

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN "STEDELIJK GEBIED 2021"

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied 2021" heeft van 21 januari 2021 tot en met 3 maart 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 9 zienswijzen ingediend, waaronder 1 zienswijze van een wettelijk vooroverleg partner, en is duidelijk geworden dat het plan op onderdelen nog (ambtshalve) gewijzigd moet worden.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over het ontwerpbestemmingsplan betrokken.

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

Er zijn **geen** amtschhalve wijzigingen naar voren gekomen tijdens de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

B. Beoordeling zienswijzen

Zienswijze 1:

de heer [REDACTED]

Datum zienswijze: 8 februari 2021, **kenmerk** Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2021

Ontvangen: 9 februari 2021, **registratienummer** 21.02313.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Indiener spreekt zijn ongenoegen uit over de ontwikkeling aan de Hoofdstraat 1-1a te Hoogeloon. Volgens indiener is er sprake van een ontwikkeling binnen de milieucontour van zijn naastgelegen bedrijfslocatie aan de Breestraat 25. Indiener geeft aan dat de milieucontour van een categorie 3 bedrijf 100 meter is. De geplande uitbreiding is direct aangrenzend en ligt daarom binnen zijn en de tegenover gelegen milieucontour. Er is niet alleen sprake van een uitbreiding in aantal woningen, de woningen komen ook veel dicht bij de bedrijfslocatie van indiener. Dit zal de exploitatie en ontwikkeling van indiener in de weg staan. Indiener geeft aan dat tegen zijn bedrijfslocatie geen uitbreidingsplan van woningen hoort en past. Het verzoek van indiener is om de geplande ontwikkeling te vernietigen.

Beoordeling zienswijze 1

Aan de hand van de ingekomen zienswijze is er een nadere onderbouwing geleverd door initiatiefnemer op het gebied van de milieucontouren. Hieruit is gebleken dat er een ontheffing nodig is op het gebied van industrielawaai. Dit verzoek is door initiatiefnemer gedaan en deze is in behandeling bij de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant en dient, samen met het ontwerp bestemmingsplan, 6 weken ter inzage te liggen. Gezien de termijn van vaststelling van dit veegplan, is het niet haalbaar om deze ontheffing hogere grenswaarde industrielawaai voor de vaststelling van dit bestemmingsplan ter visie te leggen. Daarom wordt noodgedwongen de keuze gemaakt om het initiatief, waar indiener een zienswijze op ingediend heeft; Hoofdstraat 1-1a te Hoogeloon, uit dit bestemmingsplan te halen en hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan op te maken. Dit bestemmingsplan komt opnieuw als ontwerp ter inzage te liggen, tezamen met de ontheffing hogere grenswaarde industrielawaai. De zienswijze van indiener wordt meegenomen in het afzonderlijk bestemmingsplan. Tevens is het voor indiener mogelijk om tegen het afzonderlijk ontwerp bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Conclusie

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

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

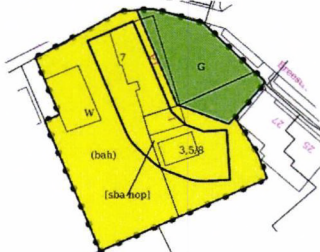
- Op bladzijde 3, wijzigt de tabel. Hoofdstraat 1 -1a te Hoogeloon verwijderen uit de tabel.
- Op bladzijde 9, laatste alinea *Hoofdstraat 1 – 1a Hoogeloon*, verwijderen
- Bijlage 3 '*Ruimtelijke onderbouwing Hoofdstraat 1 – 1a Hoogeloon*', verwijderen

2. Planregels

Geen wijzigingen.

3. Verbeelding

Op de verbeelding Hoofdstraat 1 – 1a Hoogeloon, verwijderen. Zie onderstaande verbeelding



Uitsnede Hoofdstraat 1-1a Hoogeloon verbeelding ontwerp bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2021

Zienswijze 2:

Das rechtsbijstand, [REDACTED]

Datum zienswijze: 25 februari 2021, **kenmerk zienswijze** inzake ontwerpbestemmingsplan Stedelijk Gebied 2021, bijlage 2 ruimtelijke onderbouwing Bergmolen Bladel.

Ontvangen: 26 februari 2021, **registratienummer:** 21.03365

Kernpunt van de ingediende zienswijze 2

Indiener kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan en is van mening dat zijn belangen enorm worden geschaad. Indiener geeft aan dat voorgenomen plan niet in overeenstemming is met een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

1) Ontneming vrij zicht en daglichttoetreding

Door de hoogte van de toe te voegen woning zal indiener te maken krijgen met het wegnemen van zonlicht in diens tuin. Uit de toelichting van dit plan blijkt niet dat dit aspect is onderzocht.

2) Aantasting privacy

Indiener is van mening dat door de relatief korte afstand tot zijn woning zicht komt in zijn woning en diens tuin. Hierdoor wordt zijn privacy onevenredig aangetast. Dit is niet meegenomen in de belangenafweging.

3) Gemaakte afspraken in 1997

In 1997 zijn er afspraken gemaakt over het perceel aan de Sportparkstraat 16. Er is destijds afgesproken dat hier geen verdere planologische ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Het verzoek van indiener is om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Beoordeling zienswijze 2

1) Ontneming vrij zicht en daglichttoetreding

Het vigerend beleid 'Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018', de 'Kempische Visie op Wonen 2019-2023' en daarbij de enorme, toenemende vraag naar woningbouw geven allen de voorkeur voor inbreiden boven uitbreiden. In de ruimtelijke onderbouwing is de goede ruimtelijke ordening annex het woon- en leefklimaat beargumenteerd onderbouwd. Ook stedenbouwkundig gezien sluit het toevoegen van deze woning prima aan bij de omgeving. De maximale goothoogte van de toe te voegen woning bedraagt 5.5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 8.75 meter. De reeds bestaande woningen in de directe omgeving van dit plan hebben tevens deze (maximale) maatvoeringen, waardoor de woning prima opgaat in de omgeving.

Door initiatiefnemer is er een zonlicht studie uitgevoerd voor het perceel van indiener (zie *bijlage 1*), welke aantoont dat er beperkt sprake is van schaduwwerking in de tuin van indiener. Van een onaanvaardbare schaduwwerking is geen sprake. Wij wijzen indiener er wel op dat er een mogelijkheid bestaat voor het aanvragen van planschade tegen deze nieuwe ontwikkeling, nadat deze onherroepelijk is geworden. Hierin worden de aspecten privacy, vrij uitzicht en daglichttoetreding onderzocht en gewaardeerd of er sprake is van planschade voor indiener.

