verkeer en parkeren	22
5	PLANOLOGISCH KADER	25
5.1	Bovenlokaal beleid	25
5.2	Gemeentelijk beleid	27
6	UITVOERINGSASPECTEN	31
6.1	Bodemkwaliteit	31
6.2	Archeologie en cultuurhistorie	31
6.3	Geluid	34
6.4	Luchtkwaliteit	34
6.5	Bedrijven en milieuzonering	35
6.6	Externe veiligheid	35
6.7	Kabels en leidingen	36
6.8	Watertoets	36
6.9	Flora en fauna	39
6.10	Uitvoerbaarheid	39
7	MOTIVERING	41
7.1	Inleiding	41
7.2	Effecten en afweging	41
7.3	Wenselijkheid	42
7.4	Integrale afweging	43

BIJLAGEN	<i>Situatieschetsen</i>
	<i>Bodemonderzoek</i>
	<i>Geohydrologisch onderzoek</i>
	<i>Archeologisch onderzoek</i>



Topografische kaart projectlocatie



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Stichting Beheer Regionale Kinderopvang “De Paraplu” is voornemens om aan de Hofdreef 7 te Bladel de bestaande bebouwing te slopen en een nieuwbouw van een kinderopvangverblijf te realiseren. Het betreft een ontwikkelingslocatie binnen een bouwblok in de bebouwde kom van Bladel. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Torendreef, aan de noordzijde door de Hofdreef en aan de westzijde door de Pius X Straat. De oostzijde van de locatie grenst aan bestaande bebouwing binnen het bouwblok. Op de locatie zijn momenteel een viertal verouderde gebouwen gelegen van Stichting “De Paraplu”.

De plannen richten zich op het slopen van de bestaande bebouwing en ter vervanging het bouwen van een nieuw gebouw ten behoeve van de huisvesting van het kinderopvangverblijf. De projectlocatie is in de huidige vorm grotendeels bebouwd en verhard. De plannen omvatten de bouw van één nieuw complex met een plat dak en een maximale goothoogte van 7,6 meter. De hoofdentree van het nieuwe complex zal gesitueerd zijn aan de Pius X Straat. De beoogde plannen behouden en versterken de bestaande maatschappelijke functie op deze locatie.

De beoogde herontwikkeling van de locatie is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan “Kom Bladel” waarin op de locatie een maximale nok- en goothoogte van 7 meter is toegestaan. De gemeente Bladel heeft aangegeven in principe positief tegenover het bouwplan voor de kinderopvang te staan en hieraan medewerking te willen verlenen. Hiervoor dient wel een vrijstellingsprocedure van het bestemmingsplan te worden doorlopen en de benodigde relevante milieuplanologische onderzoeken dienen uitgevoerd te worden.

Op grond van het bepaalde in artikel 19, Wet op de Ruimtelijke Ordening, kan de gemeenteraad, ten behoeve van de realisering van een project, vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan, mits vooraf van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaren hebben. De gemeenteraad kan de vrijstellingsbevoegdheid delegeren aan burgemeester en wethouders.

Bij de “zware” procedure conform artikel 19 lid 1 dient er vooraf bij de provincie een verklaring van geen bezwaar te worden aangevraagd. Bij de “lichte” procedure conform artikel 19 lid 2 kan dit achterwege blijven. De provincie heeft (per brief van 16 mei 2006) aangegeven in welke categorieën van gevallen gebruik kan worden gemaakt van de “lichte” procedure. Bij onderhavig project kan hiervan gebruik gemaakt worden. In hoofdstuk 2 zal worden aangegeven waarom voor onderhavig project gebruik gemaakt kan worden van artikel 19 lid 2.

De onderliggende rapportage vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de zelfstandige projectprocedure ten behoeve van de realisatie van het bouwplan aan de Hofdreef 7 te Bladel.

1.2 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke onderbouwing en de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO toegelicht.
- In hoofdstuk 3 komt een beschrijving van de omgeving (het gebiedsprofiel) aan de orde, met een afbakening van het projectgebied, een beschrijving van de huidige situatie en lopende ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 4 komt het projectprofiel aan de orde, waarin het project uitgebreid zal worden beschreven.
- In hoofdstuk 5 komt het planologische kader aan de orde. Er wordt een beschrijving gegeven van het vigerende relevante gemeentelijke en provinciale beleid.
- In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op een aantal uitvoeringsaspecten, waaronder bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuhinder, archeologie, flora en fauna, watertoets en de financiële uitvoerbaarheid.
- In hoofdstuk 7 volgt een motivering van het project, waarbij wordt teruggekoppeld op de beschreven aspecten in de eerdere hoofdstukken.

2 DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING EN TOEPASSING ARTIKEL 19 LID 2

2.1 De ruimtelijke onderbouwing

Bij schrijven van 14 oktober 2003 hebben Gedeputeerde Staten het integrale beleidskader inzake de vereiste vorm en inhoud van ruimtelijke onderbouwingen en de toepassing van de artikel 19 WRO procedure kenbaar gemaakt aan alle gemeenten in Noord-Brabant en gepubliceerd op de internetsite van de provincie Noord-Brabant.

Met betrekking tot de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing wordt de volgende opzet aangedragen:

- Een integraal gebiedsprofiel, waarin aandacht dient te worden besteed aan de ruimtelijk structuur van de omgeving, de aanwezige waarden en functies en infrastructuur.
- Afhankelijk of het project in het stedelijk gebied of buitengebied gesitueerd is, zullen sommige punten zwaarder wegen dan andere. Daarnaast dient het relevante vigerende beleid kort beschreven te worden.
- Het projectprofiel, waarin een beschrijving van het project wordt gegeven. Hierbij wordt onder andere aandacht besteed aan de situering, gebruiksfunctie en ontsluiting van het project.
- Een beleidsafstemming, waarin beschreven wordt op welke aspecten het project past binnen c.q. afwijkt ten opzichte van het vigerende beleid. Extra aandacht moet hierin besteed worden aan de mate van afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.
- Een beschrijving van alle planologisch relevante aspecten van het project en de planologische afweging in relatie tot deze aspecten. Onder deze planologisch relevante aspecten vallen onder andere de milieuplanologische aspecten, zoals de watertoets, de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en faunawet en de Monumentenwet 1988.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing is op basis van de hiervoor beschreven opzet uitgewerkt.

2.2 De toepassing van artikel 19 lid 2

Zoals eerder gemeld heeft de provincie (per brief van 16 mei 2006) aangegeven in welke categorieën van gevallen gebruik kan worden gemaakt van de "lichte" procedure. Bij deze brief is een regeling opgesteld waarin aangegeven staat wanneer men een vrijstelling middels artikel 19 lid 2 mag toepassen. Hierbij maakt men onderscheid tussen algemene voorwaarden en specifieke voorwaarden voor verschillende categorieën. Onderhavig project valt binnen categorie III "Stedelijk gebied".

Algemene voorwaarden

Als algemene voorwaarden wordt het volgende gesteld; Vrijstelling met toepassing van artikel 19, lid 2, WRO kan worden verleend indien:

- a. Het bestemmingsplan niet ouder is dan twintig jaar; *hieraan wordt voldaan aangezien het vigerende bestemmingsplan "Kom Bladel" door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 oktober 2006 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 augustus 2007.*
- b. Voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing; *hieraan wordt voldaan aangezien deze onderbouwing invulling geeft aan dit criterium.*
- c. Er geen sprake is van strijd met het provinciale of nationaal ruimtelijk beleid; *hieraan wordt voldaan aangezien het plan past binnen het provinciale streekplan en uitwerkingsplan.*
- d. Er geen sprake is van strijd met relevante wet- en regelgeving; *hieraan wordt voldaan. In deze onderbouwing komt naar voren dat conform de wet en regelgeving gehandeld wordt en waar nodig vervolgonderzoeken worden uitgevoerd.*
- e. Een watertoets is uitgevoerd. Deze voorwaarde geldt niet wanneer op voorhand vaststaat dat bij het project geen waterhuishoudkundig relevante aspecten aan de orde zijn; *voor onderhavig project is een waterparagraaf opgesteld.*
- f. Er geen sprake is van strijd met de bepalingen en voorschriften van het bestemmingsplan die ingevolge de Monumentenwet dienen ter bescherming van het stads- en dorpsgezicht; *hiervan is geen sprake.*
- g. Het bestemmingsplan is gelegen binnen een kern die voorkomt op bijlage I. Deze voorwaarde geldt niet voor de categorieën genoemd onder II en V; *dit is het geval en dus wordt ook aan dit laatste criterium voldaan.*

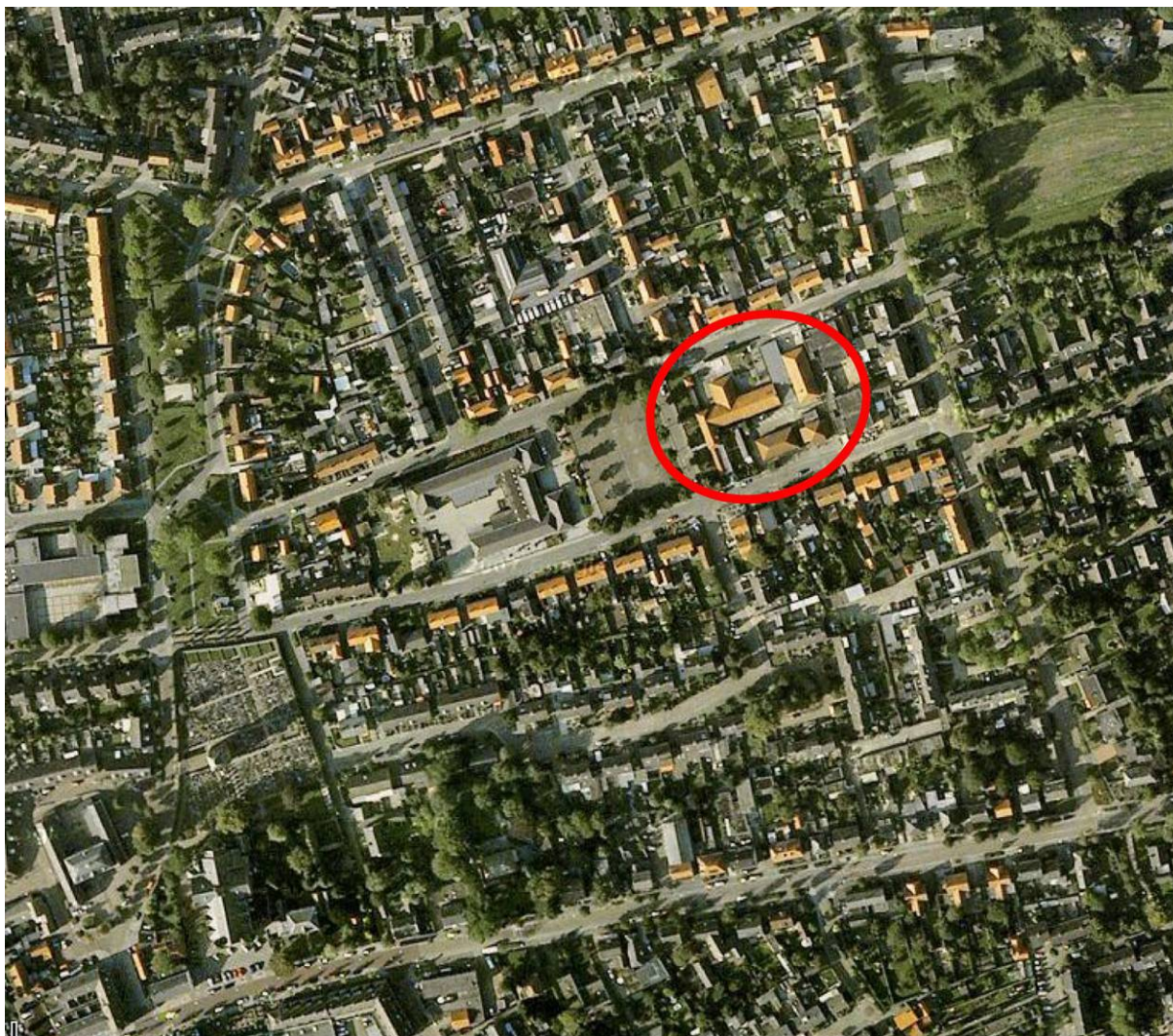
Aan de algemene voorwaarden die zijn opgesteld door de provincie wordt voldaan.

