



NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN "KOM BLADEL 2019"

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Bladel 2019" heeft van 21 februari 2019 tot en met 3 april 2019 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 10 zienswijzen ingediend (64 identieke zienswijze over de bouwhoogte Veilig Oord zijn als 1 zienswijze behandeld), waaronder 0 reacties van wettelijk vooroverleg partners, en is duidelijk geworden dat het plan op onderdelen nog (ambtshalve) gewijzigd moet worden.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijzen ontvangen. Alle benoemde zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over het ontwerpbestemmingsplan betrokken.

In deze nota worden alle voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan benoemd. Daarna worden deze aanpassingen verwerkt en wordt de nota namens de raad ondertekend.

A. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat er verschillende foutjes/ommissies in het bestemmingsplan zijn gevonden.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

1. Paragraaf 3.5.4 Welstandsnota Bladel
Toevoegen onder de laatste alinea:
Indien het gemeentelijk beleid gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging;

2. Planregels

1. De definitie 'Wonen' is nu niet opgenomen in het bestemmingsplan. Deze definitie dient wel toegevoegd te worden. Deze definitie wordt toegevoegd aan Artikel 1 Begrippen
toevoegen:
Wonen: een perceel ten behoeve van het hoofverblijf van één huishouden per woning
2. De maximale oppervlakte overkappingen van 25 m² mag uit alle artikelen van het bestemmingsplan verwijderd worden. Dit artikel vormt een beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kom Bladel 2010. Door dit artikel te verwijderen valt het aan maximaal op te richten m² aan overkappingen onder punt f.: 'de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 85 m².
Het betreft de volgende artikelen:
 - a. In artikel 7.2.2.d., bestemming Gemengd, Bijbehorende bouwwerken, onder punt 3
verwijderen:
'de gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen bedraagt maximaal 25 m².
 - b. In artikel 17.2.2.d., bestemming Wonen, Bijbehorende bouwwerken, onder punt 3
verwijderen:
'de gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen bedraagt maximaal 25 m².
 - c. In artikel 18.2.2.c., bestemming Woonbos, Bijbehorende bouwwerken, onder punt 3
verwijderen:
'de gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen bedraagt maximaal 25 m².
3. In artikel 7.2.2.f., bestemming Gemengd, Bijbehorende bouwwerken, de zin:
'de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 85 m²
wijzigt in:
'de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 85 m²
4. In artikel 17.2.2.f., bestemming Wonen, Bijbehorende bouwwerken, de zin:
'de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 85 m²
wijzigt in:
'de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 85 m².

Behoort bij besluit van de RAAD
van de gemeente Bladel

d.d. 20.6.19 R. 19.077.76

Mij bekend,

De Griffier, S v

5. In artikel 18.2.2.e., bestemming Wonen-Woonbos, Bijbehorende bouwwerken, de zin: 'de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 85 m²' wijzigt in:
'de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 85 m² met dien verstande dat het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangeduide bebouwingspercentage niet mag worden overschreden'.

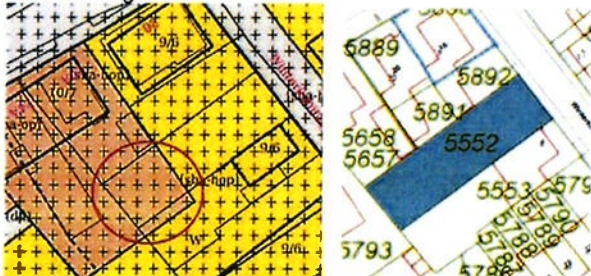
3. Verbeelding

Op de verbeelding wijzigt:

1. Hofplein 1 – Mariaschool:
Nok en goothoogte wordt aangepast aan bestaande, vergunde situatie. Goothoogte 3,60 meter, nokhoogte 6 meter
2. Franse Hoef 2a: niet opgenomen in het ontwerp. Franse Hoef 2b is afzonderlijke procedure en met opzet uit bestemmingsplan gelaten, Franse Hoef 2a per abuis uit het plan gelaten.
Opnemen met bestemming 'Wonen' en aanduiding 'open bebouwing', zoals opgenomen in bestemmingsplan Kom Bladel 2010, zie onderstaand figuur:



