



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Bladel;

gelezen het voorstel R19.121 van burgemeester en wethouders van 3 september 2019;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan Stedelijk Gebied 2019 van 27 juni 2019 tot en met 7 augustus 2019 ter inzage heeft gelegen;

dat er tijdens deze periode vier zienswijzen zijn ingekomen;

dat aan verschillende zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet gekomen wordt;

dat er verscheidene ambtshalve wijzigingen in de bestemmingsplannen worden doorgevoerd.

besluit:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. De concept Nota zienswijzen Stedelijk Gebied 2019 vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2019 gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen uit de Nota zienswijzen.
4. De provincie Noord Brabant verzoeken om binnen de termijn van 6 weken na vaststelling over te mogen gaan tot bekendmaking van de plannen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 7 november 2019.

De raad voornoemd,
de griffier,

b/a 

de voorzitter,



NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN “STEDELIJK GEBIED 2019”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk Gebied 2019” heeft van 27 juni 2019 tot en met 7 augustus 2019 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ingediend, waaronder 1 reactie 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/omissies in het bestemmingsplan zijn gevonden.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

Het Waterschap De Dommel had een aantal opmerkingen op ruimtelijke onderbouwingen van locaties. Deze opmerkingen zijn door de initiatiefnemers verwerkt:

1. Beukenbos ongenummerd. Bijlagen bij de toelichting: Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Beukenbos ongenummerd.
Op bladzijde 13 is toegevoegd hoe met hemelwater wordt omgegaan:
Hemelwater
De bouw van de betreffende woning maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van woningbouw in dezelfde wijk. In het hemelwatersysteem (met wadi) van de wijk is reeds rekening is gehouden met afvoer van het hemelwater dat afkomstig is van de projectlocatie. De bouw van de geplande woning leidt daarom niet tot wateroverlast voor derden.
2. Leemskuilen 6. Bijlagen bij de toelichting: Bijlage 6 Ruimtelijke onderbouwing Leemskuilen 6.
Op bladzijde 42 – paragraaf 6.1 wordt de alinea *Kadernota Stedelijk Water, ‘Water om op te bouwen’* verwijderd, omdat dit geen (vigerende) nota is van Waterschap De Dommel

Op bladzijde 44:

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. In de nieuwe situatie wordt een nieuwe bedrijfswoning met garage en oprit gerealiseerd. Dit leidt tot een toename van oppervlakteverharding (dak, erf) van circa 250 m².

Wijzigt in:

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. In de nieuwe situatie wordt een nieuwe bedrijfswoning met garage en oprit gerealiseerd. Dit leidt tot de realisering van oppervlakteverharding (dak, erf) van circa 250 m². Echter, in de bestaande situatie is dit perceelsgedeelte reeds verhard als bebouwd erf. Per saldo vindt er dus geen toename van verhard oppervlak plaats. Bij de bedrijfswoning wordt een kleine tuin gerealiseerd, waardoor er sprake is van een beperkte afname van verhard oppervlak. Tevens wordt ter vervanging van bestaande bedrijfsbebouwing een nieuwe bedrijfsloods gebouwd. Deze is qua oppervlak (700 m²) minder groot dan de te slopen bebouwing (circa 900 m²).

Op bladzijde 45 en 46 wijzigt paragraaf 6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten op een aantal punten:

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locatie is aangesloten op een gemengd rioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Het schone hemelwater wordt afgekoppeld en mag niet geloosd worden op het rioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen (zie hieronder hoe daar invulling aan wordt gegeven).

Wijzigt in:

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Aan de Leemskuilen is een gescheiden rioleringstelsel aanwezig. De planlocatie is hierop aangesloten. Zowel het (huishoudelijk) afvalwater als het schone hemelwater van het bedrijfsperceel wordt momenteel geloosd op het vuilwater riool. In de nieuwe situatie wordt de aansluiting op het riool aangepast, waarbij het vuil water op het vuilwater riool wordt geloosd, en het hemelwater op het daarvoor bestemde gedeelte. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Het hemelwater dat op de nieuwe loods valt wordt afgekoppeld en geloosd op het schoonwater riool.

--

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. In de nieuwe situatie kan op eigen terrein het hemelwater verwerkt worden, bijvoorbeeld via regentonnen of oppervlakkige afvloeiing naar de tuin.

Wijzigt in:

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater is bij een woning beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. Het perceel is echter reeds volledig verhard. In de nieuwe situatie kan op eigen terrein het schone hemelwater afkomstig van de nieuwe woning beperkt verwerkt worden, zoals via regentonnen of oppervlakkige afvloeiing naar de tuin. Het overige water wordt afgevoerd naar het gescheiden rioleringstelsel, zoals in de huidige situatie.