Specifieke voorwaarden voor categorie III "Stedelijk gebied"

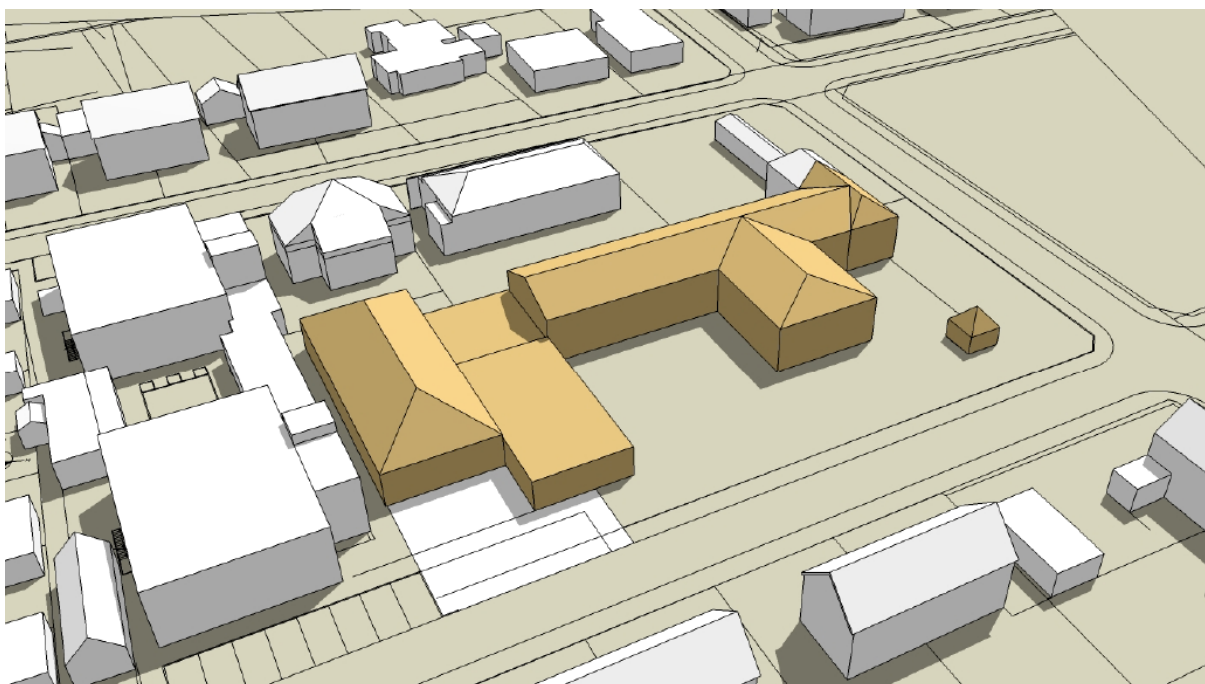
De onderhavige projectlocatie is gelegen in een stedelijk gebied. Op gronden in de bebouwde kom, met een bestemming gericht op intensieve bebouwing zoals maatschappelijke doeleinden, mag in afwijking van die bestemmingen en/of bijbehorende voorschriften met toepassing van artikel 19, lid 2, WRO vrijstelling worden verleend voor onder meer het realiseren of uitbreiden van een gebouw ten behoeve van een maatschappelijke voorziening, mits deze naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan en de aard, schaal en functie van de kern.

Onderhavig project betreft de sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van een nieuw kinderopvangverblijf in een woonwijk in Bladel. Dit betreft dus de realisatie van een maatschappelijke voorziening.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig project middels een artikel 19 lid 2 WRO procedure gerealiseerd kan worden.



Luchtfoto projectlocatie



3D situatie bestaande bebouwing

3 HET GEBIEDSPROFIEL

3.1 Afbakening plangebied

De projectlocatie betreft het perceel en bijbehorende bebouwing van Stichting Beheer Regionale Kinderopvang 'De Paraplu' aan de Hofdreef 7 te Bladel. In totaal omvat de locatie één perceel dat kadastraal bekend staat als Bladel; sectie G, nummer 5096 (Hofdreef 7 en Pius X Straat 3). De aangrenzende bebouwing op perceel nummer 5004 zal behouden blijven.

3.2 Beschrijving van de gemeente en kern Bladel

Gemeente Bladel

De huidige gemeente Bladel bestaat sinds de gemeentelijke herindeling van 1 januari 1997, waarbij de gemeenten Bladel c.a. en Hoogeloon c.a. zijn samengevoegd. De woonwijken zijn gevarieerd en ruim opgezet. De gemeente heeft een oppervlakte van 7.573 ha en ruim 19.100 inwoners verdeeld over vijf kernen: Bladel, Hapert, Hoogeloon, Casteren en Netersel.

De gemeente ligt in de Noord-Brabantse Kempen, ongeveer 22 km zuidwestelijk van Eindhoven. De gemeente maakt deel uit van een gebied met een groot aantal archeologische vindplaatsen. De vondsten wijzen uit dat vanaf de oudere steentijd er in dit gebied vrijwel onafgebroken bewoning is geweest.

Bladel

In het begin van de 10de eeuw zou het dorp Bladel voorkomen als Pladella, later als Bladele en Bladeella. Toch komt de naam Bladel reeds in een handschrift van 1280 voor. De oorspronkelijke nederzettingvorm van Bladel is die van een domeinakkerdorp. In de negentiende eeuw was Bladel nog steeds een landelijk dorp met een geïsoleerde ligging, omringd door bossen en heidevelden. In 1959 werd de gemeente aangewezen als ontwikkelingskern.

Het dorp Bladel is ontstaan op het punt van samenkomen van enkele oude wegen. De wegen die de historische structuur van Bladel vormen zijn de Sniederslaan-Bleijendoek, Helleneind-Europalaan, Heeleind, Van Dissellaan en de markt.

De groei van Bladel heeft plaatsgevonden in oostelijke richting en vervolgens naar zowel het zuiden als naar het noorden. Na de aanleg van de Provinciale weg is deze als een begrenzing van het dorp gaan fungeren. De uitbreiding van het dorp heeft daardoor vooral in noordelijke richting plaatsgevonden. Door deze groeirichting is het centrum excentrisch binnen de kern komen te liggen.

Het dorp wordt primair ontsloten vanaf het zuiden via de Provinciale weg N284. De ringweg vormt de omkadering van Bladel. De ring heeft de functie als toegang tot het dorp overgenomen van de oude linten. De hoofdontsluitingsstructuur is veranderd van radiaal naar tangential. Door deze wegenstructuur is Bladel een vrij compact dorp geworden.



Huidige bebouwing projectlocatie stichting Beheer Regionale Kinderopvang 'De Paraplu'

3.3 Beschrijving van het plangebied

Algemeen

De ontwikkelingslocatie ligt binnen een bouwblok van de bebouwde kom van Bladel. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de achterzijde van de percelen aan de Torendreef, aan de noordzijde door de Hofdreef en aan de westzijde door de Pius X Straat. De oostzijde van de locatie grenst aan bestaande bebouwing binnen het bouwblok. Op de locatie is momenteel één verouderd gebouw gelegen van Stichting Beheer Regionale Kinderopvang 'De Paraplu'. In de directe omgeving van de projectlocatie is voornamelijk een woonfunctie te vinden. Ook zijn er een aantal andere maatschappelijke functies en een klein bedrijf gelegen in de nabije omgeving.

Bebouwing

De bestaande bebouwing betreft een gebouw met één bouwlaag en een kap uit de jaren '50 opgetrokken in metselwerk. De buitengevel van het gebouw is na deze periode nog gerenoveerd en het gebouw is voorzien van grote raamopeningen. Een gedeelte van de bestaande bebouwing is uitgebreid met een aanbouw met een plat dak.

Het grootste deel van de openbare ruimte op het terrein is verhard en omsloten met een hek. Het terrein bevat twee speelterreinen met zandbakken en zitbankjes.

Verkeer en parkeren

De projectlocatie is in de huidige situatie te bereiken via de Hofdreef. Het parkeren vindt momenteel plaats op het maaiveld aan deze zijde van de projectlocatie. Tevens kan aan de Hofdreef zelf geparkeerd worden.

Groen

De projectlocatie is grotendeels bebouwd en omvat om deze reden weinig waardevolle groene elementen. De open ruimten tussen de gebouwen zijn grotendeels verhard. Enkele ruimten zijn aangelegd met gras. Aan de westzijde staan een paar bomen op een smalle groenstrook.

Binnen de projectlocatie is geen boom te vinden die in het kader van onderhavig project gekapt moeten worden middels een kapvergunning. De bestaande bomen op de westelijke groenstrook aan de Pius X straat zullen worden behouden.



Straatbeelden projectlocatie



Beelden naastgelegen bebouwing

Omgeving

De bebouwing in de wijk wordt gekarakteriseerd door bebouwing uit de jaren '70: twee onder één kap woningen en een rechte lijnige structuur. De omliggende bebouwing is opgebouwd uit twee bouwlagen met kap en heeft een eenvoudige, traditionele uitstraling. Aan de oostzijde van de projectlocatie zijn een aantal appartementen gelegen. Deze zijn voorzien van 2 bouwlagen met een plat dak. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn tevens maatschappelijke voorzieningen gevestigd, namelijk het buurthuis "het Kompas" en een vestiging van het Rode Kruis.

Aan de overzijde van de Pius X Straat is een stuk openbare ruimte met hierin een basketbalveld en enkele groenstroken met bomen. Hiernaast is een basisschool gelegen, vormgegeven in eenzelfde soort bebouwingstypologie als de bebouwing op de projectlocatie.

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		
25	Huisnummer	BLADEL		
—	Kadastrale grens	Sectie		
—	Bebouwing	Perceel		
—	Overige topografie	5096		
Voor een eensluidend uittreksel, EINDHOVEN, 31 oktober 2008 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.				

Projectlocatie op kadastrale kaart

4 HET PROJECTPROFIEL

4.1 Beschrijving van het project

Het plan omvat de realisatie van een kinderopvangverblijf op de Hofdreef 7 te Bladel. Voor onderhavig project wordt de bestaande bebouwing op deze locatie gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het gebouw wordt ontsloten met de hoofdentree aan de Pius X Straat en tevens voor personeel en diensten aan de Hofdreef.