3. Boskant 1 – 1A: woningsplitsing d.d. 10 september 2018
Aanduiding 2 wooneenheden op perceel kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie G, perceel 202
4. Binnen de bestemming 'Gemengde Doeleinden' de 'afwijkende hoogte' verwijderen van de verbeelding. In de regels wordt niet vermeld wat de maximum bouwhoogte is binnen deze bepaling.
5. Achter perceel Bleijenhoek 20a. Bestemming 'Gemengd' voor de percelen kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie G, nummers 5552 en 5553 wijzigen in 'Wonen'
wijzigt in:
bestemming 'Wonen'



6. Bouwblok Horizon 10-22 wijzigen. Dit overeenkomstig genomen besluit van Burgemeester en wethouders d.d. 10 april 2007 en onderstaande verbeelding



Beoordeling zienswijzen

Zienswijze 1:

Jonkers Advies, de heer M.A.M. Jonkers, namens
NH te Vessem

Vogelenzang 2, 5521

Datum zienswijze: 2 april 2019, kenmerk 116301

Ontvangen: 3 april 2019, registratienummer 19ik.02565.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Locatie betreft Rond Deel 5 te Bladel. Indiener heeft het pand in gebruik voor kinderopvang/kinderdagverblijf door NummerEen B.V. Er zijn verschillende schrijven vanuit de gemeente naar indiener gegaan waarin bevestigd is dat het gebruik als kinderdagverblijf past binnen het bestemmingsplan Kom Bladel 2010, waarna het pand ook als dusdanig in gebruik genomen is. Nadat NummerEen verplaatst is naar een andere locatie, heeft het pand enige tijd leeg gestaan. RSZK wil deze locatie nu huren en gebruiken voor de dagopvang- en dagbesteding. Het gaat dan om 2 groepen van ten hoogste 20 personen, alsmede begeleiding. Cliënten voor de dagbesteding worden gehaald en gebracht met personenbusjes. Dat gaat dagelijks om ongeveer 10 tot 15 voertuigbewegingen. Er vindt geen nachtverblijf plaats. Op basis van het bestemmingsplan Kom Bladel 2010 gold de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' op grond waarvan bedrijven genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) waren toegelaten. Dagverblijven waren expliciet toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan Kom Bladel 2019 is het perceel tevens bestemd als 'Bedrijf'. De bestemmingsomschrijving en bouwregels zijn ook grotendeels identiek aan de eerder geldende regelingen. Echter is de Staat van bedrijfsactiviteiten beperkter qua gebruiksmogelijkheden. Specifiek is de hoofdcode SBI 85 (Gezondheid- en welzijnzorg) waartoe dagverblijven behoren, niet langer opgenomen.

Indiener geeft aan dat er volgens hem geen ruimtelijk relevante noodzaak is om deze beperking thans op te nemen. Door de ligging van de locatie aan de rand van het bedrijventerrein leent deze locatie zich prima voor de functie van dagopvang.

Beoordeling zienswijze 1

Indiener heeft goed opgemerkt dat de staat van bedrijfsactiviteiten inderdaad net iets anders is geformuleerd dan voorheen opgenomen in het bestemmingsplan Kom Bladel 2010. Dit is niet met de intentie tot stand gekomen om indiener te benadelen in hun mogelijkheden. Om deze situatie te legaliseren, nemen we voor Rond Deel 5 een specifieke aanduiding op de verbeelding op waarmee het mogelijk is om op deze locatie een opvang/dagverblijf te vestigen.

Gezien de aanduiding 'Bedrijf' op vele locaties binnen de komplannen gevestigd is, is het een bewuste keuze om deze aanpassing niet door te voeren in de staat van bedrijfsactiviteiten en daarmee direct overal de mogelijkheid te bieden voor een opvang. Gezien er dan op alle percelen met de bestemming 'Bedrijf' een kinder- en/of ouderopvang kan worden opgericht. Dit kan mogelijk belastend zijn voor omliggende bedrijvigheid, met name gezien de verkeer aantrekkende werking en de parkeeropgave die een opvang met zich meebrengt.

Conclusie

De zienswijze leidt **wel** tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Verbeelding

Op de verbeelding wordt voor de locatie Rond Deel 5 een aanduiding 'Opvang' opgenomen.