2) Aantasting privacy

Zoals aangegeven onder punt 1, behandelen wij elke aanvraag afzonderlijk. Door de grote vraag naar woningbouw, de diepe achtertuin van het perceel en de ligging van dit perceel aan zowel de straten Bergmolen als de Sportparkstraat, leent dit perceel stedenbouwkundig gezien zich uitstekend voor de bouw van een extra woning en voorzien we hierin in een behoefte. In bijlage 1 toont initiatiefnemer van het plan aan dat het pand aan de zijde van indieners perceel geen ramen heeft. Alleen in de zijgevel van het op te richten pand bevindt zich op de verdieping een slaapkamerraam en een badkamerraam van waaruit men overhoeks een heel beperkt zicht heeft op het perceel van indiener. Dit overhoekse zicht wordt voorts nog belemmerd door de ter plaatse aanwezige bomen. Daarbij kan worden opgemerkt dat op alle belendende percelen op een zelfde wijze ramen uitkijken op het perceel van indiener.

3) Gemaakte afspraken in 1997

We hebben alle stukken in ons archief bestudeerd en kunnen nergens een afspraak vinden die gemaakt is met indieners over het wel of niet toevoegen van een woning op dit perceel. Tevens is er contact met indiener geweest met de vraag of zij hier stukken voor aan konden leveren. Hier is geen reactie op gekomen. Daarnaast willen we benadrukken dat er de afgelopen 20 jaren sprake is van gewijzigd inzicht en beleid. Zo is de vraag naar extra woningen en inbreiding binnen de kernen groter dan ooit. Dit plan voorziet op een verantwoorde stedenbouwkundige manier in die vraag.

Conclusie

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

Zienswijze 3:

mevrouw [REDACTED]

Datum zienswijze: 26 februari 2021, **kenmerk zienswijze:** bezwaar plan De Wijer 40 NL.

IMRO.1728.BPO6004StedGeb2021-ONTW.

Ontvangen: 1 maart 2021, **registratienummer** 21.03720.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

De zienswijze van indiener bevat de volgende punten van bezwaar:

- 1) In het plan worden 5 geschakelde woningen gebouwd, met de voordeuren aan Het Hoefblad. Dit verandert drastisch het straatbeeld voor indiener. In plaats van een stuk gemeenteplantsoen komen er huizen te staan. Hierdoor wordt onze straat een stuk minder groen wat niet wenselijk is.
- 2) De flora en fauna is niet goed onderzocht. In het ecologisch rapport staat alleen aangegeven wat binnen de omheining van perceel De Wijer 40 is onderzocht. Er is niets onderzocht op het stuk gemeenteplantsoen. Kikkers, padden, verschillende soorten vogels, waaronder roodborstjes, koolmezen en pimpelmezen zijn aanwezig in het gemeenteplantsoen. Het plan zou betekenen dat er zeker 20 bomen gekapt moeten gaan worden. Dit is natuurlijk absoluut niet de bedoeling in een rustige en groene wijk.
- 3) Het Hoefblad is al een smalle straat waar het al lastig is om te parkeren en bochten te maken tijdens het rijden. Met de komst van de 5 nieuwe woningen met de voordeuren aan het Hoefblad zou dit betekenen dat het in de straat nog drukker wordt. Tegenwoordig hebben alle gezinnen 2 auto's, in het plan komen 5 extra parkeerplaatsen en garageboxen. Dit zou betekenen dat het in de straat nog drukker wordt. Ook zou dit betekenen dat er minimaal 10 extra auto's elke dag door de straat komen en parkeren.
- 4) In het nieuwe plan staat ook nieuw te maken infrastructuur. Zodat de voordeuren uitwegen op een weg en er nieuwe parkeerplaatsen komen. Opnieuw betekent dit dus voor het Hoefblad een smallere straat en minder groen. Daarbij vallen de parkeerplaatsen op gemeentegrond en dus buiten perceel van De Wijer 40.

Indiener is van mening dat deze plannen opnieuw bekeken moet worden. Alle lasten behorende bij het plan vallen op het Hoefblad en zijn niet voor aanvragers. De flora en fauna in de straat mag ook niet vergeten worden, mogelijk moet gekeken worden om het plan aan De Wijer te laten ontsluiten.

Beoordeling zienswijze 3

- 1) Het vigerend beleid 'Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018', de 'Kempische Visie op Wonen 2019-2023' en daarbij de enorme, toenemende vraag naar woningbouw geven allen de voorkeur voor inbreiden boven uitbreiden. Daarbij voorziet dit plan in een toenemende behoefte; namelijk woningen voor de starter. De vijf geschakelde woningen vinden aansluiting bij de bestaande bebouwing van de woonwijk. Het straatbeeld voor indienen zal enigszins veranderen, maar minimaal. Het gemeentelijk plantsoen verdwijnt niet, het wordt slechts voor een deel aangepast. In het vigerende bestemmingsplan kom Hapert 2010 was het groenplantsoen opgenomen met de bestemming 'Groendoeleinden'. Binnen deze bestemming was het reeds mogelijk om voorzieningen aan te leggen in de vorm van inritten en voorzieningen te treffen voor langzaam verkeer. Het groenplantsoen is en blijft eigendom van de gemeente Bladel. In een gesloten overeenkomst met initiatiefnemers is vastgelegd dat de voorzieningen die getroffen moeten worden op het grondgebied van de gemeente Bladel, altijd in overleg met en met goedkeuring van de gemeente Bladel dienen te geschieden. Alle voorzieningen die getroffen moeten worden (o.a. aanleg van de weg en de parkeerplaatsen) komen voor rekening en uitvoering van initiatiefnemers.
- 2) Het stuk gemeentelandschap is en blijft eigendom van de gemeente. Het enige dat verandert binnen dit gebied is de weg naar de woningen toe en de extra parkeerplaatsen. Aan de hand van de zienswijze is er een nadere onderbouwing geleverd op het gebied van ecologie voor het groenplantsoen.

Het gemeentelijke plantsoen in de huidige staat – waarbij jaarlijks meerdere onderhoudsbeurten voorzien zullen zijn (gelet op de zeer lage snoeiwijze van de laurier en de conifeerachtige) – zal in de zomerperiode zeker dienst doen als mogelijke broedlocatie voor enkele vogelsoorten en dan met name de hogere struiken en bomen. Puur wettelijk bekeken zijn hier echter geen nesten aanwezig die jaar rond beschermd zijn. De nesten die gevormd kunnen zijn in de zomer, zijn dan ook alleen beschermd wanneer er eieren en/of jongen in liggen. De vegetatie is dan ook niet beschermd.

Ook zullen hier foeragerende vleermuizen gebruik maken van de aanwezige insecten die daar vliegen (muggen en keverachtigen), echter gaat het hierbij zeker niet om een essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes van vleermuizen. Daarvoor is de locatie veel te kleinschalig. De vleermuizen, die in de bomen geen vaste rust- en verblijfplaats vinden (daar zijn de bomen niet geschikt genoeg voor) en die met name in de woningen zouden kunnen huisvesten, zullen dan ook door de hele wijk en de randen van Hapert jagen. Nadelige effecten op vleermuizen treden dan ook geheel niet op.