In totaal betreft het project de realisatie van één gebouw met maximaal twee bouwlagen en een plat dak. Op het terrein en aan de naastgelegen weg wordt parkeerruimte gerealiseerd. De bestaande bebouwing op de locatie zal gesloopt worden.

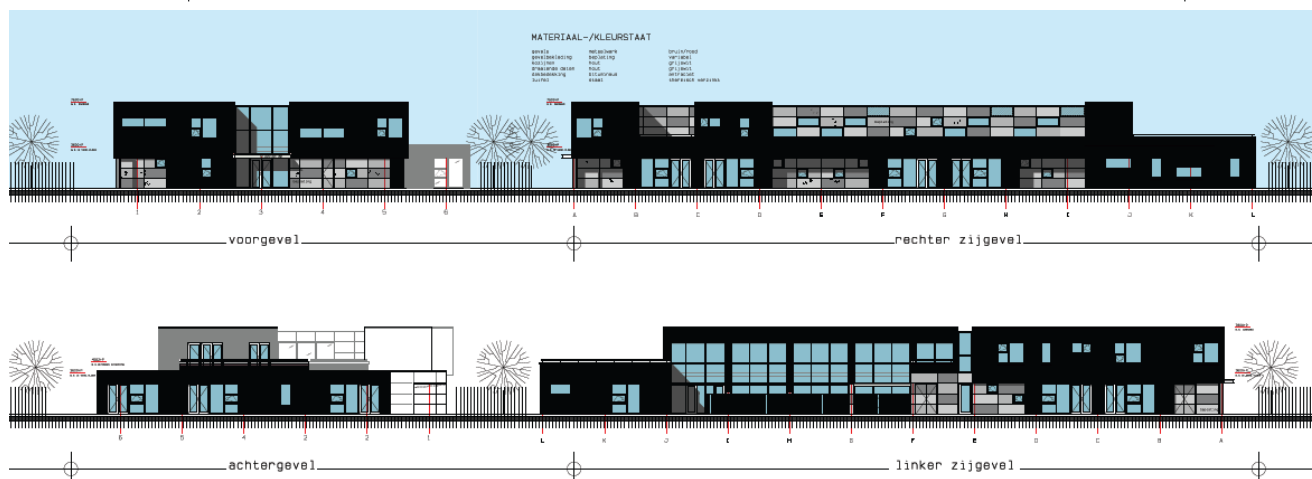
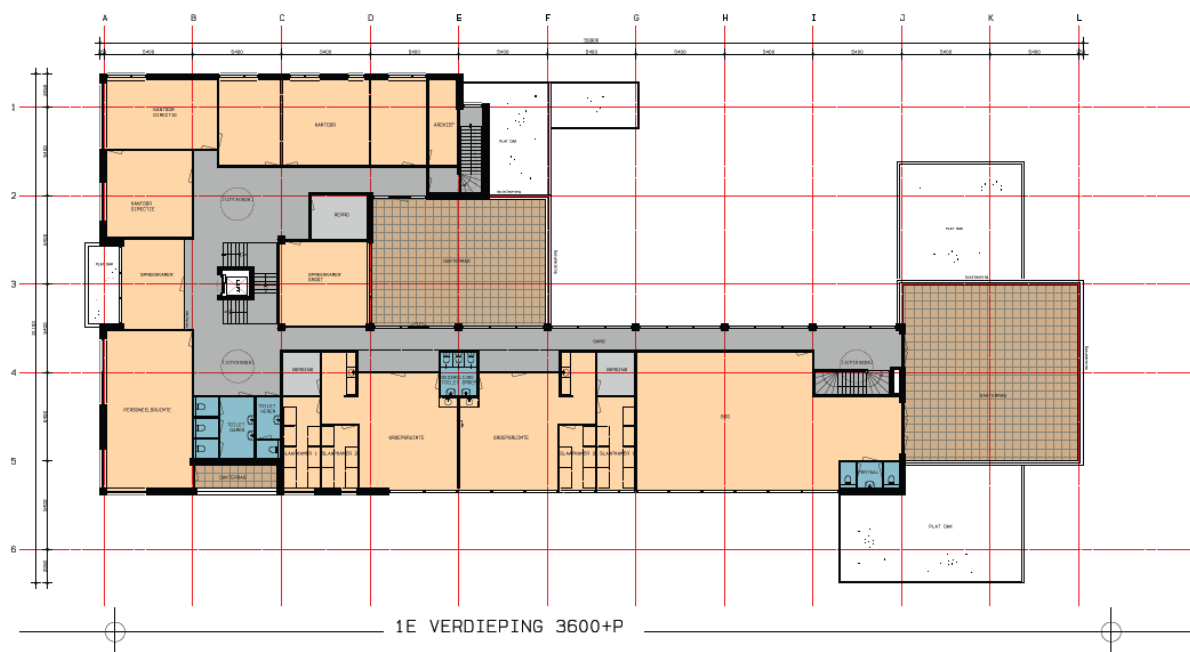
4.2 Stedenbouwkundige inpassing

Bij het ontwerpen van het project is rekening gehouden met de bebouwing in de omgeving van de projectlocatie. De nieuwe bebouwing wordt opgetrokken in twee bouwlagen zonder kap, waarbij de bebouwing op een tweetal plaatsen bestaat uit één bouwlaag zonder kap. Gezien de woningen in de omgeving bestaan uit één of tweebouwlagen met of zonder kap, sluit de nieuwe bebouwing qua bouwhoogte goed aan op de omgeving. Hierbij is de nieuwe bebouwing qua vorm en uitstraling geheel in lijn met het naastgelegen complex.

De gevelrooilijn aan de Pius X Straat is aan de straat gelegen, in het verlengde met de bestaande bebouwing, wat zorgt voor een eenduidig straatbeeld. Aan de zijde van de Hofdreef is de bebouwing, evenals in de bestaande situatie, teruggelegen vanaf de straat, waardoor een ruimtelijk en open beeld ontstaat. De uitstraling van het gebouw oogt modern en sluit aan op het naastgelegen complex. Door gebruik te maken van verschillende materialen en geleding in de gevel ontstaat een wisselend en gesegmenteerd beeld. Verder zorgt het toepassen van afwisselende maatvoeringen en kleurgebruik en grote raampartijen voor een speelse en open uitstraling. De hoofdentree aan de Pius X Straat wordt geaccentueerd door middel van een kleine luifel.



Schematisch 3D beeld van de nieuwe situatie



Plattegronden BG en niveau 1 en gevelbeelden

Het gebouw is middels de hoofdentree georiënteerd op de Pius X Straat. Er bevinden zich echter meerdere maatschappelijke functies in het gebouw die tevens een ontsluiting aan de Hofdreef hebben. De uitstraling aan deze twee zijden sluit dan ook door middel van gevelindeling en materialisering op elkaar aan, waardoor het gebouw een eenduidige uitstraling heeft. Rondom het gebouw bevinden zich buitenruimten. Hier bevinden zich verschillende speelplaatsen ten behoeve van het kinderdagverblijf, de buitenschoolse opvang en de peuterspeelzaal. De speelplaatsen zijn grotendeels verhard met een aantal bomen. Ten behoeve van de veiligheid van de kinderen zijn deze, evenals in de huidige situatie, omsloten met hekwerken.

4.3 **Bouwprogramma en indeling**

Binnen het project wordt zoals eerder aangegeven een kinderopvangverblijf gerealiseerd met buitenschoolse opvang en ondersteunende kantoorfuncties. Daarnaast worden bij het gebouw een aantal speelplaatsen aangelegd met bergingen. In de bijlage van dit rapport zijn de bouwtekeningen met afmetingen opgenomen. Doordat er deels één en deels twee bouwlagen zijn, zonder kelder, wordt in deze onderbouwing gesproken van een beganegrondverdieping en een eerste verdiepingvloer.

Begane grond

De begane grond van de nieuwbouw bevat aan de zijde van de Pius X Straat de hoofdentree van het kinderdagverblijf die aansluit op de centrale hal. In de centrale hal bevindt zich een trap naar de eerste verdieping. Tevens worden zes groepsruimten voor kinderopvang, de centrale buitenspeelplaats, een kantoor en de keuken met opslag aan deze hal ontsloten. De achterzijde van de keuken biedt toegang tot de personeelsingang vanuit de Hofdreef. Iedere groepsruimte geeft op zijn beurt weer toegang tot twee slaapkamers, een berging en een toilet en tevens een buitengelegen speelruimte.

De oostzijde van het gebouw beschikt over een eigen entree aan de Hofdreef voor de buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal. Deze entree sluit aan op een hal welke toegang geeft tot kantoorruimten en de speelzalen en groepsruimten van de peuterspeelzaal. De trap naar de eerste verdieping, de technische dienst, toiletten en garderobe worden ook ontsloten aan de hal. De speelzalen bieden tevens toegang tot de buitenspeelplaatsen.

Niveau 1

Op het eerste niveau zijn aan de westzijde van het gebouw, op de hoek van de Pius X Straat en de Hofdreef, kantoorfuncties te vinden, alsmede een spreekkamer/vergaderzaal en de personeelsruimte, allen ontsloten aan de gang welke bereikbaar zijn middels een trap en lift vanuit de centrale hal en een trap vanuit de personeelsingang. De gang biedt ook toegang tot twee groepsruimten voor de buitenschoolse opvang, toiletten en een repro- en archiefruimte.

De trap aan de oostzijde van het gebouw geeft toegang tot dezelfde gang, welke aan deze zijde van het gebouw ontsluiting biedt aan een vrij indeelbare buitenschoolse opvang ruimte, een berging, een tweede dakterras en toiletten.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

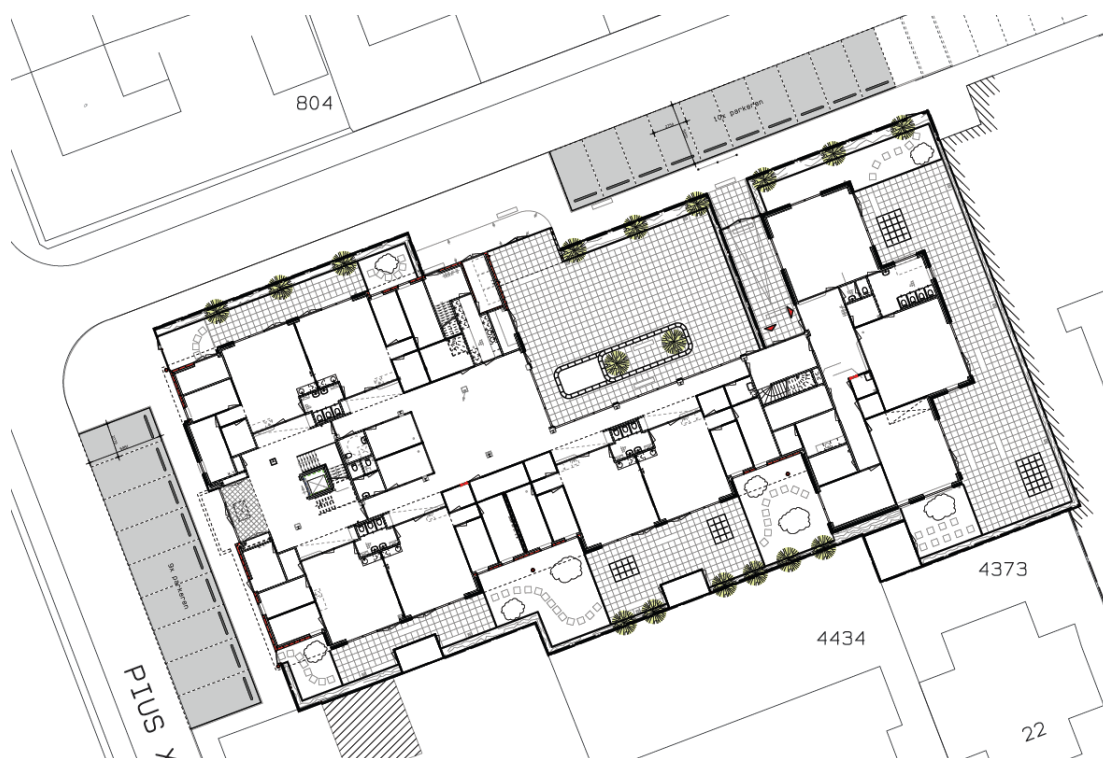
De verschillende functies in het gebouw kennen verschillende ontsluitingspunten. De entree van de kinderopvang is gelegen aan de Pius X Straat en de entree van de buitenschoolse opvang en de peuterspeelzaal is gelegen aan de Hofdreef. Aan de Hofdreef bevindt zich tevens de ontsluiting voor het personeel. Om deze reden vindt de ontsluiting van het verkeer plaats via deze twee wegen.