--

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft per 1 maart 2015 in de Keur, een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Voor lozingen op het oppervlaktewater eist de nieuwe Keur een vervangende berging (compensatie) die de extra afvoer neutraliseert. Volgens artikel 3.6 van de Keur is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak tot afvoer naar oppervlakte waterlichaam te laten komen. Volgens de algemene regels van de Keur 2015 kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt. Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 2.000 m² maar minder dan 10.000 m² kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien er compenserende maatregelen worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Bij een toename van meer dan 10.000 m² verhard oppervlak zal maatwerk geleverd moeten worden.

Aangezien de hoeveelheid verhard oppervlak per saldo met niet meer dan 2000 m² toeneemt worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. De afvoer van regenwater verloopt via oppervlakkige afvloeiing naar de eigen gronden en naar de perceelsranden. Aanvullend hierop geldt vanuit het gemeentelijk beleid voor duurzaam en klimaatbestendig bouwen het volgende. Bij uitbreiding van het verharde oppervlak dient al het afkomstige regenwater van die verharding waar mogelijk op eigen terrein geborgen te worden tegen een berging van 60 mm/m² voor zowel bestrating als het dak. Dit kan via oppervlakkige afvloeiing op het terrein zelf en de eigen aangrenzende gronden. Bij aanvraag omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden.

Wijzigt in:

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft per 1 maart 2015 in de Keur, een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Voor lozingen op het oppervlaktewater eist de nieuwe Keur een vervangende berging (compensatie) die de extra afvoer neutraliseert. Volgens artikel 3.6 van de Keur is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak tot afvoer naar oppervlakte waterlichaam te laten komen. Volgens de algemene regels van de Keur 2015 kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt. Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 2.000 m² maar minder dan 10.000 m² kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien er compenserende maatregelen worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Bij een toename van meer dan 10.000 m² verhard oppervlak zal maatwerk geleverd moeten worden. In dit geval is er geen toename van verhard oppervlak aangezien het hele perceel al verhard is.

Aanvullend hierop geldt vanuit het gemeentelijk beleid voor duurzaam en klimaatbestendig bouwen het volgende. Bij uitbreiding van het verharde oppervlak dient al het afkomstige regenwater van die verharding waar mogelijk op eigen terrein geborgen te worden tegen een berging van 60 mm/m² voor zowel bestrating als het dak.

a. De Kuil ongenummerd. Bijlagen bij de toelichting: Bijlage 13 Ruimtelijke onderbouwing de Kuil ongenummerd.

Reeds uitgevoerde onderzoeken hebben aangetoond dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich 1,5 meter boven NAP bevindt.

Reeds uitgevoerde onderzoeken hebben aangetoond dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich 1,5 meter beneden NAP bevindt.

N.v.t.

Op de verbeelding wordt gewijzigd:

- maximum gouthoogte (m): 10



B. Beoordeling zienswijzen

Zienswijze 1:

Provincie Noord-Brabant, behandeld door

Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

Datum zienswijze: 15 juli 2019, kenmerk C2247975/4551481

Ontvangen: 15 juli 2019, registratienummer 19ik.05100

Kernpunt van de ingediende zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan wordt ter hoogte van De Hoeve 32 en De Hoeve 34 te Netersel de woonbestemming vergroot en een groenbestemming neergelegd. Deze ontwikkeling stuit niet op bezwaren vanuit de provinciale belangen. Doel van de bestemmingswijziging is het in stand houden van de karakteristieke structuur en cultuurhistorische waarden.

In het plan wordt gesproken over een verzoek tot herbegrenzing van de provinciale structuur, van Gemengd Landelijk gebied naar Bestaand Stedelijk gebied.

Doel van de bestemmingswijziging is het in stand houden van de karakteristieke structuur en cultuurhistorische waarden. In de inventarisatie Monumentaal groen gemeente Bladel (17 december 2013) is opgenomen dat de haagstructuur deels is gelegen ter plaatse van, en voor het overige aansluit op, de oude hagen op de achtergelegen historische kasteellocatie. De monumentale oude haagstructuur van beukenhaag (deels doorgeschoten) verwijst naar het historisch karakter van de locatie. Deze kenmerkende structuur moet beschermd worden.

De provincie Noord-Brabant merkt het volgende op. Een herbegrenzing waarbij de grens van het stedelijk gebied verder reikt dan de eerstelijns bebouwing aan de straatzijde is vanuit stedenbouwkundig opzet niet gewenst. Daarmee wordt immers de stedelijke structuur ter plaatse van de bestaande bebouwing aangetast. Blijkens de voormelde toelichting op het plan is het ook niet de bedoeling in deze zone stedelijke bebouwing te realiseren. Wij zien daarom geen reden om de grens van het stedelijk gebied aan te passen. De provincie Noord-Brabant dringt erop aan om de tekst met betrekking tot de herbegrenzing uit het plan te schrappen.

