

Behoort bij besluit van de RAAD
van de gemeente Bladel
d.d. 29.04.2010 R 2010.020
Mij bekend,
De Griffier,



Bladel

Mastbos

Mastbos 1H

identificatie

projectnummer:

190309.007459.01

opdrachtgever:

ing. R.G.M. Louwes

planstatus

datum:

10-12-2009

opdrachtgever

Schippers Onroerend Goed b.v.

status:

ontwerp

Inhoud van de toelichting

1. Doel herziening	blz. 3
2. Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak	5
3. Aanpassingen voorschriften	7

2 Inhoud van de toelichting

1. Doel herziening

3

Aanleiding en doel 1^e herziening

Het bestemmingsplan Mastbos regelt het gebruik van de gronden gelegen in het herontwikkelingsgebied Mastbos te Bladel. De herontwikkeling bestaat uit woningbouw. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 11 januari 2007 vastgesteld en op 4 september 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) van Noord-Brabant.

Na de goedkeuring door GS is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft op 1 oktober 2008 uitspraak gedaan. De relevante onderdelen uit de uitspraak worden kort weergegeven. Naar aanleiding van de uitspraak wordt het bestemmingsplan Mastbos gedeeltelijk herzien.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kort samengevat.

In hoofdstuk 3 komt de aanpassing van de voorschriften aan bod.

2. Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak

5

Op 1 oktober 2008 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de volgende uitspraak gedaan.

Archeologisch onderzoek

De Afdeling geeft aan dat het plan ter inzage heeft gelegen en de appellant hierop had kunnen reageren. De appellant heeft in zijn betoog niet aannemelijk gemaakt dat er aan de voorwaarden van de Monumentenwet 1988 niet is voldaan. Daarnaast heeft de appellant ook niet aannemelijk gemaakt dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de invloed van het plan op deze waarden onvoldoende zijn omschreven.

Natuurwaarden

De Afdeling ziet geen aanleiding om van oordeel te zijn dat er onvoldoende onderzoek is verricht naar de natuurwaarden in het plangebied.

Luchtkwaliteit

De stellingname van de appellant dat er bij het onderzoek naar luchtkwaliteit geen inzicht is geboden in de daggemiddelden, mist zijn feitelijke grondslag.

Akoestisch onderzoek

De wegen binnen de woonbuurt worden vooral gebruikt door bestemmingsverkeer. Hierdoor heeft het college in redelijkheid kunnen stellen om in dit geval geen akoestisch onderzoek te laten uitvoeren naar wegen in het plangebied.

Uitvoerbaarheid van het plan

De Afdeling oordeelt dat de appellant niet aannemelijk heeft gemaakt dat verplaatsing van Schippers Bladel te onzeker is en daarmee de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. De Afdeling vindt ook niet dat het college onvoldoende rekening heeft gehouden met de feitelijke situatie van het plan.

Bestemming "Groendoeleinden"

De Afdeling vindt dat het college in redelijkheid heeft kunnen instemmen met het opnemen van de bestemming "Groendoeleinden" grenzend aan enkele woonpercelen, omdat dit is opgenomen als kwaliteitsimpuls.

Parkeeroverlast

De Afdeling oordeelt dat de vrees voor parkeeroverlast binnen het plan ongegrond is. Het plan biedt ruimte aan 193 parkeerplaatsen.

Hoogbouw en infrastructuur

De Afdeling oordeelt dat het college in redelijkheid heeft gehandeld met de toegelaten bebouwing en infrastructuur aan de achterzijde van het perceel aan de Bleijenhoek, nu geen onevenredige toename van verkeer is te verwachten.

Wijzigingsbevoegdheid van artikel 13, vierde lid onder a

De Afdeling oordeelt dat het college zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de wijzigingsbevoegdheid van artikel 13 lid 4 onder a van de planvoorschriften uitvoerbaar kan worden geacht voor de bouw van een extra woning.

Artikel 13, vierde lid, onder b, van de planvoorschriften

De Afdeling oordeelt dat de wijzigingsbevoegdheid van artikel 13, vierde lid, onder b, vastgesteld is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat geen minimale afstand van de perceelgrens van appellant tot het bebouwingsvlak is opgenomen. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor gestapelde woningbouw, is bebouwing tot aan de perceelsgrens van Bleijenhoek 17A en 17B mogelijk.

De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State houdt in dat het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 4 september 2007 voor artikel 13, vierde lid, onder b, van de planvoorschriften vernietigd wordt. Tevens is goedkeuring onthouden aan artikel 13, vierde lid, onder b, van de planvoorschriften. De Afdeling heeft de andere bezwaren verworpen. Deze bezwaren hoeven niet bij een eventuele nieuwe procedure opnieuw in de overwegingen te worden meegenomen.

3. Aanpassingen voorschriften

7

De 1^e herziening van het bestemmingsplan Mastbos heeft betrekking op de voorschriften.

Aanpassing artikel 1

Aan artikel 1 worden begripsbepalingen achterste perceelsgrens, voorste perceelsgrens en zijdelingse perceelsgrens toegevoegd. Deze toevoegingen zijn nodig ter verduidelijking van de aangepaste begrippen in artikel 13 lid 4 onder b.