Parkeren

Huidige situatie

Bezoekers en werknemers kunnen in de huidige situatie parkeren aan de straat Pius X Straat en aan de Hofdreef in de vorm van langsparkeren aan de straat. De huidige situatie biedt nabij het kinderdagverblijf aan ongeveer 9 auto's parkeermogelijkheid.

Het kengetal voor het nieuwe kinderopvangverblijf is 0,8 parkeerplaats per arbeidsplaats, inclusief bezoekers parkeren (ASVV 2004, CROW). Een arbeidsplaats is hierbij gelijkgesteld aan het maximaal gelijktijdig aanwezig aantal werknemers, exclusief Kiss & Ride. Bij het huidige kinderdagverblijf zijn maximaal 18 werknemers gelijktijdig aanwezig. Dit betekent voor de huidige situatie dat in totaal 14 parkeerplaatsen benodigd zijn.



Parkeervoorstel nieuwe situatie

Nieuwe situatie

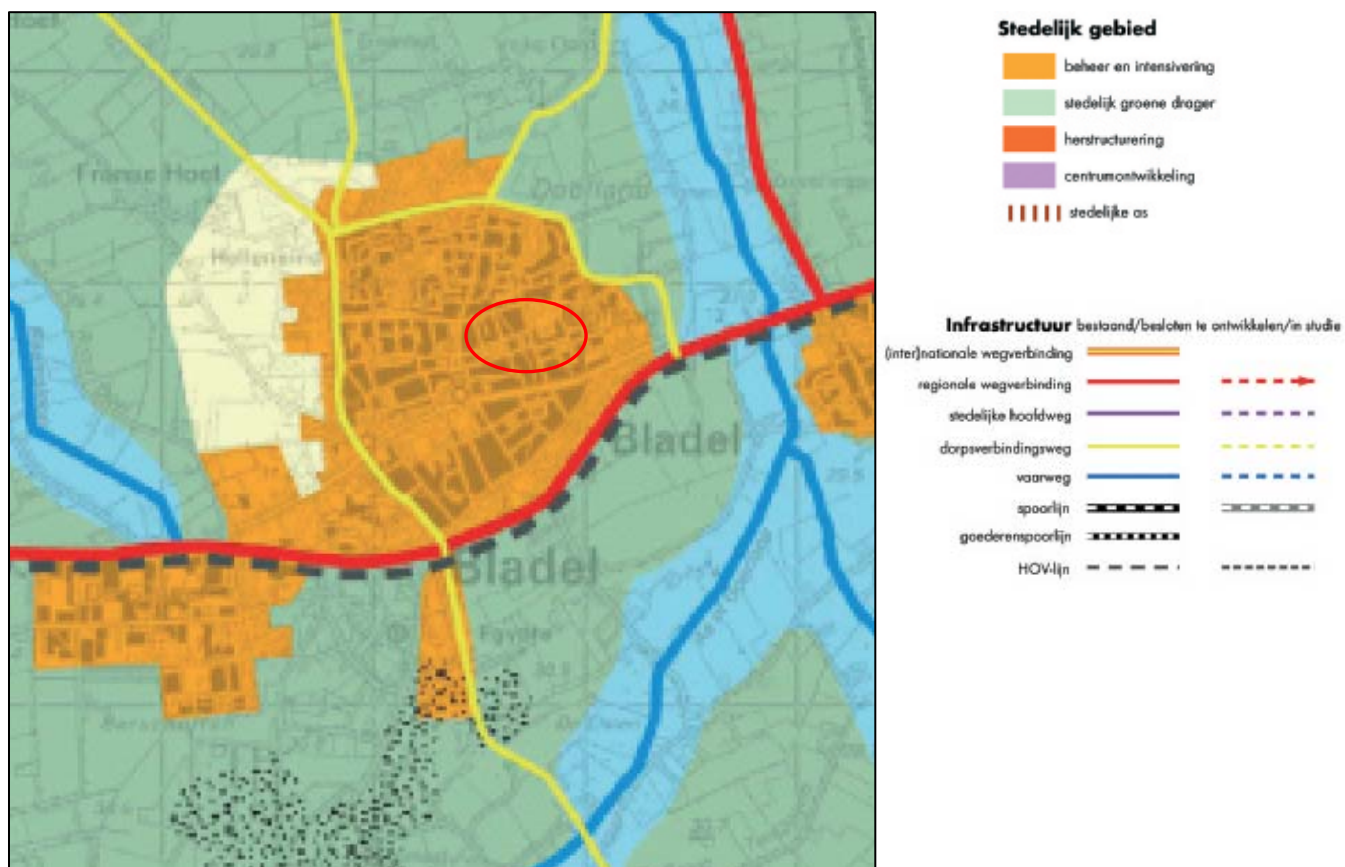
In de nieuwe situatie komen in totaal 19 parkeerplaatsen beschikbaar. Van deze parkeerplaatsen worden er 10 nabij de entree aan de Pius X Straat op de aangegeven parkeerlocaties gerealiseerd. De overige 9 worden nabij de entree aan de Hofdreef op de aangegeven parkeerlocaties gerealiseerd. Bij het nieuwe kinderdagverblijf zijn maximaal 25 werknemers gelijktijdig aanwezig. Dit betekent dat voor het nieuwe plan in totaal 20 parkeerplaatsen benodigd zijn.

In de nieuwe situatie moet tevens rekening gehouden worden met het halen en brengen van kinderen. Het gaat hier om kortstondig optredende piekmomenten ten aanzien van de parkeerbehoefte. In de CROW-publicatie nummer 182 staat hiervoor een advies met bijbehorende rekenmethode beschreven. De parkeerplaatsen moeten een minimale afstand naar de school hebben en bij voorkeur gelegen zijn langs de doorgaande route. Gezien de lage stedelijkheidsgraad en de korte afstand van de parkeerplaatsen naar de ingang van de voorziening wordt voor de berekening ervan uitgegaan dat 50 % van de leerlingen worden gebracht en gehaald. Volgens de rekenmethode zijn in dit geval, uitgaande van 100 kinderen, 9 parkeerplaatsen nodig.

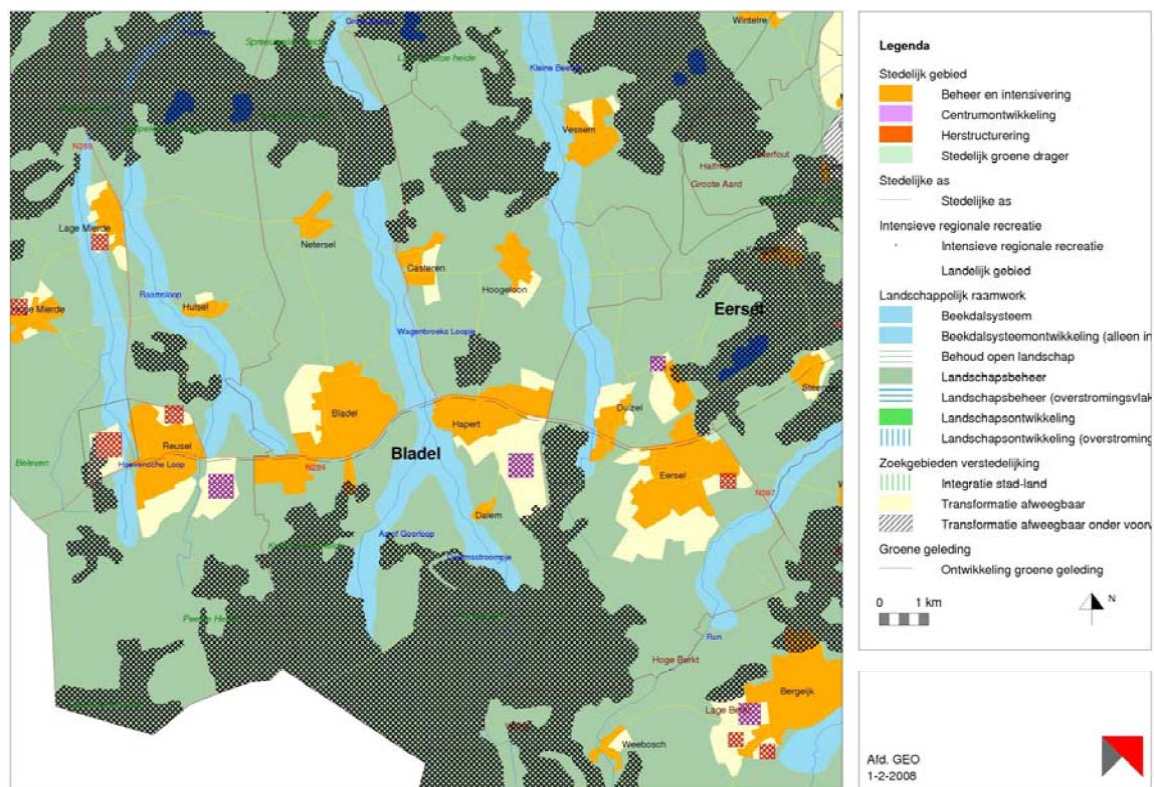
Conclusie

Voor onderhavig project zullen volgens de kengetallen van het CROW 29 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In de huidige situatie is reeds, volgens het kengetal, een tekort van 5 parkeerplaatsen. Niet aanwezige parkeerplaatsen ten behoeve van halen en brengen zijn hierbij niet meegerekend. In de huidige situatie is het dan ook regelmatig druk met het straatparkeren ter plekke.

In de nieuwe situatie komen de 9 straatparkeerplaatsen te vervallen. Hiervoor in de plaats worden 19 parkeerplaatsen aangelegd. De procentuele groei van het kinderdagverblijf is met deze ontwikkeling te stellen op 138 %. De procentuele toename van het aantal parkeerplaatsen is 211 %. De ontwikkeling voorziet dus in een grote toename van het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor het kinderdagverblijf. Door de realisatie van de parkeerplaatsen zal de smalle straat minder vol staan met auto's. Om deze reden is de verwachting dat de beoogde 19 parkeerplaatsen voldoende zijn voor onderhavig project.