Beoordeling zienswijze 1:

De provincie Noord-Brabant merkt op dat het in de zone niet de bedoeling is om stedelijke bebouwing te realiseren, hierom ziet de provincie geen reden om de grens van het stedelijk gebied aan te passen. Aangezien de Provincie Noord-Brabant het orgaan is dat gaat over de herbegrenzing en zij geen aanleiding ziet om de grens van het stedelijk gebied aan te passen, wordt deze zienswijze gevolgd en wordt de tekst met betrekking tot de herbegrenzing uit het plan verwijderd en vindt er geen herbegrenzing plaats.

Het behoud van de kenmerkende structuur van de monumentale haagstructuur wordt behouden. Dit is in de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer geborgd: in artikel 7, 7.1

c) *De huidige monumentale hagen blijven gehandhaafd en in stand gehouden.*

Conclusie

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

1. Toelichting

1. In de toelichting op bladzijde 35 wordt de tekst met betrekking tot de herbegrenzing geschrapt.
2. In de bijlagen bij de toelichting wordt in bijlage 17 *Ruimtelijke onderbouwing De Hoeve 32*, vanaf bladzijde 15 in de paragraaf 3.2.3 *Motivering herbegrenzing stedelijk gebied (artikel 4.11, artikel 38.5)*, de tekst met betrekking tot de herbegrenzing geschrapt.
3. In de bijlagen bij de toelichting wordt in bijlage 18 *Ruimtelijke onderbouwing De Hoeve 34*, vanaf bladzijde 15 in de paragraaf 3.2.3 *Motivering herbegrenzing stedelijk gebied (artikel 4.11, artikel 38.5)*, de tekst met betrekking tot de herbegrenzing geschrapt.

Zienschwizje 2:

Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer
Datum zienschwizje: 22 juli 2019, kenmerk R217413316
Ontvangen: 22 juli 2019, registratienummer 19ik.05217

De Kuil 22, 5527 AA Hapert

Kernpunt van de ingediende zienschwizje

Zienschwizje heeft betrekking op de locatie "De Kuil (naast 20c) in Hapert".

1. Indiener stelt dat in de plantoelichting enkel staat dat op het perceel in kwestie niet gebouwd mag worden en dat verdere toelichting ten onrechte ontbreekt.
Voor de naastgelegen locatie De Kuil 18 tot en met 20 is in 2010 een projectbesluit genomen waarbij een oude woonboerderij is afgebroken en in plaats daarvan 7 woningen zijn gebouwd. Indiener geeft aan dat door het college voor de locatie waarop nu woningbouw wordt voorzien (De Kuil naast 20c) het volgende is opgemerkt: *"Bebouwing van het (deel-)perceel achter De Kuil 22 Hapert komt in dit bouwplan niet terug. In het verleden is hierop door initiatiefnemer meerdere malen aangestuurd. Maar het college wil er niet aan, om stedenbouwkundige motieven. Door op die plek bebouwing toe te staan zou de structuur te zeer verdichten."* Indiener vraagt zich af hoe het dan opeens zit met die stedenbouwkundige motieven en het te zeer verdichten van de structuur.
Bij het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie in kwestie hoort een ruimtelijke onderbouwing en daar staat volgens indiener in strijd met het bovenstaande citaat dat het geheel passend is binnen de ruimtelijke invulling van de omgeving.
2. Indiener merkt op dat de vorige eigenaar voor de betreffende locatie destijds fel heeft gereageerd tegen de woningbouwplannen (De Kuil 18-20). De nieuwe eigenaren hebben de bedoeling er nu een woning te bouwen. Indiener geeft aan dat het hiermee maar weer eens blijkt dat *het hemd toch nader is dan de rok*. Indiener geeft aan dat hij het triest vindt te moeten constateren dat initiatiefnemers de indiener niet op de hoogte hebben gebracht van de plannen.
3. Indiener merkt op dat de woning van zijn cliënt onderdeel uitmaakt van een aantal vrijstaande woningen. Door nu een woning op de beoogde locatie toe te staan wordt woning van cliënt als het ware ingesloten althans wordt in ieder geval de aard en structuur van de omgeving aangetast.
4. Indiener geeft aan dat vaststelling van het bestemmingsplan het woon- en leefklimaat van cliënt in ernstige mate wordt aangetast. Met het mogelijk maken van de woning direct grenzend aan perceel van cliënt verdwijnt het uitzicht van cliënt. Daarnaast geeft indiener aan dat privacy in aanzienlijke mate wordt aangetast. Indiener geeft aan dat cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt bij vaststelling van het bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat een goede ruimtelijk ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.
5. Indiener en cliënt vermelden verder dat er in de tuin een kersenboom staat van meer dan 100 jaar oud. Client vreest dat als woning (en bijgebouwen) mogen worden gebouwd, de boom het loodje legt omdat de wortelstelsel worden aangetast.