2. Regels

1. Bij de begripsbepaling wordt de term opvang toegevoegd en de overige bepalingen omgenummerd.
toevoegen:
Opvang: een georganiseerde dagbesteding voor kinderen, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en/of voor ouderen. Voor de tijdsbesteding wordt gebruik gemaakt van gebouwen en buitenruimte en deze vindt gedurende de dagperiode plaats.
2. Bij artikel 4 Bedrijf, onder artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving
toevoegen:
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opvang', tevens een opvang;

Zienswijze 2:

Hofstad 72, 5531 GD te Bladel

Datum zienswijze: 2 april 2019, kenmerk: zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019'

Ontvangen: 2 april 2019, registratienummer 19ik.02563.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Betreft perceel aan het adres Hofstad 72. Indiener geeft in zijn zienswijze aan dat het aantal bouwvlakken en het maximaal toegestane aantal woningen op zijn perceel niet kloppend is. De bouwvlakken zijn overgenomen, maar daarbij is de aanduiding dat er in het grote bouwvlak twee woningen gebouwd mogen worden, komen te vervallen. In totaal mogen er op het perceel 3 woningen opgericht worden. Indiener verzoekt om de twee bouwvlakken met elkaar te verbinden en de aanduiding te geven voor maximaal 3 te bouwen woningen met de aanduiding 'Open bebouwing'.

Beoordeling zienswijze 2:

De aanduiding is inderdaad niet goed overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Kom Bladel 2019 en wordt hersteld. Op het perceel wordt 1 groot bouwvlak opgenomen. Het aantal maximaal op te richten woningen binnen het bouwvlak blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Kom Bladel 2010 en bedraagt 3 woningen. De aanduiding 'Open bebouwing' blijft van toepassing.

Conclusie

De zienswijze leidt **wel** tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Verbeelding

Op de verbeelding wijzigt het bouwvlak op het perceel naar 1 groot bouwvlak, waarin maximaal 3 woningen mogen worden opgericht, volgens onderstaande afbeelding.



Zienswijze 3:

CroonDavidovich, mevrouw N. Berenschot, Postbus 10241, 1001 EE Amsterdam, namens
handelend onder de naam Bakkerij Luigi v.O.F. adres
Dissellaan 24 te Bladel.

Datum zienswijze: 1 april 2019, kenmerk: 20104973 / NB / VL / 90236 / 03-02

Ontvangen: 3 april 2019 en 5 april 2019 per aangetekende post, registratienummer 19ik.02564 en 19ik.02641.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Indieners exploiteren een bakkerswinkel en bedrijfsruimte aan de Dissellaan 24 en een bakkerij gelegen aan de Europalaan 109 te Bladel. Indieners hebben het bedrijf overgenomen van de heer en mevrouw Adams, welke circa 30 jaar voorgenoemde winkel en bakkerij hebben geëxploiteerd. Indieners huren de gebouwen van de heer en mevrouw Adams. In het ontwerpbestemmingsplan Kom Bladel 2019 is de aanduiding 'detailhandel' opgenomen op de verbeelding, welke door een omissie ontbrak in het voorgaande bestemmingsplan.

Het bakkerijgedeelte bevindt zich op het perceel met kadastrale aanduiding gemeente Bladel, sectie G en perceel nummer 2578. Deze ruimte is met vergunning aan het winkelgedeelte aan de Van Dissellaan 24 gebouwd en heeft de ingang aan de Europalaan 109. Het bakkerijgedeelte is niet ingetekend op de verbeelding van het ontwerp. Indieners verzoeken om het bakkerijgedeelte op de verbeelding te plaatsen en aan te geven dat het gebruik als bakkerij is toegestaan, zodat het huidig gebruik als bakkerij positief wordt bestemd en kan worden voortgezet.

Beoordeling zienswijze 3

Het betreft inderdaad een vergunde, legaal tot stand gekomen situatie die we herstellen in het bestemmingsplan. Voor het perceel Europalaan 109, kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie G, nummer 2578, wordt een aanduiding 'bedrijf' opgenomen op de verbeelding. De bestemming blijft Gemengd, waarmee de bedrijvigheid valt binnen de lichte bedrijvigheid opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan Kom Bladel 2019.

De vergunde situatie van de loods wordt opgenomen als een bouwblok op de verbeelding.