Het plantsoen kan in beperkte mate dienen als overwinteringsplek voor kikkers en padden. Echter gaat het hier zeker niet om zwaar beschermde soorten. Deze leven in specifieke biotopen, die hier geheel niet ontwikkeld zijn. Als er al amfibieën voorkomen gebruiken ze de groenstrook misschien als overwinteringsplek.

Wanneer de werkzaamheden voor de aanleg van de weg en parkeervoorzieningen uitgevoerd gaan worden, dan kan het ook het beste als de padden en kikkers nog in hun zomerhabitat zitten (poelen, vijvers en dergelijke). De beste periode (ook gelet op de broedvogels) is na half juli. Daarmee zal bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening worden gehouden.

Rekening houdende met bovenstaande volgt de conclusie dat ook na heroverweging er geen negatieve effecten zijn op zwaar beschermde soorten in het geheel. De gemeente Bladel houdt het toezicht en de controle op het uitvoeren van de werkzaamheden.

- 3) Het plan is berekend aan de hand van de CROW richtlijnen die de gemeente Bladel hanteert. Voor de toevoeging van de 5 nieuwe rijwoningen levert volgens de verkeersgeneratie van het CROW (koop/tussen/hoekwoning, stedelijk gebied, rest bebouwde kom) gemiddeld 7,1 verkeersbewegingen per woning per dag op, hetgeen resulteert in een totaal aantal extra verkeersbewegingen van 35 per dag. Dit vormt voor het Hoefblad geen onaanvaardbare extra belasting of verkeersproblematiek.

Voor de vijf nieuwe rijwoningen wordt het parkeren geborgd door een garagebox per woning (welke niet als volwaardige parkeerplaats wordt gerekend) en een parkeerplaats per woning voor de garagebox. De aan te leggen parkeerplaatsen in het groenplantsoen zijn voor openbaar gebruik en dienen voor alle bewoners en bezoekers van de wijk, dus niet alleen voor de toekomstige nieuwe bewoners van de 5 rijwoningen.

- 4) Aan de overige infrastructuur van de wijk wordt niets gewijzigd. Het groenplantsoen krijgt een verkeersbestemming, waar ook groen binnen direct valt. De gemeente Bladel blijft eigenaar van het plantsoen en gaat over de inrichting van deze. Alle kosten van de aan te brengen infrastructuur komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Conclusie

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

Zienswijze 4:

Waterschap de Dommel, [REDACTED]

Datum zienswijze: 17 februari 2021, **kenmerk zienswijze:** Reactie ontwerp BP Stedelijk Gebied 2021 gemeente Bladel.

Ontvangen: 17 februari 2021, **registratienummer** 21.02837

Kernpunt van de ingediende zienswijze 4

Het Waterschap heeft enkele opmerkingen betreffende de plantoelichting en bijbehorende stukken, verbeelding en de regels. Indiener vraagt om de opmerkingen te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

1) Aanpassingen gevraagd i.v.m. aanpassing Keur

De keurregels worden binnenkort aangepast, vanaf 1 april 2021. De grenswaarde in de algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak wordt aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Indiener verzoekt dit te verwerken in de tekst van de plantoelichting, 4.3 "Waterhuishouding" 'Beleid Waterschap de Dommel', 'Beoordeling en conclusie' en in de volgende deelplannen:

- Zwartven ongenummerd, Hapert. Paragraaf 4.4. water, analyse, toename verharding en bijbehorende watertoets.
- Oude Provincialeweg 71, 5.3.2 Waterrelevant beleid, beleid waterschap.
- Hoofdstraat 1-1a, Hoogeloon: 4.6 Watertoets. De Keur aanpassing heeft voor deze ontwikkelingen geen effect op de benodigde hemelwaterberging.

2) De Wijer 40, Hapert (bijlage 6)

Door de realisatie van de plannen zal het verhard oppervlak met minstens 538 m² toenemen. Door de bovengenoemde aanpassing van de keur stelt het waterschap voor deze ontwikkeling een hemelwaterbergingseis van 538 m² x 0,06 x 1 (gevoeligheidsfactor) = 32,28 m³. Indiener verzoekt dit aan te passen in paragraaf 5.3 Water. Een andere optie is het aanpassen van de hoeveelheid erfverharding tot onder de 500 m², bijvoorbeeld door deze (gedeeltelijk) uit te voeren in waterdoorlatende half-verharding.

3) Hoofdstraat 1-1A, Hoogeloon (bijlage 3)

Het is op dit moment onduidelijk of de toename van het verhard oppervlak, door de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, meer dan 500 m² is op deze locatie. Ik verzoek u Paragraaf 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met voldoende informatie.

Wanneer de totale toename van de verharding onder 500 m² blijft, stemt het waterschap in met dit deelplan. Wanneer de toename de 500 m² overstijgt, dienen er passende hemelwater-voorzieningen te worden gerealiseerd.

4) Planregels

Indiener adviseert om het laatste deel van tekst van Artikel 7 'Groen', 7.1 Bestemmingsomschrijving, punt c. te schrappen. Hier is genoemd: water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen; deze laatste zaken zijn afdoende omschreven in de begrippenlijst artikel 1.58. Door de nu gebruikte zinssnede zou onduidelijkheid kunnen ontstaan.

5) Planverbeelding: dubbelbestemming waterstaat-beschermingszone watergang

Voor de beschermingszone langs de watergang te Hoogeloon, is in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Hoogeloon 2019' wel een gebiedsaanduiding maar geen planregel opgenomen. Dat is in dit bestemmingsplan hersteld. Daarbij is de keuze gemaakt om de regeling niet meer als gebiedsaanduiding op te nemen, maar als dubbelbestemming 'Waterstaat-Beschermingszone watergang' opgenomen. Dit stelt het waterschap op prijs.

De breedte van deze zone op de verbeelding lijkt 4 meter te zijn. De benodigde breedte van de beschermingszone is in de legger vastgesteld: 2 meter vanaf de insteek voor regulier onderhoud en 5 meter vanaf de insteek voor buitengewoon onderhoud. Indiener verzoekt de zone langs deze watergang op de planverbeelding te verbreden naar 5 meter.

6) Kleinere opmerking gemeentelijk beleid

Zwartven ong, Hapert, bijlage 4. Uitgezet 150 kv station

Het waterschap stemt in met dit deelplan in het kader van de watertoetsprocedure. Dit plan heeft een gering waterhuishoudkundig belang. Indien er wordt verzoekt om zowel in paragraaf 4.4 water, gemeentelijk beleid, als in de bijbehorende watertoets de tekst aan te passen. Op dit moment is gemeente Roosendaal genoemd.

Beoordeling zienswijze

1) Aanpassingen gevraagd i.v.m. aanpassing Keur

-Zwartven ongenummerd, Hapert. De ruimtelijke onderbouwing is aangepast i.v.m. de aanpassing van het Keur van het Waterschap. De aangepaste ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van het vast te stellen bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2021.

-Oude Provincialeweg 71, in paragraaf 5.3 Water is rekening gehouden met de zienswijze van indiener. De conclusie is van de aangepaste ruimtelijke onderbouwing is dat er geconstateerd wordt dat de verhardingstoename ruimschoots beneden de 500 m2 blijft en derhalve er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen. De aangepaste ruimtelijke onderbouwing wordt meegenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan.