Concluderend vraagt cliënt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen / rekening te houden met deze zienschwizje en het plan aan te passen.

Beoordeling zienschwizje 2:

Voor de beoordeling van deze zienschwizje is stedenbouwkundig advies ingewonnen bij Urbitom. Dit advies is als bijlage toegevoegd aan deze nota Zienschwijzen. In onderstaande beoordeling is dit advies overgenomen / verwerkt:

1. Het initiatief van de woningen De Kuil 18 tot en met 20 was destijds gericht op de realisatie van zoveel mogelijk grondgebonden woningen voor starters. Gekoerst is toen op aaneengebouwde woningen, waarvan de bebouwingsmassa vergelijkbaar was met de lengte van de langgevelboerderij die oorspronkelijk in het plangebied van De Kuil 18 en 20 stond. Meer aaneengebouwde woningen in het gebied waren niet wenselijk, omdat dan de structuur, ingevolge de visie van het college destijds, teveel zou verdichten.

Met het terugbouwen van aaneengebouwde woningen, in een bebouwingsmassa die vergelijkbaar was met de langgevelboerderij, werd de bestaande typologie aan het oude bebouwingslint De Kuil geen geweld aangedaan. Deze bebouwingstypologie bestaat uit overwegend vrijstaande woningen in wisselende grootte, wisselende onderlinge afstand en wisselende rooilijn.

Het toevoegen van een vrijstaande woning, die voldoende afstand heeft tot de zijdelingse perceelsgrenzen (minimaal 3 m), past (in tegenstelling tot aaneengebouwde woningen, die niet binnen het beslag van oorspronkelijke agrarische woonbebouwing passen) wel goed binnen deze typologie en stuit ruimtelijk niet op bezwaren. Omdat er meer naar de rand van het dorp wordt gebouwd, omdat het aansluit op bebouwing in 1 laag met kap en om de privacy en het zicht voor bestaande woningen zo min mogelijk te beïnvloeden is de bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan beperkt tot 1 bouwlaag met kap (gothoogte 3.5 m, bouwhoogte 8 m).

De woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018 geeft aan dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Er moet voorkomen worden dat nodeloos buiten het bestaande stedelijk gebied wordt gebouwd, als er nog ruimte beschikbaar is binnen het bestaande stedelijk gebied.

2. Mening en inzichten kunnen door de jaren heen veranderen. We hebben initiatiefnemer geadviseerd om het gesprek met de omgeving aan te gaan, maar dit heeft hij blijkbaar niet gedaan. De gemeente ziet het als haar taak om plannen objectief te beoordelen. Visies kunnen veranderen en vallen onder de vrijheid van meningsuiting, waarop de gemeente vanuit haar objectieve positie geen invloed kan en wil uitoefenen.
3. De bestemmingswijziging voorziet in het mogelijk maken van een vrijstaande woning, wat aansluit op de aard en structuur van de omgeving. Voor het overige verwijzen wij naar de beoordeling van deze zienswijze onder punt 1.
4. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een regeling in tegemoetkoming in planschade. Indien er kan hiervoor een verzoek indienen bij de gemeente Bladel, welke een onafhankelijk adviesbureau advies laat uitbrengen over het planschadeverzoek. Planschade is middels een anterieure overeenkomst afgewenteld op initiatiefnemer.
5. Vuistregel is dat een boom geen schade ondervindt als buiten het beslag van de boomkroon grondwerkzaamheden plaatsvinden. Omdat de kroon van de betreffende kersenboom zich bijna geheel boven de percelen De Kuil 22 en 24 bevindt, zou vanwege bouwactiviteiten op het perceel ten noorden van deze woningen, niet veel schade aan de kersenboom te verwachten zijn.

