

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN "MFA HAPERT"

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "MFA Hapert" heeft van 30 augustus 2018 tot en met 10 oktober 2018 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend.

Alle opgenomen zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zijn in de afweging over het bestemmingsplan betrokken.

In deze nota zijn alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan benoemd.

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1: DAS Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Van Sambeek-Van Limpt, wonende te Hapert aan de Oude Provincialeweg 15.

Datum zienswijze: 1 oktober 2018, kenmerk zienswijze bestemmingsplan 'MFA Hapert'

Ontvangen: 2 oktober 2018, registratienummer 18ik.06824

Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. Bouwvlak op de perceelgrens

- a. Fietsenstalling: in de praktijk is er een fietsenstalling gebouwd. Uit het kaderdocument MFA (hierna kaderdocument) blijkt dat de gemeente dit gebouw niet als zodanig wil gaan gebruiken. Uit de toelichting noch het kaderdocument blijkt wat het plan of de bedoeling is van dit bouwvlak. Nergens wordt er een functie of gebruik toegekend aan dit bouwvlak. Daarnaast is de bouwhoogte 3 meter, welke niet is onderbouwd. Indieners kunnen zich hier niet in vinden. Het bouwwerk is legaal gebouwd en wordt geaccepteerd, een uitbreiding is niet gewenst.
- b. Fietsenstalling II: indieners maken zich zorgen over het feit dat er op de huidige locatie weer een fietsenstalling gebouwd kan worden. Het gebruik en de bebouwing ter plaatse neemt toe, indieners zijn bang voor meer overlast.

2. Bouwhoogte MFA

- a. Hoogte oostelijk deel: Indieners geven aan dat uit het kaderdocument blijkt dat de bebouwingshoogten van de nieuwbouw beduidend minder hoog zijn dan de hoogte opgenomen voor het oostelijke deel van het MFA-gebouw. Er is geen differentiatie opgenomen met betrekking tot de toegestane bouwhoogte van het gebouw. Volgende indieners is dit derhalve onzorgvuldig en in strijd met een goede ruimtelijke ordening, gezien deze hoogtes niet zo benut gaan worden.
- b. Bouwmassa: de bouwmassa van het MFA-gebouw neemt ook toe t.o.v. het vigerende bestemmingsplan. Indieners stellen dat deze toename van bebouwing hun belangen onevenredig aantast, aangezien het gevolgen heeft voor de bezonning op het perceel van indieners. Daarnaast verandert het uitzicht vanaf het perceel van indieners en wordt de privacy aangetast.

3. Privacy

Ramen: het is onduidelijk of er ramen zijn geprojecteerd in de oostelijke gevel van het MFA. Gezien het bouwvlak op maar circa 10 meter van het perceel van indieners ligt, is er dan volledig zicht op het perceel van indieners. Indieners pleiten er voor dat er geen ramen komen in het oostelijk deel van het MFA, dan wel dat de ramen vanaf minimaal 1,70 meter hoogte worden geplaatst of worden voorzien van melkglas, zodat er geen zicht is vanuit deze ramen op het perceel van indieners. Indien bovenstaande niet mogelijk is, pleiten indieners voor het planten van bomen tussen de MFA en hun perceel.

Beoordeling zienswijze

1. Bouwvlak op de perceelgrens

- a. Fietsenstalling: De fietsenstalling is gebouwd met bouwvergunning d.d. 1 april 1954. De hoogte van stalling is ca. 2,50 meter. Dit is ook feitelijk het geval. Er zijn geen plannen om daarin verandering te brengen. De bouwhoogte van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan kan worden verlaagd van maximaal 3 meter naar maximaal 2,50 meter. De bestemming voor de fietsenstalling blijft Maatschappelijk, omdat binnen deze bestemming voorzieningen voor verkeer en verblijf mogelijk zijn. Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van dit punt.
- b. Fietsenstalling II: Door het feitelijke, vergunde gebouw zo te bestemmen is nieuwbouw mogelijk binnen de gestelde maatvoering. Dit heeft tot gevolg dat een hoger gebouw niet mogelijk is. Met deze bestemming willen we bewerkstelligen dat het vergunde bestemd is, en daarmee het gebruik kan worden voortgezet.