-Hoofdstraat 1-1a Hoogeloon, De Keur heeft voor deze ontwikkelingen geen effect op de benodigde hemelwaterberging. Echter wordt deze ontwikkeling uit dit bestemmingsplan gehaald (zie beantwoording zienswijze 1) en volgt er voor deze ontwikkeling een afzonderlijke bestemmingsplan procedure.

2) De Wijer 40, Hapert (bijlage 6)

De ruimtelijke onderbouwing is aangepast. Een deel van de verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende half-verharding. De aangepaste ruimtelijke onderbouwing wordt meegenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan.

3) Hoofdstraat 1-1A, Hoogeloon (bijlage 3)

Naar aanleiding van zienswijze 1 wordt dit plan uit het bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2021 verwijderd. Hoofdstraat 1 – 1a wordt een afzonderlijk bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan wordt in ontwerp ter visie gebracht, waarbij dit punt meegegeven wordt aan initiatiefnemer.

4) Planregels

Planregels worden aangepast zoals indiener adviseert. Het laatste deel van de tekst van Artikel 7 'Groen', 7.1 Bestemmingsomschrijving, punt c.: water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen, schrappen.

5) Planverbeelding: dubbelbestemming waterstaat-beschermingszone watergang

De breedte van deze zone langs de watergang wordt aangepast van 4 meter (zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan) naar 5 meter.

6) Kleinere opmerking gemeentelijk beleid

Gemeente Roosendaal wordt aangepast naar de Gemeente Bladel in de aangepaste ruimtelijke onderbouwing die onderdeel vormt van het vast te stellen bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2021.

Conclusie

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

2. Bedrijf is wel opgenomen in de begrippenlijst, maar Nutsbedrijf niet. Eveneens zouden bliksempieken omschreven moeten worden. Indiener doet een voorstel voor de omschrijving van een bliksempiek:
"Een hoge naaldvormige spijl (vrijstaand of geïntegreerd in de constructie) die op hoogspanningsstations omhoog steekt en met een zeer scherpe punt boven de installaties uitkomt om bliksem aan te trekken en af te leiden van de hoogspanningsinstallaties."
Omschrijving Nutsbedrijf:
"Een voorziening ten behoeven van de distributie van gas, water en elektriciteit alsmede ten behoeve van telecommunicatie en soortgelijke voorzieningen van openbaar nut."
3. Vooroverleg: indiener geeft aan betrokken te willen worden in een vooroverlegfase, zodat zij vroegtijdig bij eventuele ingrijpende plannen worden betrokken en tijdig een reactie kunnen indienen. Eveneens kunnen zij dat tijdig beoordelen of de plannen (technisch) uitvoerbaar zijn.

Beoordeling zienswijze 5

Bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2021 is een zogenoemd veegplan. Hierin zijn alleen initiatieven opgenomen waarover het college een positief principebesluit heeft genomen. Het principebesluit is genomen aan de hand van een concreet verzoek, in deze het verzoek van Enexis. Het is aan initiatiefnemer om dit af te stemmen met mede-eigenaren en/of andere belanghebbenden alvorens hij een principeverzoek indient. De gevraagde wijzigingen door indiener maken geen deel uit van het verzoek of van de ruimtelijke onderbouwing.

Indien initiatiefnemer van mening is dat het noodzakelijk is om de ontwikkelingen op deze locatie uit te breiden, dient hij hiervoor een apart verzoek in te dienen en deze ook zo ruimtelijk te onderbouwen. Het verzoek kan dan op de juiste manier beoordeeld worden. Na beoordeling en goedkeuring van het verzoek door het college van burgemeester en wethouders kan een verzoek opgenomen worden in één van de veegplannen.

Vooroverleg is in deze niet gepleegd gezien het kleine initiatieven betreffen welke samen komen in één bestemmingsplan, voorliggend plan. Indien er wel vooroverleg gepleegd was, was indiener ook geen partij in deze. We willen benadrukken dat initiatiefnemer van het plan zijn verzoek op voorhand moet afstemmen met voor hem belanghebbenden.

Conclusie

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

Zienswijze 6:

de heer [REDACTED]

Datum zienswijze: 1 maart 2021, **kenmerk zienswijze:** Mondelinge zienswijze tegen het bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2021.

Ontvangen: 2 maart 2021, **registratienummer** 21.04248

Kernpunt van de ingediende zienswijze 6

De zienswijze van indiener spitst zich toe op onderdelen van het plan De Wijer 40 te Hapert.

1) De bebouwing:

Indiener geeft aan, door de bebouwing die mogelijk gemaakt wordt in het ontwerpplan, minder daglicht toetreding te mogen ontvangen in zijn woning en onder zijn carport. Naast de carport is momenteel een groene haag aanwezig, welke de erfafscheiding vormt tussen zijn perceel en het perceel waarop het nieuwbouw plan De Wijer 40 is geprojecteerd. De haag staat op het terrein van initiatiefnemers van de nieuwbouwontwikkeling. De groene haag zal verwijderd worden, aangezien er in het ontwerpplan garageboxen planologisch mogelijk worden gemaakt. Hierdoor heeft indiener minder daglichttoetreding en dient indiener aanpassingen te doen aan zijn carport om deze toch enigszins open en licht te maken. Doordat de carport opgesloten wordt door de bebouwing van de garageboxen aan de zijde van initiatiefnemers, kan de wind onder de carport niet meer weg en wordt het vochtig en donker. De houten carport kan indiener straks niet meer onderhouden door de komst van de garageboxen. Indiener zou graag zien dat de garageboxen smaller worden opgericht dan planologisch mogelijk wordt gemaakt en dat deze een meter naar achteren worden geplaatst, in de strook die nu bestemd is als Groen. Indiener heeft foto's toegevoegd van de bestaande situatie.

2) Parkeren

- a. Indiener geeft aan dat er momenteel al een parkeerprobleem is in het Hoefblad. Het betreft een doodlopende straat. De toekomstige bewoners in het nieuwbouwplan hebben een parkeerplaats voor de garagebox, deze ligt verder weg van hun woning. Indiener vraagt zich af of de toekomstige bewoners hier ook echt gaan parkeren. De 5 parkeerplaatsen ingetekend in het groenplantsoen, zijn voor bezoekers bedoeld. Bezoekers gaan hun auto niet voor de garagebox van een bewoner parkeren. Leidt dit niet tot meer parkeerdruk voor de wijk?
- b. Indiener vraagt zich af of er voldoende parkeermogelijkheden in de wijk aanwezig zijn met de komst van het nieuwe plan?
- c. Indiener heeft de lengte van een parkeervak voor het nieuwe langsparkeren opgemeten en deze is aanzienlijk korter dan dat deze nu is. Kunnen hier wel twee auto's geparkeerd staan? Is het mogelijk haaks te parkeren tegenover het huis van indiener i.p.v. langsparkeren.

