

NOTA ZIENSWIJZE WIJZIGINGSPLAN "LEMEL 13-15, HAPERT"

Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan "Lemel 13-15, Hapert" heeft van 7 januari 2021 tot en met 17 februari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijzen ingediend, niet zijnde een reactie van wettelijk vooroverleg partners.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijze weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. Het college heeft de integrale tekst van de ingediende zienswijze ontvangen. De opgenomen zienswijze is tijdig ingekomen en wordt in de afweging over het ontwerpwijzigingsplan betrokken.

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

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1: [REDACTED] **Lemel 9 Hapert**

Datum zienswijze: 15 februari 2021;

Ontvangen: 17 februari 2021, registratienummer 21.02807.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Hieronder worden de kernpunten van de zienswijze thematisch samengevat:

Onduidelijkheid plan:

Volgens indiener is op de tekening de bedrijfsbebouwing onvolledig weergegeven en volgt uit de tekeningen onvoldoende duidelijk wat bij Lemel 13, en wat bij Lemel 15 hoort. Daarbij wordt opgemerkt dat de afstand van de woning tot de erfafscheiding vijf meter moet bedragen.

Slopen en verontreiniging

In de zienswijze wordt aangegeven dat in het verleden voor deze locatie gebruik is gemaakt van Ruimte voor Ruimte, maar dat hiervoor niet voldoende is gesloopt.

Daarnaast wordt verwezen naar een aanwezige fundering die hoort bij een omgevingsvergunning die inmiddels is ingetrokken.

Indiener van de zienswijze geeft aan dat eerst alle bouwwerken buiten het bouwblok moeten worden gesloopt en dat aanwezige bodemverontreiniging moet worden gesaneerd, voordat een nieuwe bouwvergunning kan worden verleend.

Inrichting plangebied

In de zienswijze wordt gerefereerd aan een aanwezige paardenbak en grondwaterput binnen het plangebied. Deze voorzieningen zouden volgens indiener moeten worden verplaatst dan wel verwijderd.

Daarnaast pleit indiener voor meer natuurcompensatie.

Beoordeling zienswijze

Onduidelijkheid plan

Op het overzicht van de bebouwing in de toelichting ontbreekt inderdaad een paardenstal achter de woning Lemel 11. De afbeeldingen en tekst van de toelichting worden op dit punt aangevuld.

Ten aanzien van de verdeling tussen Lemel 13 en 15 wordt in het wijzigingsplan duidelijk onderscheid gemaakt. Beide woningen zijn voorzien van een eigen bestemmings- en bouwvlak, waarbij de bebouwing is voorzien binnen voornoemde bouwvlakken.

Omdat onderhavig plan een wijzigingsplan betreft, zijn bij de situering van de woningen de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' met de daarbij horende herzieningen van overeenkomstige toepassing. Een van de regels die bij bouwen in acht dient te worden genomen is de afstand van de woning tot de perceelsgrens. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning zal hieraan worden getoetst.

Slopen en verontreiniging

In 2002 is het intensieve veehouderijbedrijf ter plaatse beëindigd met gebruikmaking van de toenmalige provinciale Regeling Beëindiging Veehouderijtakken. Daarbij zijn de bedrijfsopstallen horende bij de intensieve veehouderij gesloopt. De resterende agrarische bebouwing is behouden in overeenstemming met die regeling, waarbij het agrarische gebruik is voortgezet als grondgebonden veehouderij.

Met het wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de bevoegdheid om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar Wonen. Vanwege de te leveren ruimtelijke kwaliteitsverbetering bij deze ontwikkeling dienen alle gebouwen buiten de nieuwe bestemmingsvlakken "Wonen" te worden gesaneerd. In de plantoelichting is dit verwoord. De aanwezige fundering op Lemel 13 zal eveneens worden verwijderd.

Voor de bouw van de woningen wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke sloopbonusregeling.

Met betrekking tot de bodemverontreiniging wordt in paragraaf 4.4 van de toelichting en de bijbehorende bijlagen bij het plan aangegeven op welke manier hiermee wordt omgegaan. Omdat is gebleken dat sanering nodig is, kan een omgevingsvergunning niet worden verleend voordat de omgevingsdienst heeft ingestemd met het saneringsplan.

Inrichting plangebied

Conform provinciaal en gemeentelijk beleid wordt in het plan voorzien in een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor een nadere toelichting op deze kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar het landschappelijke inpassingsplan als bijlage bij de toelichting van dit wijzigingsplan.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door de plantoelichting op enkele onderdelen aan te vullen.

De regels en verbeelding worden niet gewijzigd. De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het ontwerp wijzigingsplan.

Resumerend

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerp wijzigingsplan:

Toelichting:

Op bladzijde 8 wordt op figuur 2.2 de locatie van de aanwezige paardenstal aangegeven. En in figuur 2.3 wordt deze toegevoegd in het overzicht van de bebouwing in het plangebied.

Op pagina 10 wordt de tekst gewijzigd van:

In het kader van de te leveren kwaliteitsverbetering wordt een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt (gebouw 6 en 7 met een oppervlakte van ca 100 m2).

Naar:

In het kader van de te leveren kwaliteitsverbetering wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt (gebouw 6 en 7 en 8 met een totale oppervlakte van ca 125 m2).

Planregels:

In de regels wordt niets gewijzigd.

Verbeelding:

Op de verbeelding wordt niets gewijzigd.

Bladel, 30 maart 2021

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel,

De burgemeester,

De secretaris,