Conclusie

De zienswijze leidt **wel** tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Verbeelding

1. Europalaan 109, kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie G, nummer 2578, krijgt de aanduiding 'bedrijf' op de verbeelding. De bestemming blijft Gemengd.
2. Europalaan 109 krijgt een bouwblok overeenkomstig de feitelijke situatie.

Zienswijze 4:

Emmastraat 2, 5531 JZ Bladel.

Datum zienswijze: 1 april 2019, kenmerk: zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019'
Ontvangen: 2 april 2019, registratienummer: 19ik.02549.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

De zienswijze behelst de intekening van het nieuwe bouwvlak op het adres Emmastraat 2 te Bladel. De onherroepelijke omgevingsvergunning Emmastraat ong. en Van Dissellaan 25 zijn overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Kom Bladel 2019. Indieners maken bezwaar tegen de afmetingen van het bouwvlak op het adres Emmastraat 2. Het bouwvlak is getekend exact om de vergunde woning en heeft derhalve een diepte van ongeveer 7,03 m1. Dit in tegenstelling tot de omliggende percelen en in principe alle bouwvlakken in de gemeente Bladel, deze hebben allen een diepte van 13 m1. Indieners geven aan dat zij de beperkte diepte van het bouwvlak worden beperkt in hun bebouwingmogelijkheden. Indieners vragen daarom de diepte te herzien en te vergroten naar de 'standaard' diepte van 13 m1.

Beoordeling zienswijze 4

Het bestemmingsplan Kom Bladel 2019 is een conserverend plan, een plan waar alle afzonderlijk gevoerde, onherroepelijke procedures in worden overgenomen. Voor de bebouwing aan de Emmastraat 2 - van Dissellaan 25 is een uitgebreide omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij deze gevoerde procedure is door indiener zelf onderbouwd waarom de nieuwe bebouwing passende is in de directe woonomgeving. Indiener heeft zelf gekozen voor een bouwplan met een ondiep en breed hoofdgebouw omdat dit volgens indiener meer passend is in de stedenbouwkundige structuur van de Emmastraat en omgeving. Iets wat de gemeente kan beamen.

Daarnaast betreft het ook een ondiep, breed perceel waar het ongewenst is om een bouwvlak op te leggen van 13 m1 diepte. In de directe omgeving zijn op soortgelijke percelen met afwijkende afmetingen ook bouwblokken opgenomen met een aangepaste diepte, zijnde minder dan 13 meter.

Indiener vraagt nu feitelijk zijn bouwvlak op te rekken tot een bouwvlak van 13 meter diep, welke daarnaast ook 15,72 m breed is. Aan de zienswijze wordt niet tegemoetgekomen.



Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 5:

/ Van Dissellaan 25, 5531 BP Bladel.

Datum zienswijze: 1 april 2019, kenmerk: zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Kom Bladel 2019'
Ontvangen: 2 april 2019, registratienummer: 19ik.02550.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

De zienswijze behelst de intekening van het nieuwe bouwvlak op het adres Van Dissellaan 25 te Bladel. De onherroepelijke omgevingsvergunning Emmastraat ong. en Van Dissellaan 25 zijn overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Kom Bladel 2019. Indieners maken bezwaar tegen de afmetingen van het bouwvlak op het adres Van Dissellaan 25. Het bouwvlak is getekend exact om de vergunde woning en heeft derhalve een diepte van ongeveer 8,79 m1. Dit in tegenstelling tot de omliggende percelen en in principe alle bouwvlakken in de gemeente Bladel, deze hebben allen een diepte van 13 m1. Indieners geven aan dat zij de beperkte diepte van het bouwvlak worden beperkt in hun bebouwingmogelijkheden. Indieners vragen daarom de diepte te herzien en te vergroten naar de 'standaard' diepte van 13 m1.

Beoordeling zienswijze 5

Van Dissellaan 25 heeft dezelfde bebouwing gekozen als de gesloopte bebouwing. Alleen is het bouwvlak verder naar achteren geplaatst, zodat deze een grotere afstand tot de weg krijgt. Voor de totstandkoming van deze woning is een uitgebreide omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan gevoerd. Bij deze procedure heeft indiener een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waarin hij aangeeft wat hij wenst en waarom dit volgens hem, o.a. stedenbouwkundig gezien, verantwoord is. Indiener heeft in zijn ruimtelijke onderbouwing aangegeven: 'De woning vormt zo een logisch onderdeel van de bestaande structuur van het historisch lint aan de Van Dissellaan'. De aangevraagde, vergunde en inmiddels onherroepelijke procedure wordt letterlijk overgenomen in het conserverend bestemmingsplan Kom Bladel 2010, evenals andere gevoerde, onherroepelijke procedures.