Uitsnede plankaart uitwerkingsplan Zuidoost Brabant met projectlocatie



Plankaart Regionaal Structuurplan Zuidoost Brabant

5 PLANOLOGISCH KADER

5.1 Bovenlokaal beleid

Streekplan 2002

Zuinig ruimtegebruik is één van de belangrijkste beleidslijnen van het vigerende Streekplan van de provincie Noord-Brabant ("Brabant in Balans", 2002). Hiermee wil de provincie de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en tegelijkertijd stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde manier vorm krijgen. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van onder meer voorzieningen, moeten de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk worden benut. Ook moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen bieden. De sleutelwoorden zijn inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik.

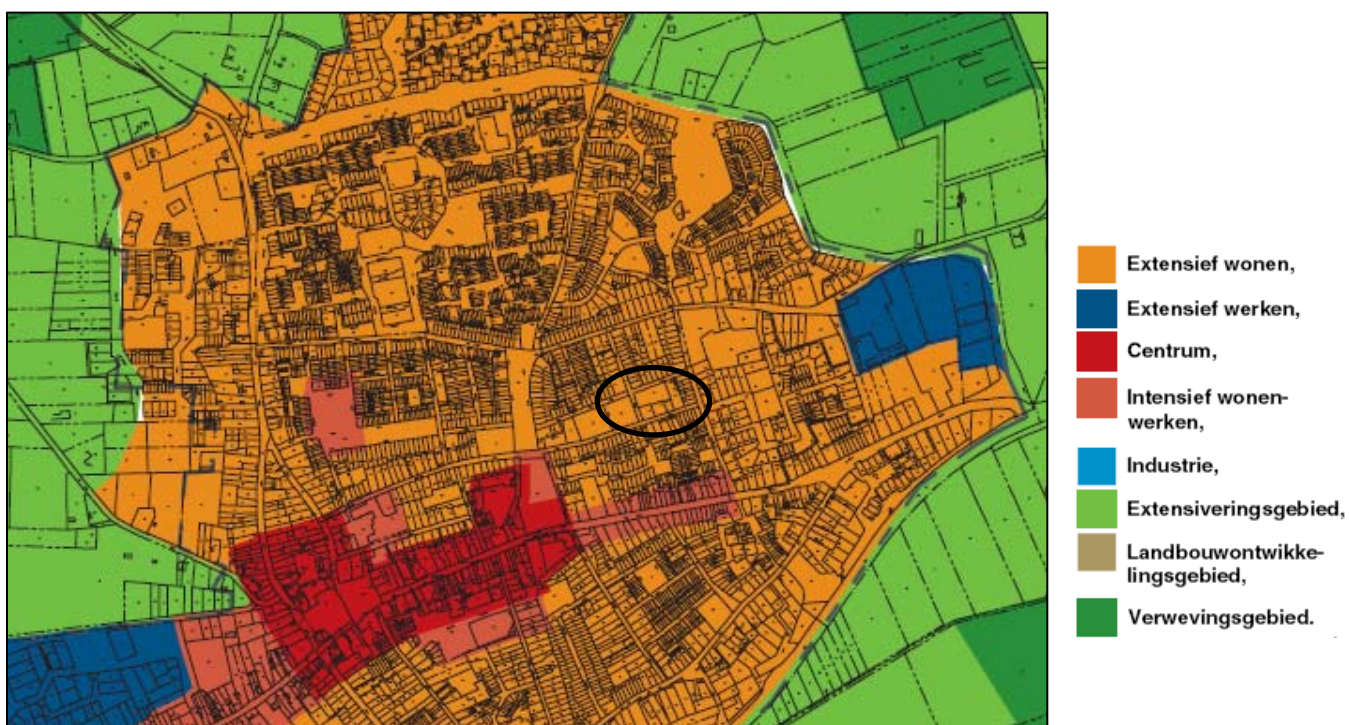
Uitwerkingsplan en Regionaal structuurplan Zuidoost Brabant

In dit uitwerkingsplan wordt de verstedelijkingsopgave zoals die in het Streekplan is verwoord vormgegeven. In dit uitwerkingsplan zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor de stedelijke regio Zuidoost Brabant uitgewerkt. Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) vormt de Regionale uitwerking van het beleid dat is vastgelegd in het Streekplan 2002. Deze twee documenten vormen een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maken onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld geeft een visie op de ruimtelijke structuur van de hele regio. Het provinciale beleid gaat uit van een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Dit houdt o.a. in dat om te voorzien in de ruimtebehoefte allereerst de ruimtelijke mogelijkheden in het bestaande stedelijke gebied benut moeten worden. De gebieden die op de kaart zijn aangeduid met beheer en intensivering zijn in dit opzicht belangrijk.

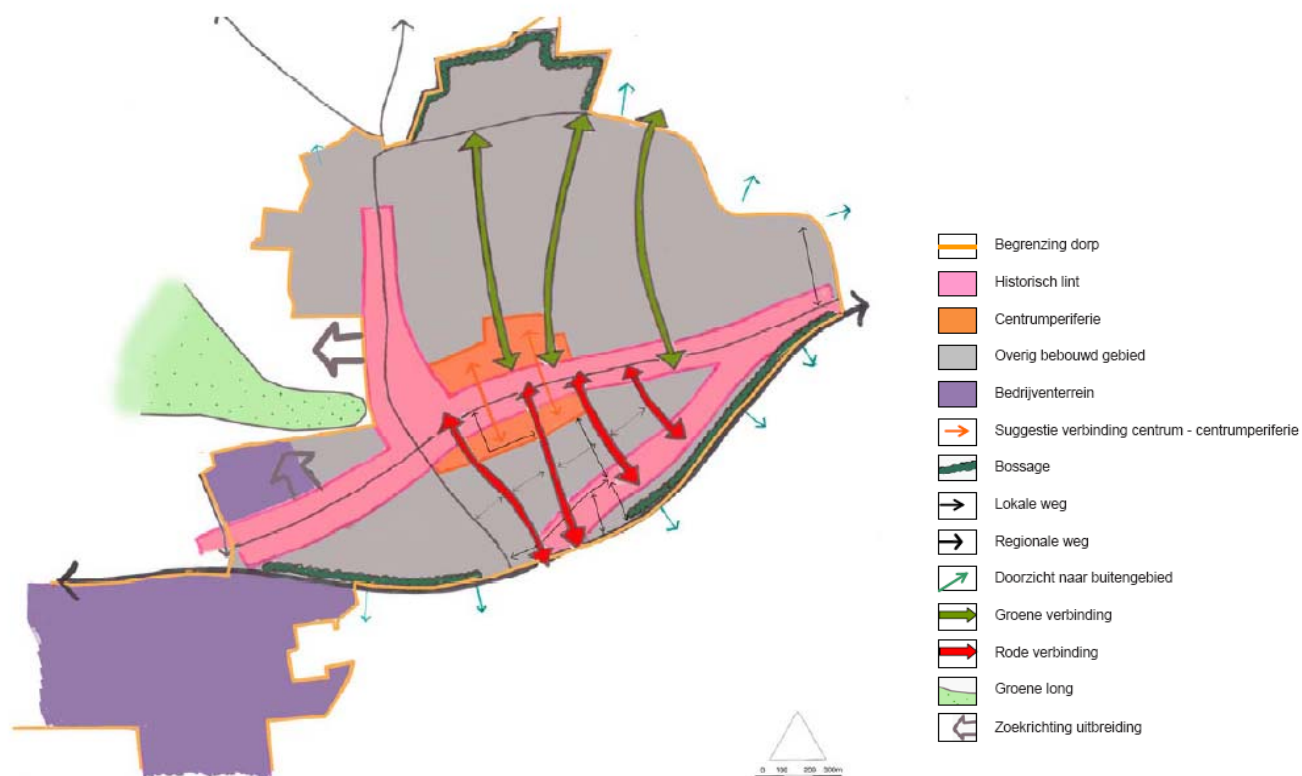
Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen een gebied dat aangeduid staat als beheer en intensiveringsgebied. Dit zijn die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van 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.

Toetsing aan het bovenlokaal beleid

Onderhavig project past binnen het beleid uit zowel het streekplan, structuurplan als het uitwerkingsplan aangezien sprake is van inbreiding, zuinig ruimtegebruik en intensivering. De realisatie van onderhavig project in de kom van Bladel past binnen de ontwikkelingsvisie die voor beheer en intensivering gebieden geldt. De ontwikkeling van deze maatschappelijke voorziening past binnen deze visie, waarbij het beleid is gericht op het beheer van bestaande kwaliteiten en intensivering van het ruimtegebruik indien dit aansluit bij de bestaande ruimtelijke kwaliteiten.



Uitsnede kaart leefomgevingsplan



Streefbeeld Bladel uit structuurvisie Bladel

5.2 Gemeentelijk beleid

Leefomgevingsplan 2005-2030

Het doel van het Leefomgevingsplan 2005-2030 'de Gemeente Bladel op weg naar een betere leefomgeving' is: Het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving van de gemeente Bladel, zodat burgers, ondernemers en gebruikers er graag willen wonen, werken en/of verblijven, nu en in de toekomst. Het leefomgevingsplan geeft de kaders aan waarbinnen zich het toekomstige gemeentelijke beleid dient te ontwikkelen. Het streven naar een duurzame ontwikkeling staat hierbij centraal om de leefbaarheid ook op de lange termijn zeker te stellen.

De projectlocatie is gelegen binnen een gebied wat aangewezen is voor 'extensief wonen'. Hierbinnen kunnen diverse functies naast elkaar bestaan. Met betrekking tot kinderopvang, onderwijs en educatie wordt in het leefomgevingsplan als hoofddoelstelling voor 2030 gesteld dat voor inwoners van de gemeente Bladel in hun voorschoolse, schoolse en naschoolse periode ontwikkelingskansen geboden moeten worden. Doelstellingen voor 2008 die bijdragen aan de hoofddoelstelling omvatten onder andere het scheppen van de voorwaarden die nodig zijn om voldoende aanbod van kwalitatief goede kinderopvang en peuterspeelzaalwerk mogelijk te maken en het door de samenwerking/fusering van het peuterspeelzaalwerk in de gemeente te stimuleren een bijdrage leveren aan de kwaliteit en continuïteit van deze werksoort.