3) Eigendom verkeersbestemming

Wie heeft en/of krijgt de eigendom van de verkeersbestemming? Komt deze bij initiatiefnemers of bij de gemeente te liggen?

4) Ecologie verkeersbestemming

- a. Indiener geeft aan dat het ecologisch rapport niet in gaat op de groenstrook die nu bestemd gaat worden als verkeersbestemming.
- b. Indiener vraagt zich af of er vanuit de gemeente geen ruimtelijke onderbouwing moet zijn m.b.t. de plannen met het plantsoen, daar de grond geen eigendom is van aanvrager.
- d. Als er gezonde bomen staan in het plantsoen op gemeentegrond en deze worden gerooid, worden de omwonenden dan daar van op de hoogte gebracht?

Beoordeling zienswijze 6

1. De bebouwing

De bouw van een vrijstaand bijgebouw tegen de perceelsgrens is op basis van het vigerend bestemmingsplan al mogelijk. Het voorliggend initiatief voegt daar voor wat betreft dit aspect niets aan toe.

2. Parkeren

- a. Zie beantwoording zienswijze 3 onder punt 3. De parkeeroplossing past binnen de gestelde CROW richtlijnen van de gemeente Bladel.
- b. Zie beantwoording zienswijze 3 onder punt 3.
- c. De gronden waar de huidige parkeerplaatsen op gesitueerd zijn, zijn bestemd als Verkeer. Binnen deze gehele bestemming Verkeer kunnen parkeerplaatsen opgericht worden. Deze gronden zijn en blijven eigendom van de gemeente Bladel. Mocht bij de uitvoering van het plan blijken dat de huidige parkeerplaatsen anders ingedeeld moeten worden, kan hierover het overleg met de gemeente worden geopend.



Uitsnede De Wijer 40 – Stedelijk Gebied 2021

3. Eigendom verkeersbestemming

Het groenplantsoen is en blijft eigendom van de gemeente Bladel. In een gesloten overeenkomst met initiatiefnemers is vastgelegd dat de voorzieningen die getroffen moeten worden op het grondgebied van de gemeente Bladel, altijd in overleg met en met goedkeuring van de gemeente Bladel dienen te geschieden. Alle voorzieningen die getroffen moeten worden (o.a. aanleg van de weg en de parkeercoffers) komen voor rekening en uitvoering van initiatiefnemers.

4. Ecologie verkeersbestemming

- a. Zie beantwoording zienswijze 3 onder punt 2 voor de nadere onderbouwing op het gebied van ecologie voor het plantsoen.
- b. Aangezien de gemeente Bladel eigenaar is en blijft van deze gronden, dienen werkzaamheden die hier plaats gaan vinden, altijd in overleg met en met goedkeuring van de gemeente Bladel te geschieden. Dit is tevens opgenomen in de gesloten overeenkomst met initiatiefnemers.
- c. Voor bomen met een omvang van > 80 cm is een kapvergunning nodig. Deze kapvergunningaanvragen worden gepubliceerd in de PC 55.

Conclusie

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

Zienswijze 7 en 8:

De heer [REDACTED] en de heer [REDACTED]

Datum zienswijze: 27 februari 2021 en 28 februari 2021, **kenmerk zienswijze:** zienswijze tegen het bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2021 / Wijer 40.

Ontvangen: 2 maart 2021, **registratienummers:** 21.04421 en 21.04422

Kernpunt van de ingediende zienswijze 7 en 8

De zienswijze van indiener spitst zich toe op onderdelen van het plan De Wijer 40 te Hapert.

1) Verkeersdruk en parkeerdruk

- a. Indiener geeft aan dat er momenteel al een parkeerprobleem in het Hoefblad is. Auto's worden i.v.m. plaatsgebrek buiten de vakken op straat gezet en op trottoirs. Het betreft een doodlopende straat, waardoor er door de enige toegang meer verkeer de straat in en uit rijdt. De toekomstige bewoners hebben een parkeerplaats voor de garagebox, deze ligt verder weg van hun woning. Indiener vraagt zich af of de toekomstige bewoners hier ook echt gaan parkeren. De 5 parkeerplaatsen ingetekend in het groenplantsoen, zijn voor bezoekers bedoeld. Bezoekers gaan hun auto niet voor de garagebox van een bewoner parkeren. Leidt dit niet tot meer parkeerdruk voor de wijk?
 - b. Indiener geeft aan dat de verkeersintensiteit voor zijn huis alleen maar zal toenemen. Het is al druk en er wordt behoorlijk hard gereden.
 - c. Indiener vraagt zich af of er voldoende parkeermogelijkheden in het Hoefblad aanwezig zijn met de komst van het nieuwe plan? Veel gezinnen hebben 2, 3 of 4 auto's.
- 2) Wie heeft en/of krijgt de eigendom van de verkeersbestemming? Komt deze bij initiatiefnemers of bij de gemeente te liggen?
 - 3) Indiener vraagt zich af of er vanuit de gemeente geen ruimtelijke onderbouwing moet zijn m.b.t. de plannen met het plantsoen, daar de grond geen eigendom is van aanvrager.
 - 4) Kan er geen ontsluitingsweg/inrit op eigen terrein naar de Wijer komen i.p.v. het toch al drukke Hoefblad verder te belasten.
 - 5) Indiener stelt de ecologie ter discussie welke zich nu bevindt in de groenstrook van de gemeente.

Beoordeling zienswijze 7 en 8

1) Verkeersdruk en parkeerdruk

- Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze verwijzen we naar de beantwoording van zienswijze 3 onder punt 3.
- 2) De verkeersbestemming/het groenplantsoen zijn en blijven eigendom van de gemeente Bladel. Evenals de ontsluiting. Dit is overeengekomen in een gesloten overeenkomst met initiatiefnemers.
- 3) Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze verwijzen we naar de beantwoording van zienswijze 3 onder punt 2.

- 4) Er is gelet op de beperkte verkeersbewegingen (zie verder de onderbouwing onder zienswijze 3, punt 3) die de 5 woningen genereren, geen aanleiding voor de aanleg van een nieuwe weg die op zichzelf weer tot ongewenste effecten zou kunnen leiden.
- 5) Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze verwijzen we naar de beantwoording van zienswijze 3 onder punt 2.

Conclusie

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

Zienswijze 9:

De heer [REDACTED]

Datum zienswijze: 28 februari 2021, **kenmerk zienswijze:** zienswijze tegen het bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2021 / Wijer 40.

Ontvangen: 2 maart 2021, **registratienummer:** 21.04423.

Kernpunt van de ingediende zienswijze 9

De zienswijze van indiener spitst zich toe op onderdelen van het plan De Wijer 40 te Hapert.

