

Gemeente Bladel
t.a.v. het college van B&W
postbus 11
5530 AA Bladel

Betreft: Inspraakreactie
Ons kenm.: 2019-238/239 rv
Uw kenm.:
Bergeijk, 18 juni 2020

Geachte Commissie,

Inleiding.

Namens onze opdrachtgevers, de heren B. en P. Dirkx (Ambiani), gevestigd aan de Europalaan 67 te Bladel en de heren D. en F. van Woerkum, gevestigd aan de Markt 28/28a te Bladel, wil ik reageren op het concept beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Bladel.

U staat op het punt te beslissen over de toekomst van het centrum van Bladel. Voor u ligt een beeldkwaliteitsplan waarin de panden van Dirkx en Van Woerkum zijn gelegen in gebied 3. We maken graag van de gelegenheid gebruik om dit gebied er uit te lichten.

Ontwikkeling hoek Markt – Europalaan

Vorig jaar hebben de initiatiefnemers uw fracties bezocht om aandacht te vragen voor een ontwikkeling waarbij er op deze hoek een Aldi gevestigd zou worden met appartementen erboven. Met de aanneming van de Centrumvisie is dit plan komen te vervallen en ook niet meer mogelijk. Vanaf het moment dat dit duidelijk werd, koersen de initiatiefnemers op de uitgangspunten zoals vastgesteld in de centrumvisie. De opdrachtgevers zijn voornemens op hun percelen de huidige winkel en feestzaal met cafe te slopen om daarvoor in de plaats haalbare woningbouw te ontwikkelen. In economisch opzicht is dit een heel andere ontwikkeling. Voor een sluitende exploitatie hebben we een bouwvolume van vijf bouwlagen nodig.

Woonvisie en duurzaamheid

Op de locatie wordt beoogd twee appartementengebouwen voor de doelgroepen uit de woonvisie te realiseren. Dit betreft met name starters en senioren. De woonvisie reikt tot 2026 en schetst na actualisatie in 2018 een vraag naar 920 woningen. 82% van dit aantal zou bestemd zijn voor huur of koopwoningen in het goedkope en middensegment, het segment waarop ingezet wordt.

- De locatie is gelegen aan de entree naar het Marktpllein, op loopafstand van busstation en centrum. Deze locatie onderscheidt zich van vele andere door de omvang van het perceel.
- Er is volop ruimte om in parkeergelegenheid te voorzien op eigen terrein in het centrum!
- Het winkeloppervlak zal met 60% kunnen verminderen.
- De appartementen worden logischerwijze aan de straat gesitueerd, waarbij de privacy van de omliggende binnenterreinen gerespecteerd kan worden.
- Energetisch is een appartementen gebouw efficiënt door de compacte bouwmassa en het beperkte verliesgevende oppervlak.
- De entree naar het centrum van Bladel krijgt een flinke opwaardering. Is uitstraling niet een van de belangrijkste duurzaamheidseisen?
- Het gebouw zal aan de voorzijde van de Europalaan een groene invulling krijgen en de verbinding met de Egyptische Poort gaan versterken.

FRANKEN-ARCHITECTUUR B.V.

Hof 63, 5571 CB Bergeijk
0497-571537

info@jfas.nl
www.jfas.nl

IBAN NL34 INGB 0007 0935 03
BIC INGBNL2A

Kvk 64632288
BTW nr. NL855752385B01

Op al onze opdrachten zijn van toepassing de standaardvoorwaarden uit "Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur DNR 2011", vastgesteld door de Bond van Nederlandse Architecten (BNA) en de Organisatie van advies- en ingenieursbureaus (ONRI).

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan schetst een mooi beeld van de bestaande toestand waarin Bladel zich bevindt. Voor u ligt tevens de denkrichting waarin Bladel zich kan ontwikkelen, voortbordurend op de centrumvisie, met een besef van de tijd waarin we ons nu bevinden.

Markt

Het karakter van de Markt is in ruim 2 eeuwen veranderd van een driehoekig plein naar een rechthoekig plein. De hoofdweg naar dit centrum is jarenlang de huidige Sniederslaan en de Bleijenhoek geweest.

De huidige Markt wordt in de analyse omschreven als een plein met enkele lekken in de pleinvanden. Daarnaast weet deze ruimte zich omgeven met robuuste bebouwing. Gebouwen met een grote korrel ten opzichte van de linten en een duidelijk grotere hoogte. De linten kenmerken zich voor de meer recente panden. De panden rond en nabij de Markt hebben een hoogte van:

- 3 lagen met kap (Rabobank)
- 4 lagen met kap (Marktstaete) of
- 3 lagen met een 4^e laag die terug ligt (Gemeentehuis)

Er is een harde overgang waarneembaar van de dorpslinten naar de Markt en de direct omgeving daarvan. Deze structuur is voor de Markt voor een groot deel op orde. In de analyse worden de beschadigde delen van het DNA weergegeven in Stap 2 (confrontatie). Door een sterke afbakening tussen de beide structuren ontstaan vanzelf de 'poorten' naar het plein en wordt het lek gedicht.

