

Gemeente Bladel
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 11
5530 AA Bladel

Bladel, 12 juli 2012

Betreft: Verzoek om medewerking aan de bouwplannen van 9 CPO starterwoningen aan de Nachtegaal te Bladel.

Geacht college,

Middels dit schrijven willen wij u vragen de procedure op te starten die noodzakelijk is voor het realiseren van onze bouwplannen.

Aan de Nachtegaal te Bladel zullen 9 starters samen met Woningstichting de Zaligheden 9 woningen realiseren. Het betreft een project dat ontwikkeld wordt middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Hierdoor hebben de kopers maximale inspraak in de opzet en het uiterlijk van hun eigen woning. Het plan bestaat uit een blok van 3 en een blok van 6 woningen. De drie woningen hebben een beukmaat van 5700mm en de zes woningen hebben een beukmaat van 4800mm. Volgens het bestemmingsplan mag er een maximale nokhoogte van 9m1 gehanteerd worden en een goothoogte aan de voorzijde van 6m1 en aan de achterzijde 3,5m1. De lage goothoogte aan de achterzijde is het gevolg van bezwaren van de woningen die gesitueerd zijn achter het blok van 3 woningen.

Het blok van 3 woningen wordt conform het bestemmingsplan gebouwd; met een hoge goot aan de voorgevel en een lage goot aan de achtergevel. Voor het blok van 6 woningen is deze lage goothoogte echter te laag om een goede woning te maken. Deze woningen hebben wij daarom voorzien van een hoge goot aan de voor- en achterzijde. Hiervoor hebben wij een stedenbouwkundige massastudie gemaakt die op donderdag 12 april 2012 is overlegd met Cees van Hintum en Ard Maas. Zij hebben aangegeven dat de gemeente medewerking aan het plan wil verlenen, mits welstand akkoord is en er overleg gevoerd wordt met de bewoners van het belendende perceel.

Op 3-5-2012 is er vooroverleg gepleegd met de welstandscommissie. De commissie stemt in met de stedenbouwkundige hoofdopzet; een blok van 3 woningen met een tweelaagse uitstraling aan de voorzijde en een lage goot aan de achterzijde, voorzien van een asymmetrisch zadeldak en een blok van 6 woningen met een tweelaagse uitstraling, zowel aan de voor- als aan de achterzijde, voorzien van een zadeldak. Op 14-6-2012 is het verder uitgewerkte schetsplan voorgelegd aan de welstandscommissie en is goedgekeurd.

Met de bewoners van de woning die gesitueerd is direct achter het blok van 6 woningen (Winterkoninkje 4) is meerdere malen overleg geweest. Dit overleg is uiterst prettig verlopen; er zijn afspraken gemaakt over recht van overpad en de hoge goothoogte aan de achterzijde vormt geen probleem voor de bewoners van Winterkoninkje 4. De heer en mevrouw Pessel hebben hun handtekening voor akkoord gezet op het schetsplan.

Wij menen dat wij voor het plan een stedenbouwkundig verantwoorde opzet hebben gekozen. Het akkoord van welstand en de goedkeuring van de achterburen bevestigen dit. Tevens is door Ard Maas in de brief van 20 juni 2012 aangegeven dat op grond van artikel 2.12 Wabo er van het

bestemmingsplan afgeweken kan worden. Daarom vragen wij u om vrijstelling te verlenen voor het verhogen van de goothoogte tot 6m1 aan de achterzijde van het blok van 6 woningen.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink that reads "MARC BARBEN." The letters are slightly slanted and connected in a cursive style.

i.o. Ir. Ing. Marc Barben
Bouwteam CPO Kempenland

Bijlage:

- Kopie gespreksnotitie welstand, dd. 3-5-2012,
- Kopie goedkeuring welstand, dd. 14-6-2012,
- Kopie akkoord bewoners Winterkoninkje 4 schetsontwerp 01812 D-02 dd. 4 juni 2012,
- Kopie brief gemeente Bladel, dd. 20-6-2012.

plan 5	: Bladel	datum	: 3-5-2012
aanvrager	: Woningstichting De Zaligheden, Postbus 161, 5520AD Eersel	bwt.nr.	: ---
bouwplan	: 9 CPO woningen	doss.nr.	: 12071805
bouwadres	: Nachtegaal Bladel	beh.	: 1
bouwsom	: ± € 1,00		
ontwerper	: Gewoon architecten		
advies	: Gespreksnotitie		

Geacht college,

In de commissievergadering van 3 mei te Eindhoven is overleg gevoerd met de architect. De commissie stemt in met de stedenbouwkundige hoofdopzet; een blok van 3 woningen met een tweelaagse uitstraling aan de voorzijde en een lage goot aan de achterzijde, voorzien van een asymmetrisch zadeldak en een blok van 6 woningen met een tweelaagse uitstraling, zowel aan de voor- als aan de achterzijde, voorzien van een zadeldak.