- 1) Verkeersdruk en parkeerdruk
 - d. Indiener geeft aan dat er momenteel al een parkeerprobleem in het Hoefblad is. Auto's worden i.v.m. plaatsgebrek buiten de vakken op straat gezet en op trottoirs. Het betreft een doodlopende straat, waardoor er door de enige toegang meer verkeer de straat in en uit rijdt. De toekomstige bewoners hebben een parkeerplaats voor de garagebox, deze ligt verder weg van hun woning. Indiener vraagt zich af of de toekomstige bewoners hier ook echt gaan parkeren. De 5 parkeerplaatsen ingetekend in het groenplantsoen, zijn voor bezoekers bedoeld. Bezoekers gaan hun auto niet voor de garagebox van een bewoner parkeren. Leidt dit niet tot meer parkeerdruk voor de wijk?
 - e. Indiener vraagt zich af of er voldoende parkeermogelijkheden in het Hoefblad aanwezig zijn met de komst van het nieuwe plan? Veel gezinnen hebben 2, 3 of 4 auto's.
- 2) Wie heeft en/of krijgt de eigendom van de verkeersbestemming? Komt deze bij initiatiefnemers of bij de gemeente te liggen?
- 3) Indiener vraagt zich af of er vanuit de gemeente geen ruimtelijke onderbouwing moet zijn m.b.t. de plannen met het plantsoen, daar de grond geen eigendom is van aanvrager.
- 4) Kan er geen ontsluitingsweg/inrit op eigen terrein naar de Wijer komen i.p.v. het toch al drukke Hoefblad verder te belasten.
- 5) Indiener stelt de ecologie ter discussie welke zich nu bevindt in de groenstrook van de gemeente.
- 6) Indiener geeft aan dat hij een stuk van zijn privacy gaat verliezen. Indien er ramen komen aan de zij-kanten van de rijwoningen aan de westkant op de bovenverdieping, kijkt men zo bij indiener op het terras en in een gedeelte van zijn achtertuin. Indien indiener toch nog wat privacy wil hebben, moet hij hier maatregelen voor nemen, welke onkosten met zich meebrengen.

Beoordeling zienswijze 9

- 1) Verkeersdruk en parkeerdruk
Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze verwijzen we naar de beantwoording van zienswijze 3 onder punt 3.
- 2) De verkeersbestemming/het groenplantsoen zijn en blijven eigendom van de gemeente Bladel. Evenals de ontsluiting. Dit is overeengekomen in een gesloten overeenkomst met initiatiefnemers.
- 3) Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze verwijzen we de beantwoording van zienswijze 3 onder punt 2.

- 4) Er is gelet op de beperkte verkeersbewegingen (zie verder de onderbouwing onder zienswijze 3, punt 3) die de 5 woningen genereren, geen aanleiding voor een nieuwe weg die op zichzelf weer tot ongewenste effecten zou kunnen leiden.
- 5) Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze verwijzen we naar de beantwoording van zienswijze 3 onder punt 2.
- 6) Het vigerend beleid 'Woonvisie gemeente Bladel 2016, actualisatie 2018', de 'Kempische Visie op Wonen 2019-2023' en daarbij de enorme, toenemende vraag naar woningbouw geven allen de voorkeur aan inbreiden voor uitbreiden. De vijf woningen sluiten aan en gaan op in de bestaande woonwijk en voorzien daarnaast in een grote behoefte aan woningen voor o.a. starters. Ook stedenbouwkundig gezien sluit het toevoegen van deze woningen prima aan bij de omgeving. Tussen de nieuw te bouwen woningen en het perceel van indiener is een bestaande groenstrook aanwezig. De afstand van de nieuw te bouwen woningen tot het perceel van indiener bedraagt daarnaast 16 meter. Daardoor komt de privacy van indiener niet onaanvaardbaar in het gedrang.

Wij wijzen indiener er op dat er een mogelijkheid bestaat voor het aanvragen van planschade tegen deze nieuwe ontwikkeling, nadat deze onherroepelijk is geworden. Hierin worden de aspecten privacy, vrij uitzicht en daglichttoetreding onderzocht en gewaardeerd of er sprake is van planschade voor indiener.



Uitsnede bestemmingsplan De Wijer 40



luchtfoto huidige situatie Hoefblad

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:

- Op bladzijde 3, wijzigt de tabel. Hoofdstraat 1 -1a te Hoogeloon *verwijderen* uit de tabel.
- Op bladzijde 9, laatste alinea *Hoofdstraat 1 – 1a Hoogeloon, verwijderen*
- Bijlage 3 'Ruimtelijke onderbouwing Hoofdstraat 1 – 1a Hoogeloon', *verwijderen*

Bijlagen bij toelichting:

- Aanpassing ruimtelijke onderbouwing Zwartven ongenummerd, Hapert.
De ruimtelijke onderbouwing is aangepast i.v.m. de aanpassing van het Keur van het Waterschap. De aanpassing heeft geen gevolgen voor de uitvoering van het plan i.r.t. de zienswijze en wordt meegenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan. Tevens wordt de genoemde gemeente Roosendaal gewijzigd in gemeente Bladel.
- Aanpassing ruimtelijke onderbouwing Oude Provincialeweg 71, Hapert
in paragraaf 5.3 Water is rekening gehouden met de zienswijze van indiener. De conclusie is van de aangepaste ruimtelijke onderbouwing is dat er geconstateerd wordt dat de verhardingstoename ruimschoots beneden de 500 m2 blijft en derhalve er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen. De aangepaste ruimtelijke onderbouwing wordt meegenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Aanpassing ruimtelijke onderbouwing De Wijer 40, Hapert
De ruimtelijke onderbouwing is aangepast. Een deel van de verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende half-verharding. De aangepaste ruimtelijke onderbouwing wordt meegenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Planregels:

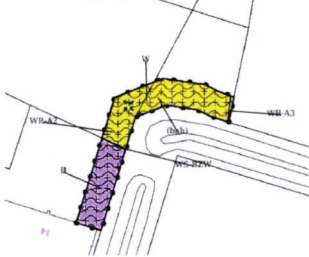
- In artikel 7.1 onder punt c, *verwijderen: water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen.*

Verbeelding:

- Op de verbeelding Hoofdstraat 1 – 1a Hoogeloon, verwijderen



- Op de verbeelding: waterzone te Hoogeloon. De breedte van deze zone langs de watergang wordt aangepast naar 5 meter.