De relatief grote korrelgrootte van de bebouwing rondom het marktplein zorgt er voor dat in combinatie met de relatief hoge bebouwingshoogte, de wandvorming rond het marktplein relatief goed op orde is. De ruimtelijke kwaliteit van een plein wordt namelijk voor een belangrijk deel bepaald door de balans tussen de 'wanden' (gesloten, aaneengesloten bebouwing) en de 'gaten' (ruimte tussen de bebouwing).

Europalaan

De bebouwing aan de Europalaan kent overwegend kleinschalige bebouwing van 2 lagen met kap. In de ruimtelijke visie wordt voor de Europalaan ter hoogte van het centrum reparatie van de structuur bepleit door middel van het opschuiven van de rooilijn, het toepassen van een grotere korrel en een grotere bebouwingshoogte. Een grotere korrel betekent vrij vertaald bebouwing met een grotere bouwmassa, zowel de voetafdruk als de hoogte.

Ontwikkeling deelgebied 3

Voor de invulling van deelgebied 3 zijn diverse studies gemaakt. De invulling van de percelen in deze studies versterken de structuren op de in het beeldkwaliteitsplan genoemde wijze. Het beoogde contrast tussen bebouwing rond en in de directe omgeving van het Marktplein/Europalaan in relatie tot de aanloopstraten kan enkel goed worden waargenomen wanneer de gebouwhoogtes in massa en op gevelniveau zich los kunnen maken van de karakteristiek van de lintbebouwing.

Twee bouwlagen met kap, in het huidige bestemmingsplan 7 meter goothoogte en 10 meter nokhoogte, onderscheidt zich nauwelijks van 10 meter goothoogte en dezelfde nokhoogte van 10 meter.

Willen we het beoogde effect bereiken, het centrum visueel waarneembaar maken vanaf de Europalaan en aan laten sluiten bij de karakteristiek van de bebouwing rond de Markt, dan dient er minimaal een laag toegevoegd te worden aan de bebouwing zoals nu voorgesteld is in het beeldkwaliteitsplan. Vier bouwlagen met een goothoogte van 13 meter eventueel nog voorzien van een kap in plaats van 3 bouwlagen plat of met kap.

Aan de Markt zou het volume van 4 bouwlagen gecompleteerd kunnen worden door een kap met een nokhoogte van maximaal 17 meter vergelijkbaar met Marktstaete.

FRANKEN-ARCHITECTUUR B.V.

Hof 63, 5571 CB Bergeijk
0497-571537

info@jfas.nl
www.jfas.nl

IBAN NL34 INGB 0007 0935 03
BIC INGBNL2A

Kvk 64632288
BTW nr. NL855752385B01

Op al onze opdrachten zijn van toepassing de standaardvoorwaarden uit "Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur DNR 2011", vastgesteld door de Bond van Nederlandse Architecten (BNA) en de Organisatie van advies- en ingenieursbureaus (ONRI).

Slot

De huidige panden van Ambiani en Van Woerkum zijn ingehaald door de tijd. Nu doet zich de kans voor om deze locaties te saneren. Het biedt de mogelijkheid om de entree naar de Markt van Bladel voor de toekomst te verfraaien en een verbinding te leggen met de Egyptische Poort.

Dit is enkel mogelijk wanneer deze locaties de beoogde en te verantwoorden bouwmassa kunnen krijgen. Vier bouwlagen al dan niet voorzien van een kap met de vergrote nokhoogte of de bovenste laag met setback, zijn voor de haalbaarheid van deze sanering noodzakelijk.

Ik wil u vragen deze aanvullende onderbouwing voor een zodanig bepalende plek in Bladel mee te nemen in de besluitvorming.



Marktstaete Bladel



gemeentehuis Bladel



Rand centrum Deurne



Europalaan Bladel

Roland Vereijken
Franken-Architectuur BV
Bergeijk

FRANKEN-ARCHITECTUUR B.V.

Hof 63, 5571 CB Bergeijk
0497-571537

info@jfas.nl
www.jfas.nl

IBAN NL34 INGB 0007 0935 03
BIC INGBNL2A

Kvk 64632288
BTW nr. NL855752385B01

Op al onze opdrachten zijn van toepassing de standaardvoorwaarden uit "Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur DNR 2011", vastgesteld door de Bond van Nederlandse Architecten (BNA) en de Organisatie van advies- en ingenieursbureaus (ONRI).