Ten aanzien van de architectuur merkt de commissie op dat bij het blok met drie woningen de gemetselde scheggen ter plaatse van de zijgevels in de voorgevel door middel van een kleine geleding meer benadrukt dienen te worden en dat de aansluiting aan de achterzijde op de kap als onevenwichtig wordt ervaren. Aan de achterzijde zijn de scheggen niet aangegeven.

De gemetselde scheggen bij het blok met 6 woningen dienen zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde door middel van een geleding benadrukt worden.

De commissie ziet met belangstelling de nader uitgewerkte plannen tegemoet ter advisering.

Namens de commissie,
de rayonarchitect,

Ir. J.W.G. Witmer

plan 7	: Bladel	datum	: 14-6-2012
aanvrager	: Woningstichting de Zaligheden, Postbus 161, --- Eersel	bwt.nr.	: BLA-2012-0344
bouwplan	: 9 CPO woningen	doss.nr.	: 12072406
bouwadres	: Nachtegaal Bladel	beh.	: 2
bouwsom	: ± € 1,00		
ontwerper	: Gewoon architecten		
advies	: VOLDOET		

Geacht college,

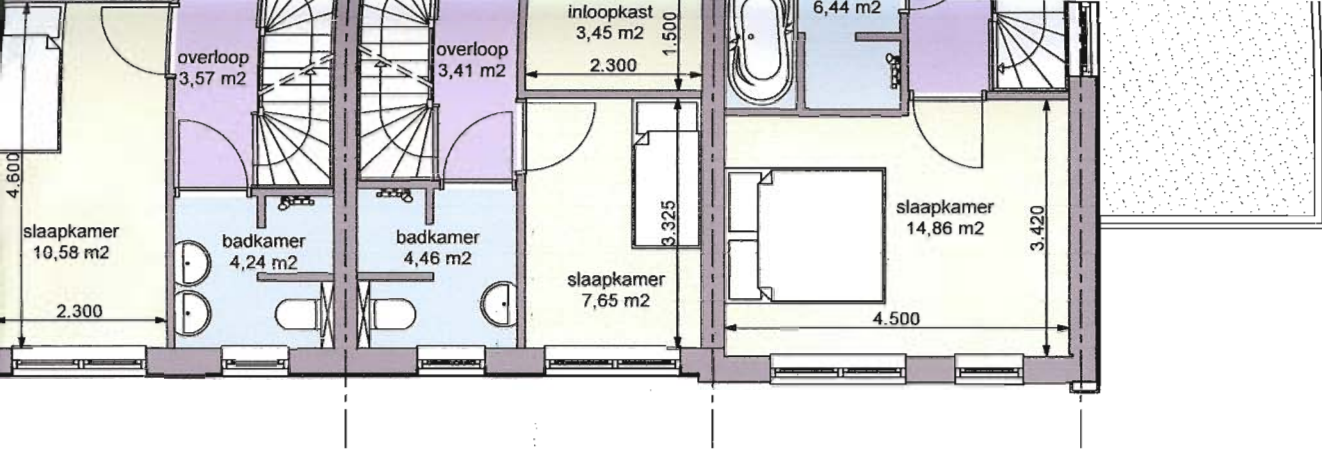
Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de commissie u mede dat naar haar mening het bovenvermelde plan VOLDOET aan redelijke eisen van welstand.
Het plan is getoetst aan de criteria behorende bij het welstandsgebied voor deze locatie.

In de commissievergadering zijn de tekeningen met werknummer 01812- D-01 d.d. 8-06-2012 en 01812-D-02 d.d. 4-06-2012 aan de orde gesteld.

Gemeente Bladel			
Briefnr.: _____			
Ingek. d.d.: 18 JUNI 2012			
Beh. afd.:		_____	Afged.
Witmer			

Namens de commissie,
de rayonarchitect,

Ir. J.W.G. Witmer



N



[Handwritten signatures]

Bewoners Winterkoningje
MAC Pessel en
EH Pessel-Hermans

SCHETSONTWERP

project

Oprichten 9 CPO woningen
aan de Nachtegaal
te Bladel

onderdeel

Blok 6 woningen
Plattegronden, gevels
doorsnede en situatie

opdrachtgever

Woningstichting De Zaligheden
Postbus 161
5520 AD Eersel

datum

4 juni 2012

getekend

mb

schaal

1:100

formaat

A1 +

gewijzigd

1:

2:

3:

4:

5:

6:

werknummer

01812

tekeningnummer

D-02

Marc Barben Architect
Hans Schnijderberg Architect

Raambrug 38
5531 AG Bladel
tel. 0497 - 360054
fax. 0497 - 360647
mob. 06 - 12663921
info@gewoonarchitecten.nl
www.gewoonarchitecten.nl





Gemeente Bladel

Economisch hart van de Kempen

Bladel
Casteren
Hapert
Hoogeloon
Netersel

Woningstichting De Zaligheden
t.a.v. de heer M. Kokx
Postbus 161
5520 AD Eersel

uw brief:
uw BSN:
uw kenmerk:
ons kenmerk:
zaaknummer: BLA-2012-0344
behandeld door: A. Maas
doorkiesnummer: 0497-361633
bijlage(n):
onderwerp: vooroverleg omgevingsvergunning
datum: 20 juni 2012
verzonden: 20 juni 2012

Geachte heer Kokx,

Op 8 juni 2012 hebben wij uw schetsplan ontvangen voor oprichten van 9 woningen aan Nachtegaal ongenummerd. Wij willen u graag hierover het volgende mededelen.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het van kracht zijnde bestemmingsplan "Locatie Kempenland" en heeft hier in de bestemming "Woondoeleinden 1" met de aanduiding "gesloten bebouwing". Wij hebben geconstateerd dat uw schetsplan in strijd is met dit bestemmingsplan.

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan omdat in artikel 3.2.1 is bepaald dat de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'lagere goothoogte' op de plankaart niet meer mag bedragen dan 3,5 meter, terwijl in het bouwplan de goothoogte 5,8 meter is getekend. Conform art. 3.2.2 van het bestemmingsplan is bepaald dat er géén bijgebouwen mogen worden opgericht vóór de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen woningen, ook hieraan voldoet het ingediende vooroverleg niet. Conform artikel 2:10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moeten wij, indien er strijd is met het bestemmingsplan, beoordelen of aan het plan kan worden meegewerkt middels een afwijking van het bestemmingsplan. In dit geval hebben wij geoordeeld dat het afwijken van het bestemmingsplan, op grond van artikel 2:12 Wabo, wel mogelijk is.

Welstand

Het schetsplan is eveneens voorgelegd aan onze welstandscommissie. In haar vergadering van 14 juni 2012 heeft de commissie geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

Wij concluderen dan ook dat er op het vlak van bestemmingsplan en welstand geen problemen zijn om aan uw schetsplan mee te werken. U kunt dan ook een officiële aanvraag om een omgevingsvergunning bij ons indienen. Bij deze aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw en het aanleggen van een uitrit wordt ook getoetst aan eisen die in de bouwverordening en het Bouwbesluit zijn opgenomen.

Het resultaat is geen garantie dat de omgevingsvergunning daadwerkelijk kan worden verleend omdat eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel. Om er meer zeker van te zijn dat onze conclusie als

Postbus 11
5530 AA Bladel

Markt 21
5531 BC Bladel
Tel. 0497-361636
Fax 0497-361600

BTW nr. NL00.19.02.659.B.01

BNG 28.50.01.159

IBAN: NL02BNGH 0285 0011 59

BIC: BNGHNL2G

E-mail info@bladel.nl

uitgangspunt voor de officiële aanvraag om een omgevingsvergunning kan dienen, adviseren wij u om binnen acht weken een officiële aanvraag in te dienen. De aanvraag kunt u naar keuze analoog of digitaal indienen. Indien u de aanvraag digitaal wenst in te dienen kunt u dit doen via de website www.omgevingsloket.nl

Leges

Voor het behandelen van dit schetsplan zijn conform onze Legesverordening leges verschuldigd. Voor de betaling van deze leges hebben wij bij deze brief een nota gevoegd. Op deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Geen besluit

Het schetsplan is bedoeld als serviceproduct voor burgers en bedrijven. Via een schetsplan kan op laagdrempelige wijze inzicht verkregen worden of de gemeente toestemming kan geven om een bouwplan uit te voeren. Het bedrag aan leges is hier ook op afgestemd. Bij een schetsplan wordt het college niet gevraagd om een besluit te nemen. Nu het bestuursorgaan geen besluit heeft genomen is deze brief ingevolge artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht geen besluit en is ook het instellen van bezwaar of beroep niet mogelijk.

Nadere informatie

Als u nog vragen hebt over deze brief, kunt u contact opnemen met de heer A. Maas van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, bereikbaar op maandag tot en met donderdag via telefoonnummer 0497-361633 of per mail op a.maas@bladel.nl.

Een kopie van deze brief is verzonden aan de adviseur van uw project.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a long horizontal stroke.

A. Maas, afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.