2. Bouwhoogte MFA

- a. Hoogte oostelijk deel: In het ontwerpplan was een algemene hoogte van 12,5 m en een goothoogte van 9 meter opgenomen. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is differentiatie van deze hoogtematen overwogen. In het geldend bestemmingsplan heeft het bouwvlak van De Marnix een maximale goothoogte van 3,5 en een maximale bouwhoogte van 8 meter. In het oosten van het bouwvlak, op een afstand van 10 tot 15 meter van de perceelgrens is het daarom mogelijk deels 1 laags bebouwing te situeren met een maximale goothoogte van 4,5 en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Dit is een maatvoering die goed past in het daklandschap en passend is met de bestaande omgeving. Het meest recente stedenbouwkundig ontwerp ligt op circa 18,5 meter uit de oostelijke perceelgrens en past dus ruim binnen het bouwvlak. Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van dit punt.
- b. Bouwmassa: gezien het gestelde onder punt 2a. neemt de maximaal toegestane bouwmassa van het MFA-gebouw aan de oostzijde af. Mede gezien de ligging van de woning van indieners zienswijze ten opzichte van het MFA-gebouw blijft de bezonning nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van de bouwmogelijkheden in het geldende plan.

3. Privacy

Ramen: Ramen op de eerste verdieping geven op ooghoogte geen zicht op hun perceel, mede door de aanwezige erfafscheiding op het eigen perceel van indieners zienswijze. De tweede verdieping van de toegestane bebouwing wordt toegestaan op circa 14 meter vanaf de perceelgrens, waardoor geen sprake is van aantasting van de privacy. Bij het realiseren van ramen en andere openingen wordt voldaan aan de eisen uit het Burgerlijk wetboek. Waar mogelijk worden bij de uitvoering van het plan inblikmogelijkheden voorkomen door het aanbrengen van voorzieningen, echter staat dit op dit moment los van het bestemmingsplan.

Conclusie

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

1. Toelichting

- Geen wijzigingen

2. Planregels

- Geen wijzigingen

3. Verbeelding

Op de verbeelding wordt:

- De hoogte van het bouwvlak van de fietsenstalling wordt aangepast van maximaal 3 meter naar maximaal 2,5 meter (zie *beantwoording zienswijze 1a*).
- Aan de oostzijde van het bouwvlak wordt in een zone van 5 meter de bouwhoogte verlaagd naar 4,5 meter met maximaal 1 bouwlaag (zie *beantwoording zienswijze 2a*).

Zienswijze 2: de heer A. Poppeliers, Bernhardstraat 2a te Hapert en de heer J. Baijens, Bernhardstraat 2b te Hapert.

Datum zienswijze: 10 september 2018, kenmerk mondelinge zienswijze

Ontvangen: 9 oktober 2018, registratienummer 18ik.07013

Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. Afstand: indieners vinden dat de nieuwe bebouwingsmogelijkheden te dicht op hun percelen komen. Zij geven aan dit meer inzicht geeft op hun percelen. Zij geven hierbij ook aan dat zij niet vrezen voor extra geluidsoverlast. Ramen in de gevel zijn niet direct een probleem voor hen, wel als deze direct zicht krijgen op de percelen van indieners.
2. Hoogte: Indieners geven aan nu weg te kunnen kijken over het gebouw. Doordat de nieuwe bebouwingsmogelijkheden ruimer zijn, max 9 meter goothoogte en max. 12,5 meter nokhoogte, ondervinden indieners hier nadeel van.
3. Goothoogte: indieners verzoeken de maximale goothoogte gelijk te stellen met de maximale goothoogte uit het huidige bestemmingsplan, dus niet 9 meter maar 8 meter hoog.

Beoordeling zienswijze

1. Afstand: Ramen op de eerste verdieping geven geen op ooghoogte geen zicht op de percelen, mede door de aanwezige erfafscheiding op het eigen perceel van indieners zienswijze. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ten gunste van indieners zienswijze, zie beantwoording zienswijze 2a. De tweede verdieping van de toegestane bebouwing wordt toegestaan op 15 meter vanaf de perceelgrens, waardoor geen sprake is van aantasting van de privacy. Bij het realiseren van ramen en andere openingen wordt voldaan aan de eisen uit het Burgerlijk wetboek.
2. Hoogte en 3. Goothoogte: De opgenomen goothoogte in het ontwerpbestemmingsplan is noodzakelijk om de bebouwing, met 2 bouwlagen, zoveel mogelijk energieneutraal uit te voeren. Aanpassing van de goothoogte is niet wenselijk. De ruimtelijke impact van een verhoging met 1 meter is gering, mede gezien de ligging in het centrum van Hapert wordt dit ruimtelijk acceptabel geacht. Daarnaast komt de bebouwing in twee bouwlagen op een grotere afstand te liggen van het perceel van indieners zienswijze.

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

3. zienswijze F. van Huijkelom, Molenstraat 26, 5527 GB Hapert

Datum zienswijze: 21 september 2018

Ontvangen: 24 september 2018, registratienummer 18ik.006633

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Als gevolg van het realiseren van de Multifunctionele Accommodatie maakt hij, als uitbater van Sportcafé de Puf zich ernstige zorgen. Hij vreest voor verlies van inkomen en waarde van de onderneming. Hij verzoekt om overleg.