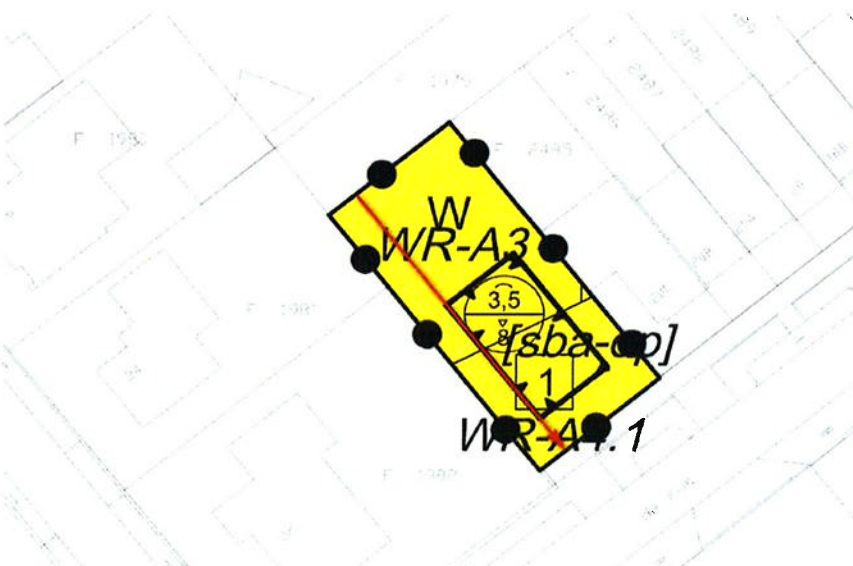
Bij vrijstaande woningen dient 1 zijstrook onbebouwd te blijven. Als tegemoetkoming aan reclamant, wordt de situering van aan- en bijgebouwen op de zuidelijke zijstrook van het initiatief in het bestemmingsplan uitgesloten.

Conclusie

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

1. Verbeelding

De zuidelijke zijstrook van het bestemmingsvlak locatie De Kuil naast 20c wordt gewijzigd in "Groen". Met de bestemming "Groen" wordt voorkomen dat er (vergunningsvrij) gebouwen kunnen worden opgericht. Op onderstaande afbeelding krijgt het gedeelte links van de rode pijl de bestemming "Groen".



Zienswijze 3:

Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer
Datum zienswijze: 22 juli 2019, kenmerk R217450040
Ontvangen: 22 juli 2019, registratienummer 19ik.05219

, De Kuil 24, 5527 AA Hapert

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Zienswijze heeft betrekking op de locatie "De Kuil (naast 20c) in Hapert".

1. Indiener stelt dat in de plantoelichting enkel staat dat op het perceel in kwestie niet gebouwd mag worden en dat verdere toelichting ten onrechte ontbreekt.
Voor de naastgelegen locatie De Kuil 18 tot en met 20 is in 2010 een projectbesluit genomen waarbij een oude woonboerderij is afgebroken en in plaats daarvan 7 woningen zijn gebouwd. Indiener geeft aan dat door het college voor de locatie waarop nu woningbouw wordt voorzien (De Kuil naast 20c) het volgende is opgemerkt: *"Bebouwing van het (deel-)perceel achter De Kuil 22 Hapert komt in dit bouwplan niet terug. In het verleden is hierop door initiatiefnemer meerdere malen aangestuurd. Maar het college wil er niet aan, om stedenbouwkundige motieven. Door op die plek bebouwing toe te staan zou de structuur te zeer verdichten."* Indiener vraagt zich af hoe het dan opeens zit met die stedenbouwkundige motieven en het te zeer verdichten van de structuur.
Bij het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie in kwestie hoort een ruimtelijke onderbouwing en daar staat volgens indiener in strijd met het bovenstaande citaat dat het geheel passend is binnen de ruimtelijke invulling van de omgeving.
2. Verder merkt indiener op dat de vorige eigenaar voor de betreffende locatie destijds fel heeft gereageerd tegen de woningbouwplannen (van het projectbesluit). De nieuwe eigenaren hebben de bedoeling er nu een woning te bouwen. Indiener geeft aan dat het hiermee maar weer eens blijkt dat *het hemd toch nader is dan de rok*. Indiener geeft aan dat hij het triest vindt te moeten constateren dat initiatiefnemers de indiener niet op de hoogte hebben gebracht van de plannen.
3. Indiener merkt op dat de woning van zijn cliënt onderdeel uitmaakt van een aantal vrijstaande woningen. Door nu een woning op de beoogde locatie toe te staan wordt woning van cliënt als het ware ingesloten althans wordt in ieder geval de aard en structuur van de omgeving aangetast.
4. Indiener geeft aan dat vaststelling van het bestemmingsplan het woon- en leefklimaat van cliënt in ernstige mate wordt aangetast. Met het mogelijk maken van de woning direct grenzend aan perceel van cliënt verdwijnt het uitzicht van cliënt. Daarnaast geeft indiener aan dat privacy in aanzienlijke mate wordt aangetast. Indiener geeft aan dat cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt bij vaststelling van het bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat een goede ruimtelijk ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Concluderend vraagt cliënt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen / rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Beoordeling zienswijze 3:

Voor de beoordeling van deze zienswijze is stedenbouwkundig advies ingewonnen bij Urbitom. Dit advies is als bijlage toegevoegd aan deze nota Zienswijzen. In onderstaande beoordeling is dit advies overgenomen / verwerkt:

1. Het initiatief van de woningen De Kuil 18 tot en met 20 was destijds gericht op de realisatie van zoveel mogelijk grondgebonden woningen voor starters. Gekoerst is toen op aaneengebouwde woningen, waarvan de bebouwingsmassa vergelijkbaar was met de lengte van de langgevelboerderij die oorspronkelijk in het plangebied van De Kuil 18 en 20 stond. Meer aaneengebouwde woningen in het gebied waren niet wenselijk, omdat dan de structuur, ingevolge de visie van het college destijds, teveel zou verdichten.