Toetsing aan het leefomgevingsplan

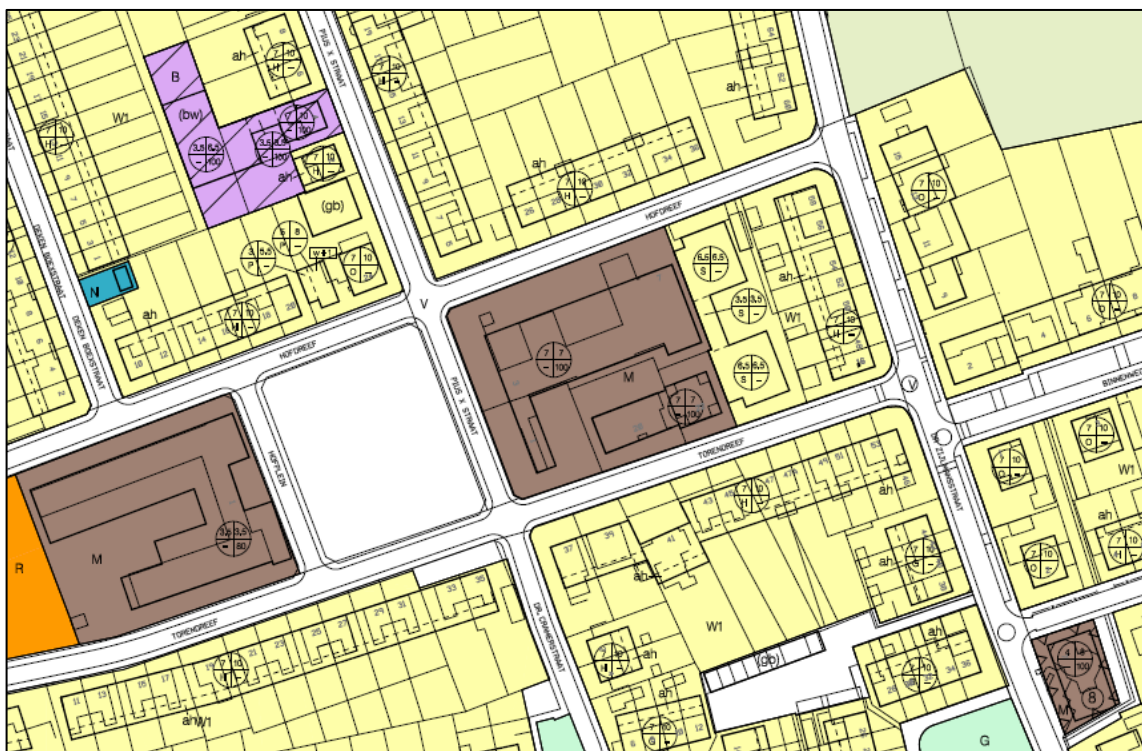
Onderhavig project past binnen het leefomgevingsplan aangezien het de realisatie van een maatschappelijke voorziening met peuterspeelzaal, kinderopvangverblijf en buitenschoolse opvang betreft. Hiermee wordt voorzien in de vraag naar kwalitatief goede voorschoolse en naschoolse ontwikkelingskansen in een geschikte en bereikbare omgeving.

Structuurvisie Bladel

Om garant te staan voor een duurzame, perspectiefrijke, ruimtelijke toekomst van de gemeente Bladel is voor de gemeente een visie op hoofdlijnen geformuleerd. Deze Structuurvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 mei 2008) vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn en sluit aan bij de doelstellingen zoals verwoord in het leefomgevingsplan van de gemeente Bladel.

In de gemeentelijke structuurvisie voor Bladel gaat het om het behouden en versterken van de bestaande landschappelijke structuur. Ook de kenmerkende bebouwingsstructuren binnen de gemeente Bladel dienen behouden en versterkt te worden. De bebouwde gebieden van Bladel onderscheiden zich in twee zones: de dorpenstructuur met een lagere bebouwingsdichtheid in het noordelijke deel van Bladel en een hoofdstructuur met een hogere bebouwingsdichtheid parallel aan de N284 in het zuiden van de gemeente.

Bladel maakt onderdeel uit van de hoofdstructuur van de gemeente Bladel en is samen met de kern Hapert van belang bij verdere dorpsontwikkeling. Gezien hun goede bereikbaarheid en concentratie van voorzieningen hebben zij de meeste potentie voor grotere planmatige uitbreiding. De verschillende, al dan niet historische, bebouwingslinten en buurtschappen,



aanduidingen

—●—●— grens van het bestemmingsplan

— bestemmingsgrens

----- grens tussen deelgebieden

----- scheidinglijn

□ bouwvlak

□ goothoogte in meters
(nok)goothoogte in meters
bebauwingspercentage
bebauwingstypologie:

□ rijksmonument

□ gemeentelijk monument

Z zeer open bebouwing
O open bebouwing
H halfopen bebouwing
G gesloten bebouwing
S gesloten bebouwing
P patio woningen

bestemmingen

W1	woondoeleinden 1
W2	woondoeleinden 2
Wb	woonbos
GD1	gemengde doeleinden 1
GD2	gemengde doeleinden 2
M	maatschappelijke doeleinden
H	horecadoeleinden
K	kantoordeeleinden
B	bedrijfsdoeleinden
A	agrarische doeleinden
R	recreatieve doeleinden
BP	begraafplaats
G	groendoeleinden
V	verkeersdoeleinden
N	nutsdoeleinden
T	tuin

Uitsnede bestemmingsplankaart "Kom Bladel"

welke met hun stedenbouwkundige waarde een typerend beeld geven, dienen behouden te worden en mogelijk in kwalitatieve zin te worden versterkt. Het gebied dat in het noorden en zuiden direct aan het centrum grenst, dient het karakter van een overgangsgebied van het woongebied naar het centrum te krijgen. Voor de overgang van het centrum naar de centrumperiferie is het van belang de ruimtelijke dwarsverbanden te versterken. Kansen hiervoor doen zich voor bij nieuwe bebouwing, als ook bij de herinrichting van het openbaar gebied. Zo kan bij nieuwe bebouwing gezocht worden naar een tweezijdige oriëntatie. Wat betreft de groenstructuur, kan ten noorden van het dorpscentrum de ruimtelijke verbinding verbeterd worden door de groenstructuur langs de noord-zuidverbindingen te versterken en meer continu te maken.

Toetsing aan de structuurvisie

Onderhavig project past binnen de structuurvisie van de gemeente Bladel. Het project omvat maatschappelijke voorzieningen gelegen binnen de kern van Bladel ten noordoosten van de centrumperiferie. De voorgestelde ontwikkeling past binnen de dorpsontwikkelingsvisie, waarbij het nieuwe gebouw tweezijdig georiënteerd zal worden naar de Pius X Straat en de Hofdreef.

Vigerend bestemmingsplan

Onderhavig project is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kom Bladel" van de gemeente Bladel. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 oktober 2006 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 25 augustus 2007. Binnen het bestemmingsplan heeft de projectlocatie de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'.

Maatschappelijke doeleinden

Gronden met de aanduiding 'Maatschappelijke doeleinden' zijn bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Wonen op de verdiepingen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de plankaart 'bovenwoning toegestaan' (bo). Tevens zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf en groenvoorzieningen en verhardingen toegestaan. Er mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de bestemming en binnen de aangegeven bouwvlakken. De goot- en nokhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven waarde. De maximaal toegestane goothoogte betreft 7 meter.

Toetsing aan het bestemmingsplan

Onderhavig project past qua functie binnen de doeleindenomschrijving van de vigerende bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' maar is met de realisatie van een nieuw gebouw op de projectlocatie en de hoofdontsluiting aan de Pius X Straat strijdig met de bouwvoorschriften van de bestemming. De goothoogte van het nieuwe gebouw zal hoger zijn dan de toegestane goothoogte van de bestemming en het gebouw zal tevens gerealiseerd worden buiten het bouwvlak.

Dit is niet mogelijk binnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' en bijbehorende maatvoeringen in het vigerende bestemmingsplan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat onderhavig project strijdig is met het vigerende bestemmingsplan.

6 UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Bodemkwaliteit

Verkenkend bodemonderzoek Hofdreef 7 te Bladel

In opdracht van Stichting beheer regionale kinderopvang 'Paraplu' heeft Lankelma Geotechniek Zuid b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Zij trekken op basis van het onderzoek de volgende conclusies : (zie rapport 'Verkenkend bodemonderzoek Locatie aan de Hofdreef 7 te Bladel', opdrachtnummer 62581, d.d. 23 februari 2009).

De op vooronderzoek gebaseerde onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' is naar aanleiding van het tijdens het veldwerk aangetroffen gehalte aan barium in het grondwater verworpen. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

Opgemerkt moet worden dat enkel het onbebouwde terreindeel is onderzocht. In het kader van het onderzoek is geen specifiek onderzoek verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden echter geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

Conclusie naar aanleiding van bodemkwaliteit

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Voor de projectlocatie is reeds een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en staat een geotechnisch onderzoek gepland wanneer de bestaande bebouwing gesloopt is.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg staat in het teken van het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed. De archeologische belangen vinden wettelijke bescherming in de Monumentenwet 1988 en het Europese Verdrag van Valletta (1992). Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het archeologische erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting van ons land. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch geografische en historisch bouwkundige waarden (Nota Belvedere 1999). Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Deze wet omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988 en is ook gericht op de implementatie van het genoemde verdrag. Dit betekent dat gemeenten verplicht zijn in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan of projectbesluit archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Gemeenten dienen ook aan te geven welke conclusies zij aan de onderzoeksresultaten verbinden. De archeologische onderzoeksresultaten krijgen vervolgens hun vertaling in het bestemmingsplan of projectbesluit.

Het beleid voor de archeologische monumentenzorg van de provincie Noord-Brabant sluit op hoofdlijnen aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. In het streekplan 2002 is in overeenstemming met voornoemde regelgeving bepaald dat bij ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Op basis van de gegevens van het vooronderzoek stelt de uitvoerder van het onderzoek een waardering op. Het bevoegd gezag kan deze waardering gebruiken bij het nemen van een selectiebesluit. Als het bevoegd gezag concludeert dat de vindplaats behoudenswaardig is, zal men moeten bekijken of de ruimtelijke plannen zodanig kunnen worden aangepast dat behoud van de vindplaats mogelijk is. Het rijks- en ook het provinciaal archeologiebeleid gaat uit van behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke, dat wil zeggen in de bodem). Is dit niet realiseerbaar, dan dient de aanwezige, als behoudenswaardig gewaardeerde, vindplaats te worden onderzocht. Meestal betekent dat een opgraving als definitieve beheersmaatregel. Als de archeologische vindplaats niet behoudenswaardig wordt bevonden kan het terrein worden vrijgegeven voor de realisatie van de plannen (=negatief selectieadvies). Zelfs dan is het in sommige gevallen overigens nog aan te bevelen amateur-archeologen onderzoek te laten doen; dit kan alleen bij vindplaatsen met een negatief selectieadvies.

Archeologisch bureauonderzoek en veldonderzoek Hofdreef 7 te Bladel

Het gebied is gelegen in de kom van Bladel en heeft een hoge verwachtingswaarde. Door ARC is een archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd ('Een archeologisch bureauonderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Hofdreef 7 te Bladel', ARC-Rapporten 2009-28).

De onderzoekslocatie ligt op aan de westelijke rand van het beekdal van de Grote Beerze, ten noordoosten van de oude dorpskern van Bladel. Op de onderzoekslocatie zijn hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig. Dit type gronden heeft een hoge trefkans op archeologische sporen en/of resten. Gezien de landschappelijke context heeft deze trefkans betrekking op archeologische sporen en/of resten uit de periode Paleolithicum – Nieuwe Tijd. In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn waarnemingen bekend uit de periode Neolithicum – Nieuwe Tijd. In het veldonderzoek zijn op de onderzoekslocatie zwarte enkeerdgronden aangetroffen. Uit het veldonderzoek mag worden geconcludeerd dat het vondstvlak direct onder het esdek op de onderzoekslocatie waarschijnlijk nooit is vergraven. De hoge trefkans blijft hierdoor bestaan. In de boringen zijn buiten een fragment aardewerk uit de Late Middeleeuwen en sporen baksteen in het esdek geen archeologische indicatoren waargenomen.