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 6:

Het Look 7 te Bladel.

Datum zienswijze: 26 maart 2019, kenmerk: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Kom Bladel 2019
Ontvangen: 28 maart 2019, registratienummer: 19ik.02425.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de panden Dwarsstraat 4 en 6 te Bladel. De woningen zijn feitelijk uitgevoerd als twee-onder-een-kap woningen. Indiener geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan de locatie is aangeduid als 'open bebouwing' wat geen blok van twee meer toelaat. Daarnaast is de wijzigingsbevoegdheid niet meer opgenomen. Indiener verzoekt om de bebouwingstypologie 'open' te vervangen door 'half open'

Beoordeling zienswijze 6

We komen tegemoet aan de zienswijze van indiener door de situatie over te nemen zoals deze opgenomen was in het bestemmingsplan Kom Bladel 2010. Op het perceel wordt de wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke het college van Burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om de bestemming te wijzigen voor de bouw van 2 woningen, onder de gestelde voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid.

Gezien het bestemmingsplan Kom Bladel 2019 een conserverend bestemmingsplan is waar geen wijzigingen of nieuwe verzoeken in doorgevoerd worden, wordt de oude situatie hersteld zoals gegeven in bestemmingsplan Kom Bladel 2010. Er wordt geen directe bouwtitel opgenomen voor de bouw van een twee-onder-een-kap-woning, zoals indiener verzoekt.

In de wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen dat er twee woningen in de typologie 'open bebouwing' mogen worden gerealiseerd. Open bebouwing dient overwegend te bestaan uit vrijstaande hoofdgebouwen. Waar het stedenbouwkundig verantwoord is, kan medewerking verleend worden aan een twee-onder-een-kap woning.

Conclusie

De zienswijze leidt **wel** tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Verbeelding

Voor de locatie Dwarsstraat 4 en 6 wordt de wijzigingsbevoegdheid 8 opgenomen.

2. Regels

Artikel 32 Algemene wijzigingsregels wordt uitgebreid met de regels van wijzigingsbevoegdheid 8.

toevoegen:

32.8 *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid 8 binnen de bestemming 'Wonen' te wijzigen ten behoeve van de bouw van twee woningen:*

- 1 *er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen*
- 2 *dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig oogpunt;*
- 3 *de goothoogte niet meer bedraagt dan 5,5 m;*
- 4 *de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 8 m;*
- 5 *het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 2;*
- 6 *de bebouwingstypologie 'open bebouwing' is;*
- 7 *wordt voldaan aan de in de bestemming 'Wonen' genoemde regels.*

Zienswijze 7:

Molenweg 1A, 5531 PN Bladel.

Datum zienswijze: 29 maart 2019, kenmerk: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan kom Bladel

Ontvangen: 29 maart 2019, registratienummer: 19ik.02442.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de percelen Postelweg 25, 27 en 29 te Bladel. Indiener geeft aan de aanduiding te wensen: badhuizen en saunabaden, bedrijf en werknemersorganisaties (kantoren).

Beoordeling zienswijze 7



Bestemmingen
enkelbestemming: Bedrijf
gebiedbestemming: Waarde - Archeologie 5.1
Aanduidingen
maximum bouwhoogte (m): 8
maximum goothoogte (m): 8
functieaanduiding: kantoor
functieaanduiding: bedrijfswoning
bouwvlak: bouwvlak
bestemmingsplan Kom Bladel 2019
Status ontwerp: 18 februari 2019

De bestemming voor de percelen Postelweg 25, 27 en 29 is zowel in het oude plan Kom Bladel 2010 als in het ontwerpbestemmingsplan Kom Bladel 2019 de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn meerdere soorten bedrijvigheid toegestaan (verwezen wordt naar de staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan).