Met het terugbouwen van aaneengebouwde woningen, in een bebouwingsmassa die vergelijkbaar was met de langgevelboerderij, werd de bestaande typologie aan het oude bebouwingslint De Kuil geen geweld aangedaan. Deze bebouwingstypologie bestaat uit overwegend vrijstaande woningen in wisselende grootte, wisselende onderlinge afstand en wisselende rooilijn.

Het toevoegen van een vrijstaande woning, die voldoende afstand heeft tot de zijdelingse perceelsgrenzen (minimaal 3 m), past (in tegenstelling tot aaneengebouwde woningen, die niet binnen het beslag van oorspronkelijke agrarische woonbebouwing passen) wel goed binnen deze

typologie en stuit ruimtelijk niet op bezwaren. Omdat er meer naar de rand van het dorp wordt gebouwd, omdat het aansluit op bebouwing in 1 laag met kap en om de privacy en het zicht voor bestaande woningen zo min mogelijk te beïnvloeden is de bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan beperkt tot 1 bouwlaag met kap (goothoogte 3.5 m, bouwhoogte 8 m).

De woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018 geeft aan dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Er moet voorkomen worden dat nodeloos buiten het bestaande stedelijk gebied wordt gebouwd, als er nog ruimte beschikbaar is binnen het bestaande stedelijk gebied.

2. Mening en inzichten kunnen door de jaren heen veranderen. We hebben initiatiefnemer geadviseerd om het gesprek met de omgeving aan te gaan, maar dit heeft hij blijkbaar niet gedaan. De gemeente ziet het als haar taak om plannen objectief te beoordelen. Visies kunnen veranderen en vallen onder de vrijheid van meningsuiting, waarop de gemeente vanuit haar objectieve positie geen invloed kan en wil uitoefenen.
3. De bestemmingswijziging voorziet in het mogelijk maken van een vrijstaande woning, wat aansluit op de aard en structuur van de omgeving. Voor het overige verwijzen wij naar de beoordeling van deze zienswijze onder punt 1.
4. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een regeling in tegemoetkoming in planschade. Indien er hiervoor een verzoek indienen bij de gemeente Bladel, welke een onafhankelijk adviesbureau advies laat uitbrengen over het planschadeverzoek. Planschade is middels een anterieure overeenkomst afgewenteld op initiatiefnemer.

Conclusie

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

Zienswijze 4:

Mabotek Bouwburo, namens de heer

, Leemskuilen 6, 5531 NL Bladel

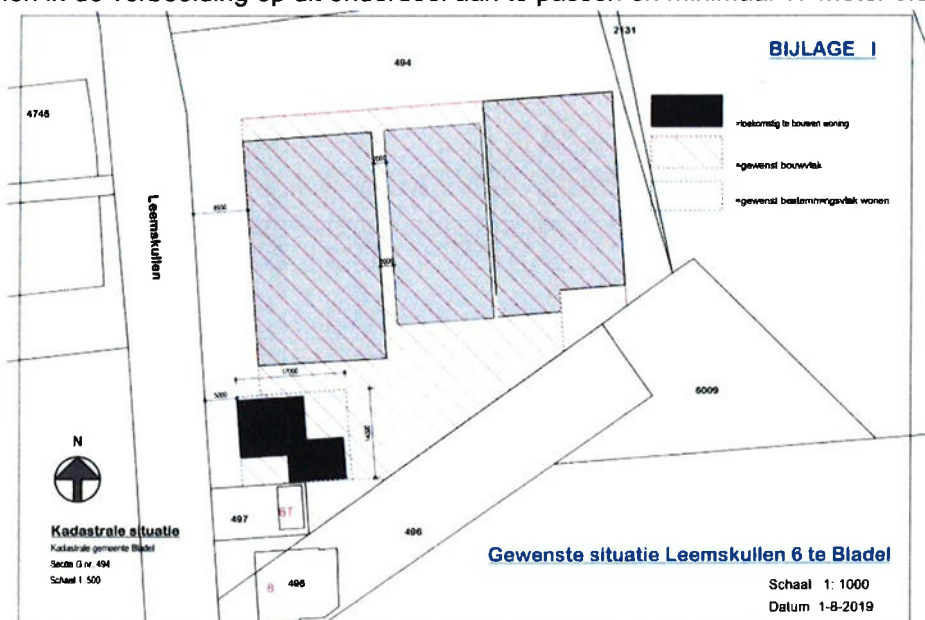
Datum zienswijze: 1 augustus 2019

Ontvangen: 7 augustus 2019, registratienummer 19ik.05554

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Zienswijze heeft betrekking op de locatie Leemskuilen 6 te Bladel.