Bladel, 8 juli 2021

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,



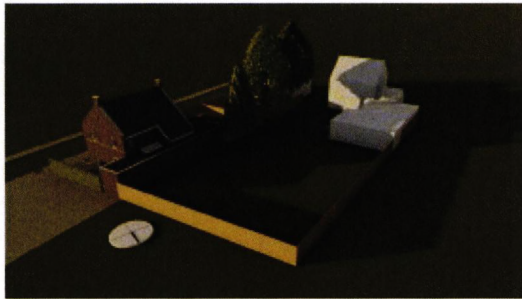
De voorzitter,



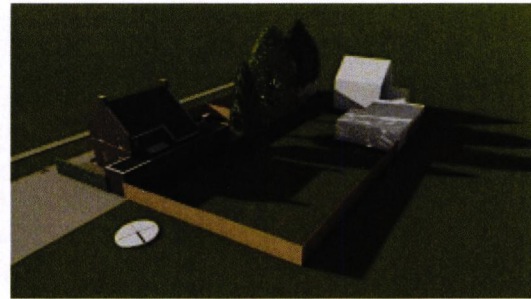
Bijlagen:

1. Zonstudie en zichtlijnen Bergmolen ong. (zienswijze 2) d.d. 19 maart 2021;

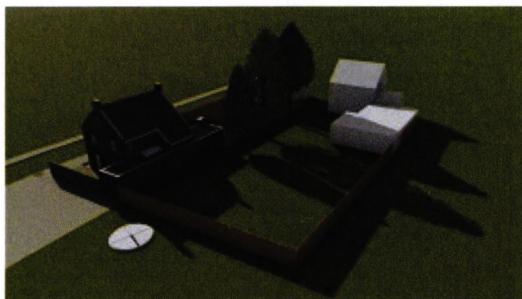
Bijlage 1: Zonstudie en zichtlijnen Bergmolen ong. (zienswijze 2) d.d. 19 maart 2021



19 februari 9.00u



19 februari 11.00u



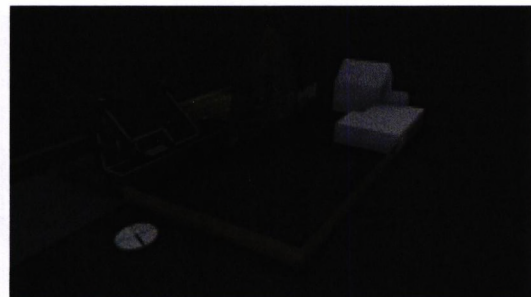
19 februari 13.00u



19 februari 15.00u



19 februari 17.00u



19 februari 19.00u

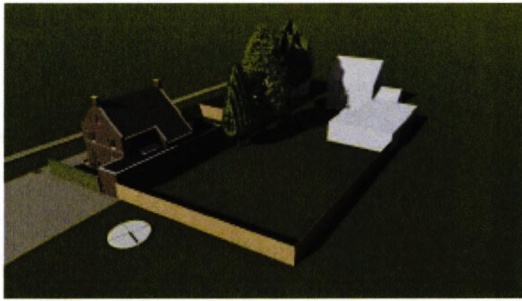
Woonhuis

Zonstudie locatie 19 februari
19 maart 2021

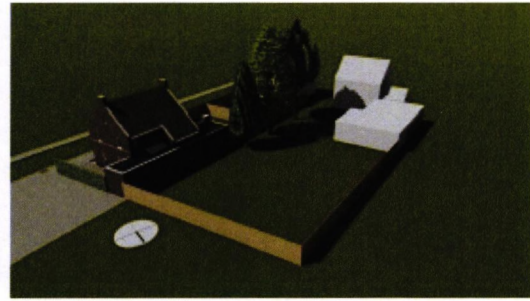
project
onderdeel
datum
schaal

Model | Streeklust | Beeld
Maartbos 15
5531 MK Bladel
tel. 0497 - 360054
info@gewoonarchitecten.nl
www.gewoonarchitecten.nl

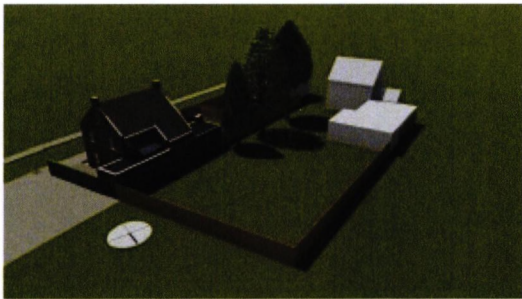




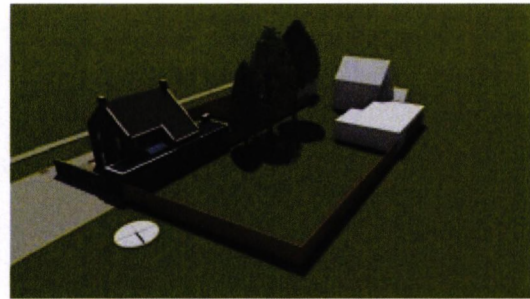
21 juni 9.00u



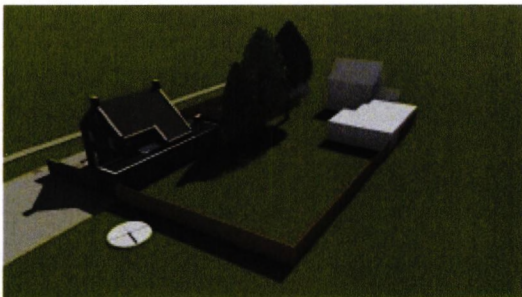
21 juni 11.00u



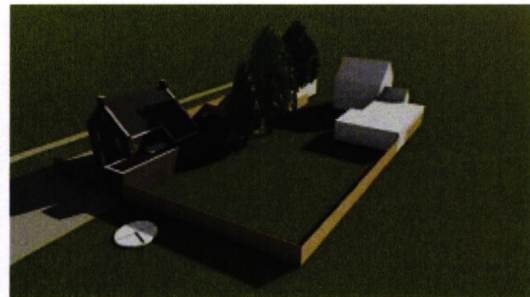
21 juni 13.00u



21 juni 15.00u



21 juni 17.00u



21 juni 19.00u

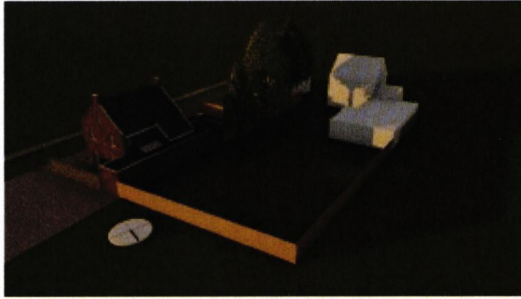
Woonhuis

Zonstudie locatie 21 juni
19 maart 2021

project
ontwerp
datum
schaal

Bladel | Eindhoven | Breda
Maurits 15
5531 MK Bladel
tel. 0407 - 360054
info@gewoonarchitecten.nl
www.gewoonarchitecten.nl