Herstelt ten opzichte van het oude bestemmingsplan Kom Bladel 2010, is de functieaanduiding 'Kantoor'. Dit maakt het direct mogelijk een kantoor te houden binnen deze bestemming op dit perceel, zoals indiener verzoekt in zijn zienswijze.

Voor de mogelijkheid tot sauna/badhuis is een ontheffing verleend (kruimelgeval) van het bestemmingsplan. Deze ontheffing maakt het gebruik mogelijk om een beperkt gedeelte van het bedrijf te gebruiken als sauna, ongeschikt aan het bedrijf. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn vele bedrijfsactiviteiten toegestaan waarbij verwezen wordt naar de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze bedrijfsactiviteiten worden bewust niet allemaal specifiek aangeduid op de verbeelding, dit zou ook de verkoop/verhuurbaarheid beperken van een pand. Het betreft echter een legale situatie, waarvan het gebruik is toegestaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 8:

Gemeenschappelijk Bezit Reijnders cv

Eikenbos 6-8, 5531 MZ Bladel.

Datum zienswijze: 28 maart 2019, kenmerk: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan kom Bladel, bestemming Eikenbos 6-8

Ontvangen: 29 maart 2019 en 1 april 2019, registratienummer: 19ik.02443 en 19ik.02452.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. Indiener heeft eerder contact gehad met de gemeente over de aanduiding 'kantoren toegestaan' welke ontbrak in het bestemmingsplan Kom Bladel 2010 voor de locatie Eikenbos 6-8. Eerder is door de gemeente bevestigd dat dit hersteld gaat worden in een herziening. Echter ontbreekt de aanduiding 'kantoren toegestaan' volgens indiener in het ontwerpbestemmingsplan Kom Bladel 2019.
2. De aanduiding bedrijfswoning toegestaan is niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze 8

In het ontwerpbestemmingsplan Kom Bladel 2019 is de locatie Eikenbos 6-8 te Bladel opgenomen zoals indiener wenst in zijn zienswijze. Onderstaande een uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan Kom Bladel 2019 met bijbehorende legenda. De legenda geeft aan dat er een bedrijfswoning is toegestaan op de locatie en dat er een functieaanduiding is voor kantoor.



Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 9:

Veilig Oord 5, 5531 XA Bladel.

Datum zienswijze: 20 maart 2019, kenmerk: ontwerp bestemmingsplan Kom Bladel/ zienswijze op de zienswijze die reeds is, dan wel wordt ingediend op het Ontwerpbestemmingsplan Kom Bladel 2019 i.r.t. bestemming Veilig Oord, ingediend door het collectief van initiatiefnemers, te weten: T. de Bok, J. Laarman, R. Pleging en M. Zoomers.

Ontvangen: 27 maart 2019, registratienummer: 19ik.02336.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. Indiener geeft aan te willen voorkomen dat de zienswijze voor het gestelde aangaande het terugdringen van de bestaande nok- en goothoogten wordt gehonoreerd. Indiener heeft de woning gekocht kijkend naar de mogelijkheden, dan wel beperkingen welke het bestemmingsplan bood. Indiener heeft expliciet gekeken naar een locatie welke het toe laat om een extra verdieping te plaatsen in het kader van co-housing/kangoeroe woningbouw. Indiener geeft aan om meerdere redenen te wensen dat de nok- en goothoogte van 7 meter in stand blijft.
2. Daarnaast wenst indiener het schijnbare collectieve karakter van de ingediende zienswijze tegen verlaging van de nok en goothoogte te ontkrachten. Indiener geeft aan zich er aan te storen dat de illusie wordt gewekt dat 'de hele wijk Veilig Oord' achter de door het collectief van initiatiefnemers opgestelde zienswijze staat.

Beoordeling zienswijze 9:

De zienswijze van het collectief (zienswijze 10) leidt niet tot aanpassing van de nok- en bouwhoogte. Voor onze argumentatie van deze zie beantwoording zienswijze 10.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 10:

Collectief bewoners Veilig Oord,
(54 zienswijzen)

Datum zienswijze: 30 maart 2019, kenmerk: -

Ontvangen: 1 april 2019, registratienummer: 19ik.02529.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Door een meerderheid van de bewoners van de wijk Veilig Oord zijn 64 zienswijzen ingediend. Zij wensen de goothoogte van 7 meter terug te brengen naar de oorspronkelijke hoogte van 3.75 meter. Hierdoor is het niet mogelijk om twee bouwlagen te bouwen.