Indiener geeft aan dat er in het betreffende plan de mogelijkheid is opgenomen om bij het bedrijf aan de Leemskuilen 6 een bedrijfswoning te realiseren. Hiervoor is een bestemmingsvlak opgenomen met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Volgens de verbeelding zou het betreffende bouwvlak, gemeten vanaf de voorste bouwgrans, ca 15 meter diep worden. Indiener geeft aan dat de bouwplannen van initiatiefnemer voorzien in een woning met aangebouwd bijgebouw met een totale bouwdiepte van 17 meter. Indiener stelt dat uitgaande van het huidige bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan, het beoogde bouwplan van initiatiefnemer niet gerealiseerd zou kunnen worden. Indiener en initiatiefnemer verzoeken om het bouwvlak zoals opgenomen in de verbeelding op dit onderdeel aan te passen en minimaal 17 meter diep te maken.



Beoordeling zienswijze 4:

Indiener vraagt om het aanduiding bedrijfswoning minimaal 17 meter diep te maken. Hiermee wordt gevraagd de voorgevelrooilijn naar voren te verplaatsen. In het ontwerpbestemmingsplan ligt de voorgevelrooilijn van het bouwvlak bewust op dezelfde lijn als de voorgevelrooilijn van het naastgelegen woonhuis Leemskuilen 8 en de daarnaast gelegen woonhuizen Leemskuilen 10 en 12. De voorgevelrooilijn voor de bedrijfswoning in het ontwerpbestemmingsplan blijft gehandhaafd.

Initiatiefnemer voorziet in de bouwplannen in een woning met aangebouwd bijgebouw met een totale bouwdiepte van 17 meter. In de bouwregels (artikel 3.2.4) is opgenomen dat bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mogen worden gebouwd mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Eén van de voorwaarden is dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het 'bouwvlak' mogen worden gebouwd. Het bouwvlak sluit aan op het bestemmingsvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning', hiermee kan een bijgebouw worden opgericht buiten de aanduiding 'bedrijfswoning', maar binnen het bouwvlak (met inachtneming van de overige voorwaarden).

Conclusie

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

C. Resumerend

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

Toelichting:

1. Bijlagen bij de toelichting: Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Beukenbos ongenummerd.

Op bladzijde 13 wordt toegevoegd:

Hemelwater

De bouw van de betreffende woning maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van woningbouw in dezelfde wijk. In het hemelwatersysteem (met wadi) van de wijk is reeds rekening is gehouden met afvoer van het hemelwater dat afkomstig is van de projectlocatie. De bouw van de geplande woning leidt daarom niet tot wateroverlast voor derden.

2. Bijlagen bij de toelichting: Bijlage 6 Ruimtelijke onderbouwing Leemskuilen 6.

Op bladzijde 42 – paragraaf 6.1 wordt verwijderd:

Kadernota Stedelijk Water, 'Water om op te bouwen'

De Kadernota Stedelijk Water van het Waterschap De Dommel vormt de koepel waaronder een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer plaatsvindt. Het is de ambitie van het waterschap om stedelijk gebied, zoveel als realistisch haalbaar, integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig regionaal watersysteem. Om dit te realiseren worden maatregelen opgesteld die bijdragen aan natuurlijk water, voldoende water, schoon water, schone waterbodems, droge voeten en aan mooi water. Een duurzaam afvalwatersysteem wordt gerealiseerd door het sluiten van een afvalwaterakkoord, het leveren van een basisinspanning, het beschikbaar stellen van een afkoppelbijdrage in bestaand stedelijk of nieuw stedelijk gebied. Het gaat hierbij om de onderstaande principes:

- *gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;*
- *doorlopen afwegingstappen hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer;*
- *hydrologisch neutraal ontwikkelen;*
- *water als kans;*
- *meervoudig ruimtegebruik;*
- *materiaalgebruik;*

3. Bijlagen bij de toelichting: Bijlage 6 Ruimtelijke onderbouwing Leemskuilen 6.

Op bladzijde 44, onder 6.3 beoogde ruimtelijke ontwikkeling, wordt toegevoegd:

Dit leidt tot de realisering van oppervlakteverharding (dak, erf) van circa 250 m². Echter, in de bestaande situatie is dit perceelsgedeelte reeds verhard als bebouwd erf. Per saldo vindt er dus geen toename van verhard oppervlak plaats. Bij de bedrijfswoning wordt een kleine tuin gerealiseerd, waardoor er sprake is van een beperkte afname van verhard oppervlak. Tevens wordt ter vervanging van bestaande bedrijfsbebouwing een nieuwe bedrijfsloods gebouwd. Deze is qua oppervlak (700 m²) minder groot dan de te slopen bebouwing (circa 900 m²).