De resultaten van dit onderzoek wijzen uit dat een archeologische vindplaats niet kan worden uitgesloten. In het advies van de Archeologische Monumentenzorg (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, behandeld door mevr. R. Berkvens, d.d. 29-06-2009) wordt gesteld dat zij op basis van dit rapport de trefkans op archeologische vindplaatsen uit de prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd binnen het plangebied groot achten.

Omdat bij de bouw van de nieuwe school niet dieper dan 100 cm zal worden afgegraven zullen de mogelijk aanwezige archeologische resten die op een diepte van minimaal 150 cm verwacht worden, niet verstoord worden. Het oppervlak blijft echter beperkt tot minder dan 5 %, wat een acceptabele verstoring is ten opzichte van de archeologische verwachting van het

plangebied. Geadviseerd wordt verder om daar waar de bodem niet verstoord wordt (ook onder de toekomstige nieuwbouw), bescherming te regelen aan de hand van een aanlegvergunningstelsel in het toekomstige bestemmingsplan. Bodemroeringen dieper dan 100 cm –mv en met een oppervlak groter dan 100 m² die tot (fysieke) aantasting van archeologische waarden leiden, worden daarmee zoveel mogelijk vermeden. Bij toekomstige grondwerkzaamheden van 100 cm en dieper zal dan alsnog een archeologisch waarderend onderzoek plaats moeten vinden.

SRE adviseert om in het belang van de archeologische monumentenzorg en de hoge archeologische verwachting van het plangebied, zoals is gebleken uit het uitgevoerde archeologisch vooronderzoek, regels op te nemen in de te verlenen ontheffing als bedoeld in art. 3.22 of 3.23 danwel projectbesluit art. 3.10 Wet ruimtelijke ordening én voorschriften te verbinden aan het besluit verlening bouwvergunning (op basis van Woningwet). Deze regels zijn hier opgenomen. Het plan zal aan onderstaande regels van de Archeologische Monumentenzorg moeten voldoen:

1. De volgende technische maatregelen dienen getroffen te worden om er voor te zorgen dat de monumenten in de bodem kunnen worden behouden:
 - a. De ingepaste (delen van) archeologische vindplaatsen moeten toegankelijk zijn / blijven (voor wetenschappelijk onderzoek en voor [regen]water);
 - b. Bodemingrepen zijn toegestaan tot 1 meter onder maaiveld. Bodemingrepen die dieper gaan zijn in strijd met het streven naar het duurzaam behoud van een vindplaats.
 - c. Niet in te passen (delen van) vindplaatsen dienen, tenzij het lukt ze archeologievriendelijk te bebouwen (bijvoorbeeld door het gebruik van schroefpalen), te worden opgegraven; archeologievriendelijk te bebouwen delen mogen slechts een klein percentage (< 5%) van het oppervlak van een archeologische vindplaats beslaan; in dit geval beslaat de archeologische vindplaats (het totale terrein met een hoge archeologisch verwachting) het hele plangebied.
 - d. Inrichting van het plangebied gebeurt op basis van een inrichtings- en beheersplan. Dit plan is gebaseerd op de uitkomsten van het archeologische vooronderzoek en bevat naast eisen die gesteld worden aan de inrichting van het plangebied ook eisen ten aanzien van uitvoering van de bouwwerkzaamheden. In het inrichtingsplan wordt aangegeven op welke wijze en door wie, wanneer en met welk doel het terrein wordt ingericht en onder welke randvoorwaarden. Het plan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de bevoegde overheid die controleert of het plan voldoet aan de door de gemeente gestelde behoeven.
2. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden archeologische monumenten, bedoeld in artikel 1 van de Monumentenwet 1988 worden gevonden, moeten de werkzaamheden onmiddellijk worden gestaakt. De aanwijzingen van de deskundige als bedoeld in voorschrift 3, moeten worden opgevolgd. De vondst moet direct worden gemeld aan de gemeente Bladel. De vergunninghouder is verplicht archeologisch onderzoek uit te laten voeren door een archeologisch deskundige waarmee wordt vastgesteld of de gevonden monumenten moeten worden opgegraven of dat technische maatregelen moeten worden getroffen. De opzet van dit onderzoek alsmede de door u in te schakelen archeologisch deskundige behoeven onze instemming. De bouwwerkzaamheden mogen pas worden hervat nadat wij daartoe hebben ingestemd.

Conclusie naar aanleiding van Archeologie en Cultuurhistorie

Gezien de hoge verwachtingswaarde binnen het plangebied is een selectiebesluit genomen door het bevoegd gezag. Vanuit het SRE zijn ze middels het opstellen van een (selectie)advies akkoord met het voorstel voor behoud van de archeologische ondergrond. Hiertoe zijn een aantal regels opgesteld waaraan het bouwplan zal moeten voldoen.

6.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Afhankelijk van het snelheidsregime is een geluidsonderzoek verplicht bij de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies als er sprake kan zijn van wegverkeerslawaaï. De locatie gelegen aan de Hofdreef en Pius X Straat ligt in een zone waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. De Wet geluidhinder stelt geen grenswaarden indien er geen geluidszone aanwezig is (bijvoorbeeld bij 30km/u woningen).

Spoorweglawaaï

De projectlocatie is niet gelegen binnen een onderzoekszone van een nabijgelegen spoor.

Conclusie naar aanleiding van geluid

Gezien de ligging van de projectlocatie aan een weg waar een maximumsnelheid geldt van 30km/u hoeft voor onderhavig project geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

6.4 Luchtkwaliteit

Om de haalbaarheid van het project aan te tonen dient ingegaan te worden op de gevolgen voor de luchtkwaliteit door toedoen van onderhavig project. De nieuwe Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden (onderdeel van de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5 titel 2) en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Conform deze nieuwe wet luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. De 3% grens is van toepassing vanaf het moment dat de Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) definitief is vastgesteld. In de tussenperiode wordt de 1% grens gehanteerd (0,4 µg/m³).

De maatschappelijke voorziening die gerealiseerd zal worden op de projectlocatie past niet binnen een van de gestelde categorieën in het Besluit luchtkwaliteit gezien het een functie betreft die kantoren combineert met groeps-, speel- en slaapruidtes. Het plan betreft de realisatie van een nieuw gebouw ten behoeve van kinderopvang ter vervanging van de bestaande bebouwing.

Conclusie naar aanleiding van luchtkwaliteit

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat uitgaande van een worst-case scenario waar de bestaande verkeersaantrekkende werking van de projectlocatie buiten beschouwing wordt gelaten, onderhavig project met de realisatie van de nieuwbouw van een kinderopvangverblijf een niet in betekenende mate toename van de concentratie veroorzaakt. Op de locatie is in de huidige situatie tevens eenzelfde functie gevestigd van Stichting "de Paraplu". Voor onderhavig project hoeft dan ook geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

De projectlocatie is gelegen in een woonwijk, nabij de Allerheiligenweg in de kom van Bladel. In de omgeving van de projectlocatie is één functie te vinden die een hindercirkel heeft in het kader van Wet milieubeheer. Het betreft hier een taxibedrijf aan de Pius X Straat ten noorden van de projectlocatie. Tussen dit taxibedrijf en het plangebied liggen echter nog een aantal woningen, dus in de bestaande situatie is er ook al sprake van woningen waar deze bedrijven rekening mee moeten houden. De hindercirkel van het taxibedrijf is 30 meter volgens de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (2007). De projectlocatie bevindt zich buiten de hindercirkel van dit bedrijf.

Op de locatie zelf is op dit moment tevens de "Stichting Regionale Kinderopvang de Paraplu" gevestigd met eenzelfde functie. De verbetering en vernieuwing van de huisvesting van deze functie op de locatie levert met betrekking tot milieuhinder geen extra hinder op voor de omgeving.

Conclusie naar aanleiding van milieuzonering

De realisatie van het plan op de projectlocatie ondervindt geen hinder van bedrijven in de nabije omgeving. De ontwikkeling zelf biedt geen hinder aan de omliggende woningen en functies. Er worden derhalve geen belemmeringen verwacht voor onderhavige ontwikkeling op het gebied van bedrijven en milieuzonering.

6.6 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen).
- Het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen).
- Het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen inrichtingen of bedrijven gelegen die in het kader van het BEVI in aanmerking komen voor nader onderzoek.

Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De risicoatlas wegtransport levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld. Voor de projectlocatie zijn geen van alle aspecten van belang aangezien er geen hoofdtransportwegen, spoorwegen, buisleidingen, hoofdvaarwegen en luchthavens aanwezig zijn die voor belemmeringen zouden kunnen zorgen.

Conclusie naar aanleiding van externe veiligheid

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

6.7 Kabels en leidingen

Uit de bestemmingsplankaart blijkt niet dat er planologisch relevante kabels en/of leidingen aanwezig zijn op de projectlocatie en in de directe omgeving van de projectlocatie.

6.8 Watertoets

Beleidsaspecten

Gemeente Bladel

De gemeente Bladel hanteert een gemeentelijk rioleringsplan (Gemeentelijk rioleringsplan Bladel 2006-2010) als onderdeel van het waterplan conform de Wet Milieubeheer. Hierin wordt het beleid geformuleerd omtrent de waterdoelen en het verbeteren, uitbreiden, onderhouden en beheren van de rioleringsvoorzieningen, rekening houdend met de Provinciale verordeningen.

Als doelen worden gesteld het zorgdragen voor het doelmatig inzamelen en afvoeren van het afvalwater en het beperken van verontreiniging van oppervlaktewater, grondwater en bodem als gevolg van ongezuiverde lozingen.

De gemeente zal bij nieuwbouw voor het afvoeren van regen- en vuilwater een integrale benadering met het gehele watersysteem nastreven. Er zal een duurzaam stedelijk waterbeheer worden nagestreefd. Ten aanzien van het gebruik van materialen is het convenant duurzaam bouwen van toepassing. In het algemeen wordt in de gemeente Bladel gesteld dat een duurzaam waterafvoersysteem zal worden nagestreefd in overeenstemming met het beleid van het Waterschap de Dommel. Het uiteindelijk aan te leggen afwateringssysteem dient te worden gedimensioneerd conform de ontwerprichtlijnen uit de Leidraad Riolerings en hydraulisch correct te functioneren overeenkomstig met de gestelde doelen in dit GRP.

Het huidige Waterplan van de gemeente Bladel opgesteld in samenwerking met Waterschap De Dommel, bevat een streefbeeld dat luidt: watersysteem (de soorten water) en waterketen (het gebruik van dat water) zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Bladel dusdanig ingericht dat in een optimaal gesloten waterbalans, met een minimale verontreinigingsgraad, met maximale mogelijkheden voor natuur een zuinig en efficiënt gebruik van het beschikbare water plaatsvindt.

De huidige situatie

De onderzoekslocatie bevindt zich in het stroomgebied Beerze Reusel van waterschap de Dommel. De Raamsloop is circa 2,2 km ten westen van de locatie gesitueerd en de Grote Beerze circa 1,3 km ten oosten. In de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn geen omvangrijke oppervlaktewateren aanwezig. In opdracht van Stichting beheer regionale kinderopvang 'de Paraplu' heeft Lankelma Geotechniek Zuid b.v. een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Hierin staan de volgende bevindingen:

Samenvatting bodemopbouw

- Het maaiveld op de onderzoekslocatie is relatief vlak en heeft een hoogte van 30 à 30,7 m + NAP;
- De actuele grondwaterstand bedraagt 27,98 m + NAP, de GHG wordt ingeschat op 28,8 m + NAP;
- De bodem bestaat uit een circa 1,5 m dikke bovenlaag van matig fijn zand, daaronder is een grof zandpakket aanwezig;
- De fijn zandige bovenlaag matig tot goed doorlatend met gemeten k-waarden van 0,3 tot 1,1 m/dag, de grof zandige ondergrond is goed tot zeer goed doorlatend met gemeten k-waarden van 5,1 tot 8,8 m/dag.