Beoordeling zienswijze 10

In het voorgaande bestemmingsplan Kom Bladel, vastgesteld op 26 oktober 2006, was een lage goot- en nokhoogte opgenomen. In het bestemmingsplan Veilig Oord (vastgesteld op 5 november 2009) is binnen de bestemming Wonen-3 de goot- en nokhoogte vastgesteld op 7 of 8 meter (afhankelijk van het deelgebied binnen Veilig Oord). In de toelichting is geen onderbouwing te vinden waarom dit is gebeurd of op grond van welke belangen deze wijziging heeft plaatsgevonden.

Op dat moment en bij de vaststelling van het bestemmingsplan Veilig Oord in 2009, is er niemand binnen dit plangebied geweest die hiertegen een zienswijze of bezwaar/beroep heeft ingediend. Daarmee mogen wij concluderen dat de direct belanghebbenden akkoord zijn met de wijzigingen.

Nadat er een omgevingsvergunning is aangevraagd om gebruik te maken van de maximale bouwhoogte als gegeven in plan Veilig Oord, is er door omwonenden bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid voor het bouwen van een platte opbouw (verdieping) op het hoofdgebouw. Dit bezwaarschrift is ongegrond verklaard, omdat er gebouwd is volgens de regels uit het geldende bestemmingsplan.

De huidige bouwmogelijkheden zijn al ruim 12 jaar mogelijk. Het bouwen tot de maximale bouwhoogte is met een schuin dak vanaf het begin mogelijk. Hiervan heeft niet iedereen gebruik gemaakt. Binnen het plangebied is een diversiteit aan woningen gebouwd: bungalows en woningen met schuin dak in verschillende bouwstijlen en bouwmassa's.

Dit is kenmerkend en uniek voor het gebied Veilig Oord: de architectuur en de openbare ruimte zijn niet als één geheel ontworpen. Dat komt ook tot uitdrukking in de ruime opzet van de wijk waarin elke woning een eigen uitstraling en karakter heeft en geen samenhang met de openbare ruimte of de andere woningen vertoont. Het zijn grote kavels in een groene woonomgeving. De ruime opzet wordt vooral gewaarborgd door de bouwregels met betrekking tot minimale bouwafstanden tot de erfgronden.

In de 'Welstandsnota Bladel' (juli 2010) onder het hoofdstuk W6 Individuele woonbebouwing, is een alinea gewijd aan 'deeltype a: woonbos' (van toepassing op het gebied Veilig Oord).

In de meest recent vastgestelde Welstandsnota valt Veilig Oord onder de beschrijving van W3 'individuele woonbebouwing zonder samenhang'. De beschrijving die daar bij hoort luidt:

'Omdat de woningen zich op redelijke afstand van elkaar bevinden, worden contrasten tussen de woningen niet als storend ervaren. De verscheidenheid gaat niet ten koste van de samenhang, vanwege de bindende groenstructuur'.

'De variatie ontstaat door verschillen in situering, stijl, vorm, kleur, materiaal, detaillering, etc. De bebouwing is overwegend op de openbare ruimte georiënteerd'.

We zijn, gezien het bovenstaande van mening, dat de ruime opzet van de wijk niet verandert als er woningen met een volledige 2^e bouwlaag met platdak (zoals de woning Veilig Oord nr. 8) gerealiseerd worden. Omdat de wijk geen samenhang kent, is het kunnen bouwen van een volledige 2^e bouwlaag (met plat dak) passend. Dit is ook onderkend door de Welstandscommissie, die het bouwplan voor de bouw van een tweede verdieping op een woning binnen plan Veilig Oord positief heeft beoordeeld.