31. achterste perceelsgrens:

de van de weg af gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel van de weg zijn afgekeerd, wijzen burgemeester en wethouders een achterste perceelsgrens aan;

32. voorste perceelsgrens:

de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg zijn gekeerd, wijzen burgemeester en wethouders een voorste perceelsgrens aan;

33. zijdelingse perceelsgrens:

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Aanpassing artikel 13 lid 4 sub b

- Artikel 13 lid 4 onder b is komen te vervallen door de uitspraak van de Afdeling. Artikel 13 lid 4 onder b zal worden aangevuld met bepalingen in verband met voorkoming van de aantasting van privacy en het woon- en leefklimaat.
- Artikel 13 lid 4 onder b wordt opnieuw vastgesteld, luidende:

"b. in afwijking van het bepaalde onder a ter plaatse van een strook grond evenwijdig aan de noordgrens van het wijzigingsgebied, de bestemming "Woondoeleinden 1" wordt geprojecteerd met een bebouwingstypologie "gestapelde bebouwing";

 - Aan artikel 13 lid 4 onder b wordt een sub 1 toegevoegd waarin is bepaald dat de afstand van het bebouwingsvlak tot de noordgrens van het wijzigingsgebied ten minste 5 meter dient te bedragen.
 - Aan artikel 13 lid 4 onder b wordt een sub 2 toegevoegd waarin is bepaald dat de afstand van de zuidgrens van het bebouwingsvlak tot de noordgrens van het wijzigingsgebied niet meer mag bedragen dan 20 meter.
 - Aan artikel 13 lid 4 onder b wordt een sub 3 toegevoegd waarin is opgenomen dat indien perceel Bleijenhoeck 17A deel uitmaakt van het wijzigingsplan, dan het volgende geldt:
 - a. de afstand met de zuidelijke perceelsgrens ter plaatse van de percelen Bleijenhoeck 17A en 17B bij een gebouw met twee lagen en kap dient ten minste 3 meter te bedragen (goothoogte 6 meter, bouwhoogte 9 meter);

- b. de afstand met de zuidelijke perceelsgrens ter plaatse van de percelen Bleijenhoek 17A en 17B bij een gebouw met drie lagen en kap dient ten minste 5 meter te bedragen (goothoogte 9 meter, bouwhoogte 12 meter);
- Aan artikel 13 lid 4 onder b wordt een sub 4 toegevoegd waarin staat dat indien perceel Bleijenhoek 17A geen deel uitmaakt van het wijzigingsplan, dan het volgende geldt:
 - a. de afstand met de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van perceel Bleijenhoek 17A bij een gebouw met twee lagen en kap dient ten minste 3 meter te bedragen (goothoogte 6 meter, bouwhoogte 9 meter) indien blijkt dat het ongewenst is dat het woon- en leefklimaat en privacy worden aangetast;
 - b. de afstand met de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van perceel Bleijenhoek 17A bij een gebouw met drie lagen en kap dient ten minste 5 meter te bedragen (goothoogte 9 meter, bouwhoogte 12 meter) indien blijkt dat het ongewenst is dat het woon- en leefklimaat en privacy worden aangetast."

In artikel 13 lid 4 onder b sub 3 wordt bepaald dat wanneer er sprake is van ongewenste aantasting van het woon- en leefklimaat en privacy, ter hoogte van de percelen Bleijenhoek 17A en 17B een afstand van de zuidelijke perceelsgrens wordt gehouden van ten minste 3 meter indien een gebouw met twee lagen en kap wordt gebouwd.

De afstand van 3 meter tot de zuidelijke perceelsgrens is gelijk aan de afstand die moet worden aangehouden volgens de bouwvoorschriften bij het realiseren van een hoofdgebouw uit hoofdstuk 2 van de voorschriften uit het bestemmingsplan Mastbos.

In artikel 13 lid 4 onder b sub 4 wordt bepaald dat wanneer er sprake is van ongewenste aantasting van het woon- en leefklimaat en privacy, ter hoogte van de percelen Bleijenhoek 17A en 17B een afstand van de zuidelijke perceelsgrens wordt gehouden van ten minste 5 meter indien een gebouw met drie lagen en kap wordt gebouwd.

De afstand van 5 meter van de zuidelijke perceelsgrens wordt aangehouden, in het belang van het woon- en leefklimaat en privacy van de percelen 17A en 17B.

Ten behoeve van het waarborgen van een goede ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd met het gemeentelijk woningbouwprogramma en een positief wateradvies. Hiermee zijn ook de belangen van provincie en waterschap afdoende veilig gesteld en is thans geen afzonderlijk overleg met deze instanties nodig. Tevens wordt overwogen dat het hier om een aanpassing van een wijzigingsbevoegdheid gaat waartegen alleen de aangrenzende bewoner zich heeft verzet.

Voor het overige is geen aangepaste of nieuwe bestemmingsregeling nodig. De betreffende voorschriften/artikelen zoals vastgesteld in het bestemmingsplan Mastbos uit 2007 zijn en blijven van toepassing.