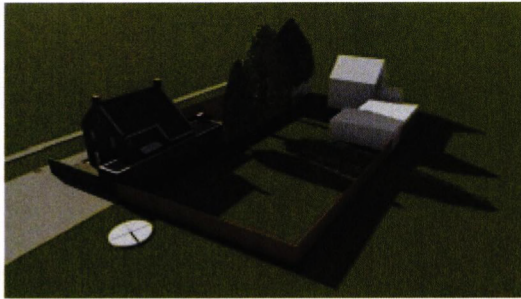




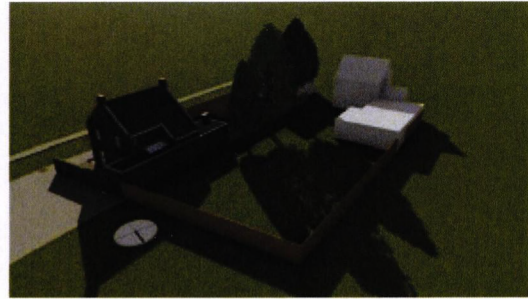
21 oktober 9.00u



21 oktober 11.00u



21 oktober 13.00u



21 oktober 15.00u



21 oktober 17.00u



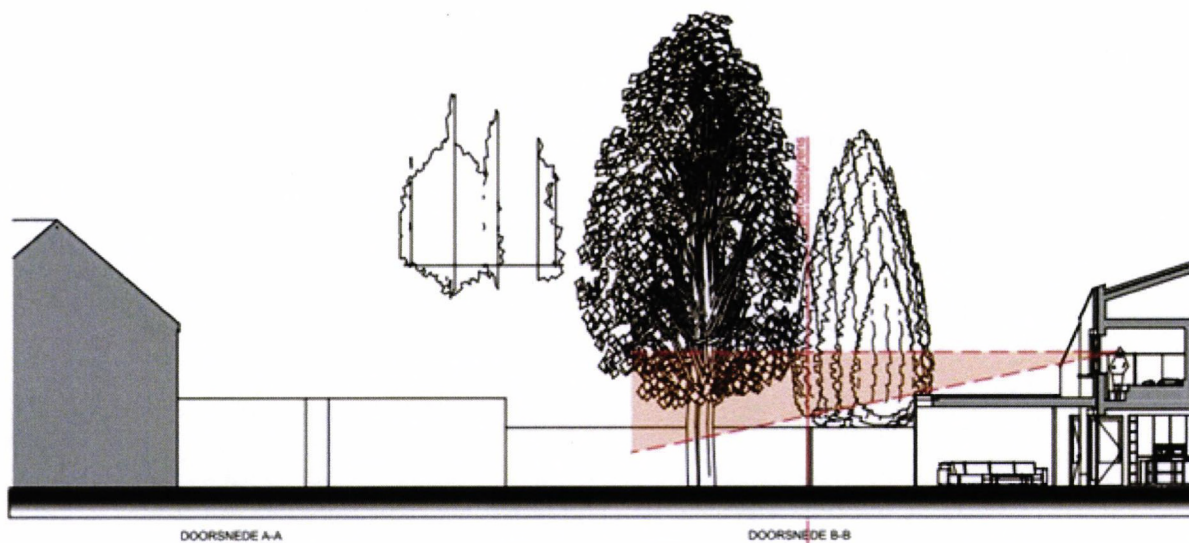
21 oktober 19.00u

Woonhuis [redacted]
Zonstudie locatie 21 oktober
19 maart 2021

project
onderdeel
datum
schaal

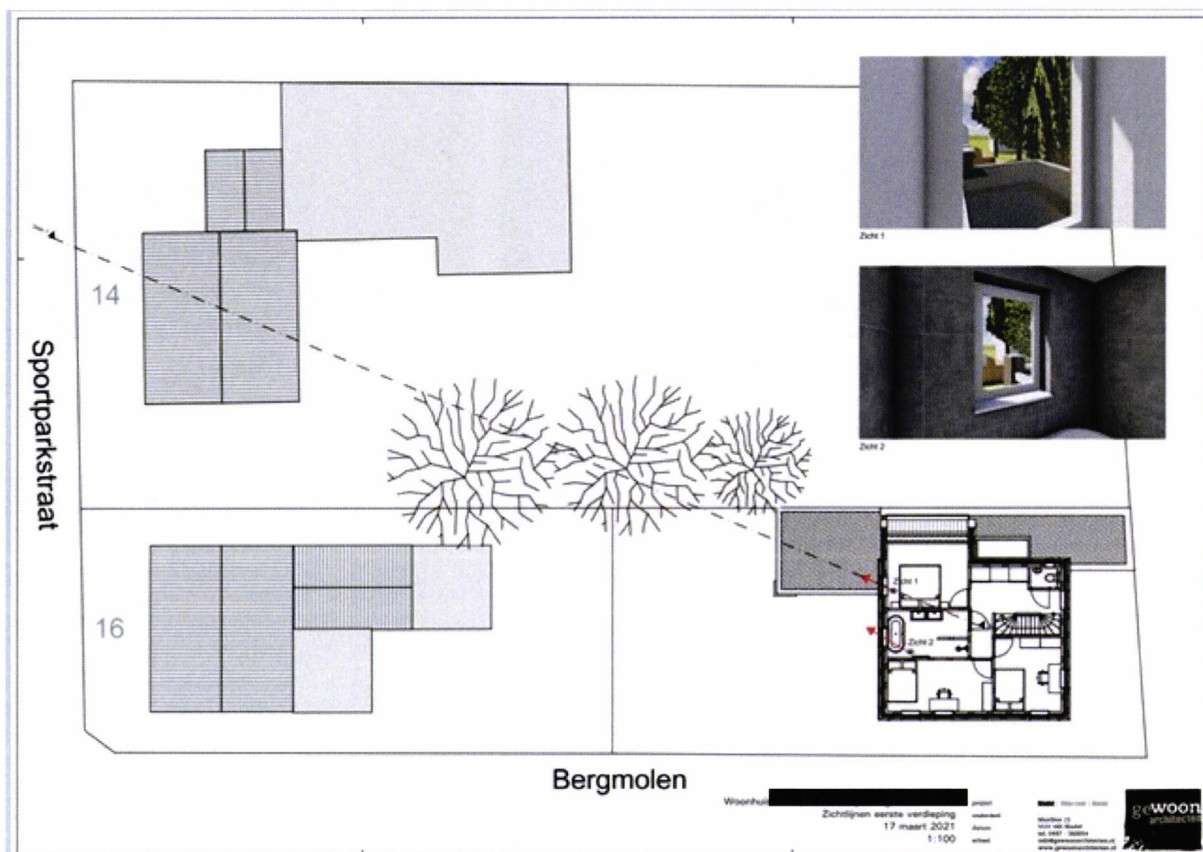
Bladel | Otten-Leeuw | Raaijmakers
Muntbox 15
5531 MX Bladel
tel. 0497 - 360054
info@gewoonarchitecten.nl
www.gewoonarchitecten.nl





Woonhuis [redacted] project
 Owersprofiel
 17 maart 2021
 1:100
 onderboud
 danon
 school

Model | Ritsen Lijzer | Beusink
 Model 15
 5531 MX Model
 tel. 0697 - 360054
 info@gewoonarchitecten.nl
 www.gewoonarchitecten.nl



Woonhuis [redacted] project
 Zichtlijnen eerste verdieping
 17 maart 2021
 1:100
 onderboud
 danon
 school

Model | Ritsen Lijzer | Beusink
 Model 15
 5531 MX Model
 tel. 0697 - 360054
 info@gewoonarchitecten.nl
 www.gewoonarchitecten.nl