Daarnaast is het terugbrengen van de goothoogte direct gekoppeld aan het inperken van bouwmogelijkheden. Hiervoor kunnen eigenaren een planschadeclaim indienen bij de gemeente. Omdat niet alle eigenaren uw verzoek tot wijzigen/verlagen van de goothoogte hebben ondertekend, duperen we eigenaren als we de goothoogte wijzigen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Resumerend

De ingediende zienswijzen en/of ambtshalve wijzigingen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting:

1. Paragraaf 3.5.4 Welstandsnota Bladel
Toevoegen onder de laatste alinea:
Indien het gemeentelijk beleid gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging;

Planregels:

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

1. Aan artikel 1 Begrippen
toevoegen:
Wonen: een perceel ten behoeve van het hoofdverblijf van één huishouden per woning.
2. In artikel 7.2.2.d., bestemming Gemengd, Bijbehorende bouwwerken, onder punt 3
verwijderen:
'de gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen bedraagt maximaal 25 m²'.
3. In artikel 17.2.2.d., bestemming Wonen, Bijbehorende bouwwerken, onder punt 3
verwijderen:
'de gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen bedraagt maximaal 25 m²'.
4. In artikel 18.2.2.c., bestemming Woonbos, Bijbehorende bouwwerken, onder punt 3
verwijderen:
'de gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen bedraagt maximaal 25 m²'.
5. In artikel 7.2.2.f., bestemming Gemengd, Bijbehorende bouwwerken, de zin:
'de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 85 m²'
wijzigt in:
'de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 85 m²'
6. In artikel 17.2.2.f., bestemming Wonen, Bijbehorende bouwwerken, de zin:
'de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 85 m²'
wijzigt in:
'de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 85 m²'
7. In artikel 18.2.2.e., bestemming Wonen-Woonbos, Bijbehorende bouwwerken, de zin:
'de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 85 m²'
wijzigt in:
'de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 85 m² met dien verstande dat het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangeduide bebouwingspercentage niet mag worden overschreden'.
8. In artikel 1.1 Begrippen
toevoegen:
Opvang: een georganiseerde dagbesteding voor kinderen, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en/of voor ouderen. Voor de tijdsbesteding wordt gebruik gemaakt van gebouwen en buiten ruimte en deze vindt gedurende de dagperiode plaats.
9. Bij artikel 4 Bedrijf, onder artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving
toevoegen:
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opvang', tevens een opvang;
10. Artikel 32 Algemene wijzigingsregels wordt uitgebreid met de regels van wijzigingsbevoegdheid 8.
toevoegen:
32.8 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid 8 binnen de bestemming 'Wonen' te wijzigen ten behoeve van de bouw van twee woningen:
 - 1 *er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen*
 - 2 *dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig oogpunt;*
 - 3 *de goothoogte niet meer bedraagt dan 5,5 m;*
 - 4 *de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 8 m;*
 - 5 *het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 2;*
 - 6 *de bebouwingstypologie 'open bebouwing' is;*
 - 7 *wordt voldaan aan de in de bestemming 'Wonen' genoemde regels.*

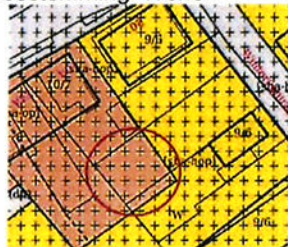
Verbeelding:

Op de verbeelding wordt het volgende gewijzigd:

1. Hofplein 1 – Mariaschool:
Goothoogte 3,60 meter, nokhoogte 6 meter
2. Franse Hoef 2a:
Opnemen met bestemming 'Wonen', bouwblok en aanduiding 'open bebouwing',
3. Boskant 1 – 1A:
Aanduiding 2 wooneenheden.
4. Binnen de bestemming 'Gemengde Doeleinden' de 'afwijkende hoogte' (weergegeven als —) verwijderen van de verbeelding.
5. Percelen kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie G, nummers 5552 en 5553 bestemming wijzigen van 'Gemengd' in 'Wonen'

wijzigt in:

bestemming 'Wonen'



6. Bouwblok Horizon 10-22 wijzigen.



7. Zienswijze 1: Rond Deel 5

wijzigt:

aanduiding 'Opvang'.

8. Zienswijze 2: Hofstad 72

wijzigt:

één groot bouwblok (volgens onderstaande verbeelding) en aanduiding maximaal 3 woningen



9. Zienswijze 3: Europalaan 109

wijzigt:

aanduiding 'Bedrijf' en bouwblok overeenkomstig feitelijke, vergunde situatie

10. Zienswijze 4: Dwarsstraat 4 en 6

wijzigt:

wijzigingsbevoegdheid 8 wordt opgenomen.

Bladel, 20 juni 2019

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

b/a

19it.00500

De voorzitter,