Beoordeling zienswijze

Met reclamant wordt overleg gevoerd over situatie dat de sporthal wordt geïntegreerd in de MFA en op welke wijze de exploitatie vorm gegeven wordt. De zienswijze ziet niet op planologische aspecten en is daarmee niet ruimtelijk relevant.

Conclusie zienswijzen

De zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan:

Ambtshalve wijzigingen:

Bij de uitwerking van de plannen door Tarra architectuur en stedenbouw is een verandering van het bouwplan voorgesteld. Er wordt voor gekozen om de gebedsruimte buiten de kerk te situeren, zodat er meer (her)gebruiksmogelijkheden voor de kerk ontstaan. Dit leidt tot aanpassing van het bouwvlak nabij de pastorie. Verder wordt aan de zuidzijde bij de kerk gekozen voor een bebouwing waarbij een maximale bouwhoogte is toegestaan van 7 meter, de goothoogte van 4,5 meter blijft gehandhaafd.

1. Ten noordwesten van de pastorie wordt het bouwvlak uitgebreid voor de realisering van een gebedsruimte.
2. In het bouwvlak ten zuiden van en grenzend aan de bestaande kerk wordt de maximale bouwhoogte toegevoegd op de verbeelding, zijnde maximaal 7 meter. Dit is een maatvoering die goed past in het daklandschap en passend is met de bestaande omgeving.

Resumerend

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

Toelichting:

In de toelichting wordt **niets** gewijzigd.

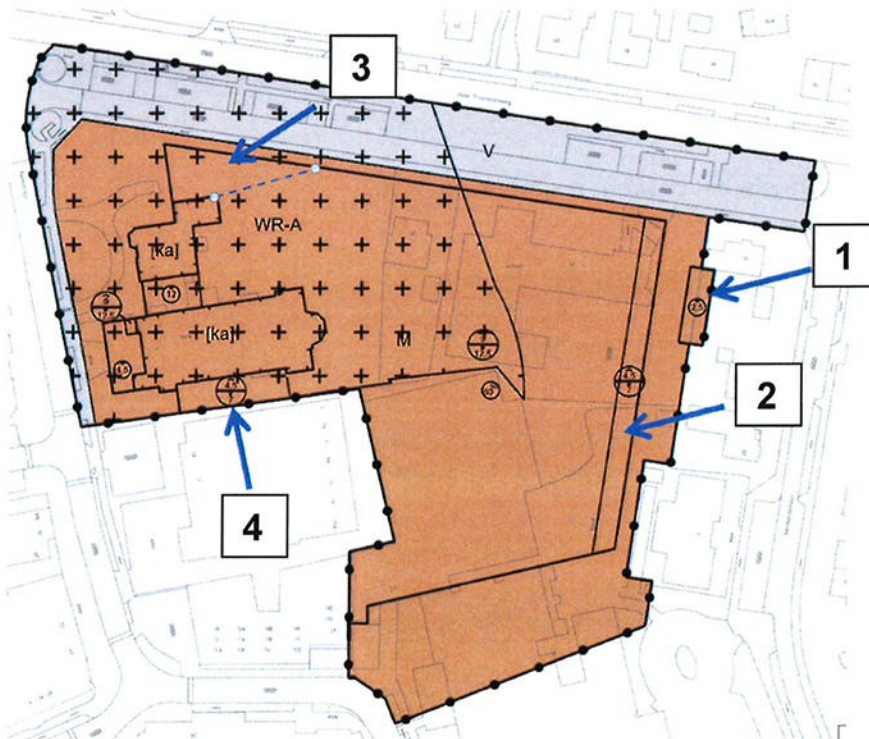
Planregels:

In de regels wordt **niets** gewijzigd.

Verbeelding:

Op de verbeelding wordt het volgende gewijzigd:

- De hoogte van het bouwvlak van de fietsenstalling wordt aangepast van maximaal 3 meter naar maximaal 2,5 meter (zie op onderstaande verbeelding, nummer 1);
- Aan de oostzijde van het bouwvlak wordt in een zone van 5 meter de bouwhoogte verlaagd naar 4,5 meter met maximaal 1 bouwlaag (zie op onderstaande verbeelding, nummer 2);
- Ten noordwesten van de pastorie wordt het bouwvlak uitgebreid voor de realisering van een gebedsruimte (zie op onderstaande verbeelding, nummer 3);
- In het bouwvlak ten zuiden van en grenzend aan de bestaande kerk wordt de maximale bouwhoogte toegevoegd op de verbeelding, zijnde maximaal 7 meter. Dit is een maatvoering die goed past in het daklandschap en passend is met de bestaande omgeving (zie op onderstaande verbeelding, nummer 4);



Bladel, 20 december 2018

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,