Geschiktheid voor infiltratie

Teneinde de geschiktheid van de bodem voor infiltratie van hemelwater vast te stellen zijn de onderzoeksgegevens getoetst aan de richtlijnen uit ISSO-publicatie nr. 70-1, Hemelwater binnen de perceelsgrens. Deze richtlijn stelt dat de bodem mogelijkheden biedt voor infiltratie indien de k-waarde van de zandige bodem groter is dan 0,4 m/dag en de gemiddeld hoogte grondwaterstand dieper is dan 0,7 m - mv.

Uitgaande van deze richtlijnen kan worden geconcludeerd dat de locatie, zowel op basis van de doorlatendheid als de grondwaterstand geschikt is voor infiltratie. Geadviseerd wordt ter plaatse van en rondom aan te leggen infiltratievoorzieningen de fijn zandige bovenlaag te verwijderen en te vervangen door goed doorlatend materiaal.

Riolering

Op de onderzoekslocatie en omgeving is een gemengd stelsel aanwezig. Het betreft een betonnen vrij verval riool met een buisdiameter van 600/900 mm in de Hofdreef en van 250/375 mm in de Pius X straat. Momenteel is al het hemelwater aangesloten op dit gemengd stelsel. In de toekomst zal een gescheiden stelsel worden aangelegd in de omgeving van de locatie.

De waterhuishoudkundige situatie na realisatie van het project

Het plan omvat de nieuwbouw van een kinderdagverblijf aan de Hofdreef te Bladel. Het valt binnen het stedelijk gebied van Bladel en heeft een oppervlakte van circa 2.500 m². Middels het plan zal de hoeveelheid verhard oppervlak naar verwachting toenemen met circa 260 m². Het nieuwbouwplan zal in meer of mindere mate negatieve invloed hebben op de waterhuishouding op de onderzoekslocatie.

Grond-, oppervlakte- en afvalwater

Het gemeten grondwaterpeil bedraagt 2,0 m - mv; de GHG is ingeschat op 1,2 m - mv. De bodem biedt mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater. Op de locatie is geen sprake van wateroverlast. Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater (in verbinding staand met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd worden.

Binnen het bouwplan wordt het huishoudelijke afvalwater (DWA) gescheiden van het regenwater (RWA). Dit gescheiden rioleringsstelsel wordt aangesloten op het bestaande gemengd rioleringsstelsel van de omgeving. In de toekomst kan aangesloten worden op een eventueel gescheiden rioleringsstelsel, mocht deze in de omgeving worden aangelegd.

Door afkoppelen van regenwater zal het afvalwatersysteem niet worden onnodig worden belast met schoon water. Het (afval)water dat voor het nieuwe kinderopvangverblijf afgevoerd moet worden bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake.

Ten aanzien van het materiaalgebruik worden geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

Dimensionering

Voor dimensionering van afkoppelsystemen wordt door de het waterschap een afvoercoëfficiënt van 1,67 l/s/ha gehanteerd. Uitgaande van deze afvoernorm dient het overtollige regenwater tijdens een bui T=10 in het stelsel te worden geborgen (geen water op straat). Tijdens een bui T=100 dient het overtollige water in het plan te worden geborgen tot 0,1 m onder de dorpel van de woningen.

Afkoppeltechniek

Geadviseerd wordt in onderhavige situatie uit te gaan van de aanleg van een IT-riool rond de gehele bebouwing (ca. 180 m¹). Het IT-riool bestaat uit een met geotextiel omwikkelde geperforeerde buis Ø 300 mm. Rondom het IT-riool wordt een grindbed aangebracht van 0,6 × 0,6 m wat zorgt voor een extra bergingscapaciteit.

Het systeem dient te worden al worden voorzien van bladscheiders (met overstort) en zandvangputten teneinde vervuiling van het systeem te voorkomen. Het systeem zal worden voorzien van een overstort naar het riool. Het water zal gescheiden worden aangeboden, zodat het in de toekomst kan worden aangesloten op het geplande gescheiden stelsel.

Het systeem zal hiermee ruim voldoen aan de eisen van het waterschap ten aanzien van het "netto te compenseren oppervlak". Door infiltratie van hemelwater zal het systeem bovendien

een positief effect hebben op de waterhuishouding, daar het grondwaterwater vanuit het systeem wordt aangevuld.

6.9 Flora en fauna

De projectlocatie is gelegen in Bladel en betreft voornamelijk bebouwde en/of verharde gronden. De projectlocatie omvat groene elementen in de vorm van tuinen of bomen. Twee aanwezige bomen binnen de locatie zullen gekapt moeten worden met een vergunning. Om bovenstaande redenen worden de ecologische waarden van de projectlocatie laag ingeschat. Binnen de projectlocatie komen naar alle waarschijnlijkheid hooguit alleen algemene soorten voor waarvoor geen ontheffing noodzakelijk is.

Om deze inschatting te onderbouwen is in het kader van het bureauonderzoek het natuurloket geraadpleegd. De locatie bevindt zich in één kilometerhok. De uitkomst voor het betreffende kilometerhok geeft geen aanleiding om de eerder genoemde inschatting te wijzigen.

Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen gebieden die vallen onder een Speciale Beschermingszone in het kader van de EU-habitatrichtlijn en de EU-vogelrichtlijn. Er bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet.

De werkzaamheden dienen zodanig gepland te worden dat er geen eventueel broedende vogels worden verstoord. Daarnaast is er een zeer kleine kans dat er tijdens de werkzaamheden alsnog een beschermde soort wordt gevonden (bv. een vleermuis). In dat geval moeten de werkzaamheden alsnog worden stilgelegd totdat er een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is verkregen.

6.10 Uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is financieel drager van het project. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie.

7 MOTIVERING

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de effecten van het project beschreven en wordt ingegaan op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project vanuit diverse invalshoeken. De volgende aspecten komen aan de orde:

- afstemming met beleid;
- stedenbouwkundige / visuele gevolgen;
- maatschappelijke gevolgen;
- financieel-economische uitvoerbaarheid.

Daarna volgt in dit hoofdstuk de afweging van de wenselijkheid van dit project. Er worden hierbij motieven genoemd waarom het wenselijk is dat aan het onderhavige project doorgang wordt verleend.

Afgesloten wordt met een samenvattende integrale afweging.

7.2 Effecten en afweging

Afstemming met beleid

Streekplan, structuurplan en uitwerkingsplan

De voorgestane ontwikkeling op de projectlocatie aan de Hofdreef past binnen het beleid uit zowel het streekplan, structuurplan als het uitwerkingsplan aangezien sprake is van inbreiding, zuinig ruimtegebruik en intensivering. De ontwikkeling van deze maatschappelijke voorziening in Bladel past binnen de ontwikkelingsvisie ten aanzien van beheer en intensivering, waarbij het beleid is gericht op het Beheer van bestaande kwaliteiten en intensivering van het ruimtegebruik indien dit aansluit bij de bestaande ruimtelijke kwaliteiten.

Structuurvisie

De voorgestane ontwikkeling op de projectlocatie aan de Hofdreef past binnen de structuurvisie van de gemeente Bladel. Het project omvat maatschappelijke voorzieningen gelegen binnen de kern van Bladel ten noordoosten van de centrumperiferie. De voorgestelde ontwikkeling past tevens binnen de dorpsontwikkelingsvisie, waarbij het nieuwe gebouw tweezijdig georiënteerd zal worden naar de Pius X Straat en de Hofdreef.

Leefomgevingsplan

Onderhavig project past binnen het leefomgevingsplan aangezien het de realisatie van een maatschappelijke voorziening met peuterspeelzaal, kinderopvangverblijf en buitenschoolse opvang betreft. Hiermee wordt voorzien in de vraag naar kwalitatief goede voorschoolse en naschoolse ontwikkelingskansen in een geschikte en bereikbare omgeving.

Bestemmingsplan

Het project past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, aangezien de beoogde ontwikkeling niet binnen het toegestane bouwvlak en de maximaal toegestane bouwhoogte past.

Stedenbouwkundige / visuele gevolgen

Bij het ontwerpen van het project is rekening gehouden met de bebouwing in de omgeving van de projectlocatie. De nieuwe bebouwing sluit qua bouwhoogte goed aan op de omgeving. En is qua vorm en uitstraling geheel in lijn met het naastgelegen complex.

Maatschappelijke gevolgen

Wat betreft de maatschappelijke gevolgen van het project kan gesteld worden dat met het project een maatschappelijke voorziening wordt gerealiseerd waar een grote behoefte naar is. Zoals ook blijkt uit het leefomgevingsplan van de gemeente wordt de ontwikkeling van kinderopvang, onderwijs en educatie in de voorschoolse, schoolse en naschoolse periode als wenselijk beschouwd.

Financieel-economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is financieel drager van het project. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie.

7.3 Wenselijkheid

Om de volgende redenen is het wenselijk aan het project doorgang te verlenen:

- Met het project wordt ingespeeld op de vraag naar de vestiging van kwalitatief hoogwaardige maatschappelijke voorzieningen binnen de gemeente Bladel.
- Met het project wordt ingespeeld op de beleidsuitgangspunten beheer, intensivering en zuinig ruimtegebruik, die zowel door de provincie Noord-Brabant als de gemeente Bladel gehanteerd worden.
- Met het project worden de maatschappelijk voorzieningen binnen Bladel verbeterd en krijgt sluit het gebouw van het kinderopvangverblijf beter aan op de functie die het vervult.
- Met het project wordt een pand dat verouderd is voor de bestaande functie vervangen door nieuwe bebouwing met een eigen stijl maar toch passend is binnen de omgeving.
- Onderhavig project zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het ruimtelijke beeld van de Hofdreef.

7.4 Integrale afweging

Samenvattend kan als integrale afweging het volgende worden gesteld:

Ruimtelijk beleid

Het project past in principe goed binnen het ruimtelijke beleid geformuleerd in het streekplan, structuurplan, uitwerkingsplan, de structuurvisie en het leefomgevingsplan. Het project past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Uitvoeringsaspecten

Met betrekking tot de uitvoeringsaspecten zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het gebied een hoge verwachtingswaarde heeft. Wanneer de bodem niet meer dan één meter onder maaiveld geroerd wordt blijven de mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem bewaard. Geconcludeerd kan worden gesteld dat, wanneer voldaan wordt aan de gestelde regels, voor geen van de uitvoeringsaspecten belemmeringen worden verwacht.

Ruimtelijke gevolgen

De nieuwe ontwikkeling sluit aan op en versterkt het straatbeeld en de ruimtelijke structuur van de Hofdreef, de Pius X Straat en de omgeving.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen bezwaren zijn om tot uitvoering van het project over te gaan.

Bijlagen

- *Situatieschetsen*
- *Bodemonderzoek*
- *Archeologisch onderzoek*
- *Geohydrologisch onderzoek*