4. Bijlagen bij de toelichting: Bijlage 6 Ruimtelijke onderbouwing Leemskuilen 6

Op 45 en 46 wijzigen de eerste 6 alinea's van paragraaf 6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten in:
Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Aan de Leemskuilen is een gescheiden rioleringstelsel aanwezig. De planlocatie is hierop aangesloten. Zowel het (huishoudelijk) afvalwater als het schone hemelwater van het bedrijfsperceel wordt momenteel geloosd op het vuilwater riool. In de nieuwe situatie wordt de aansluiting op het riool aangepast, waarbij het vuil water op het vuilwater riool word geloosd, en het hemelwater op het daarvoor bestemde gedeelte. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Het hemelwater dat op de nieuwe loods valt wordt afgekoppeld en geloosd op het schoonwater riool.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater is bij een woning beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. Het perceel is echter reeds volledig verhard. In de nieuwe situatie kan op eigen terrein het schone hemelwater afkomstig van de nieuwe woning beperkt verwerkt worden, zoals via regentonnen of oppervlakkige afvloeiing naar de tuin. Het overige water wordt afgevoerd naar het gescheiden rioleringstelsel, zoals in de huidige situatie.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft per 1 maart 2015 in de Keur, een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Voor lozingen op het oppervlaktewater eist de nieuwe Keur een vervangende berging (compensatie) die de extra afvoer neutraliseert. Volgens artikel 3.6 van de Keur is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak tot afvoer naar oppervlakte waterlichaam te laten komen. Volgens de algemene regels van de Keur 2015 kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt. Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 2.000 m² maar minder dan 10.000 m kan hiervoor vrijstelling verleend worden indien er compenserende maatregelen worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Bij een toename van meer dan 10.000 m² verhard oppervlak zal maatwerk geleverd moeten worden. In dit geval is er geen toename van verhard oppervlak aangezien het hele perceel al verhard is.

Aanvullend hierop geldt vanuit het gemeentelijk beleid voor duurzaam en klimaatbestendig bouwen het volgende. Bij uitbreiding van het verharde oppervlak dient al het afkomstige regenwater van die verharding waar mogelijk op eigen terrein geborgen te worden tegen een berging van 60 mm/m² voor zowel bestrating als het dak.

In deze situatie leidt de bouw van de woning en verharding van het erf tot een verhard oppervlak van circa 250 m². Toepassing van de norm van 60mm/m² betekent een benodigde bergingscapaciteit van 15 m³. In deze beperkte bergingscapaciteit kan via oppervlakkige afvloeiing naar de tuin voorzien worden. Een alternatief is het gebruik van een regenton of infiltratiekrat. Voor het overige wordt er geloosd op het gescheiden rioleringstelsel.

5. Bijlagen bij de toelichting: Bijlage 13 Ruimtelijke onderbouwing de Kuil ongenummerd.

In paragraaf 4.1 Milieu – alinea Huidige waterhuishoudkundige situatie, wordt de laatste zin:

Reeds uitgevoerde onderzoeken hebben aangetoond dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich 1,5 meter boven NAP bevindt.

gewijzigd in:

Reeds uitgevoerde onderzoeken hebben aangetoond dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich 1,5 meter beneden NAP bevindt.

6. De tekst met betrekking tot de herbegrenzing in de toelichting op bladzijde 35 wordt geschrapt.

7. De tekst met betrekking tot de herbegrenzing in bijlage 17 in de bijlagen bij de toelichting, wordt vanaf bladzijde 15 geschrapt.

8. De tekst met betrekking tot de herbegrenzing in bijlage 18 in de bijlagen bij de toelichting, wordt vanaf bladzijde 15 geschrapt.

Planregels:

In de regels wordt niets gewijzigd.

Verbeelding:

Op de verbeelding wordt het volgende gewijzigd:

1. Metaalweg 7 – Hapert:

- het aantal bouwlagen: 10 Wijzigt in: *maximum goothoogte (m): 10*

2. Bedrijventerrein De Sleutel – Bladel:

- aantal bouwlagen: 9 Wijzigt in: *maximum goothoogte (m): 7,5*

- maximum bouwhoogte (m): 7,5 Wijzigt in: *maximum bouwhoogte (m): 9*

3. De Kuil ongenummerd te Hapert:

De zuidelijke zijstrook van het bestemmingsvlak locatie De Kuil naast 20c wordt gewijzigd van "Wonen" in "Groen".

Bladel, 7 november 2019

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,