

## NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Ganzestraat 38a Hapert”

Inleiding:

*Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 oktober tot en met 11 december 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend. 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 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. Het is mogelijk dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan hiervan afwijkt.*

*In de definitieve nota worden deze aanpassingen verwerkt en daarna wordt de nota namens de raad ondertekend.*

### A. Beoordeling zienswijzen:

#### Algemeen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend.

**Zienswijze 1: de heer A. Hermans, brief d.d. 29 november 2013, ontvangen op 2 december 2013, ons kenmerk 13ik.6472**

#### Kernpunten van de ingediende zienswijze

- a. We hebben vanuit de Kempenaer vernomen van de plannen van de familie Bleijs. Het indienen van een zienswijze is de enige manier van reageren die overblijft;
- b. We vinden het teleurstellend dat de familie Bleijs 2 jaar geleden niet gelijktijdig met het plan Ganzeakker heeft meegedaan. Toen moest een afstand van 50 meter tot zijn gebouwen in acht genomen worden waardoor er in plan Ganzeakker een lege ruimte is ontstaan, die uit noodzaak is opgevuld als plantsoen;
- c. Bij het plan Ganzeakker moest de ruimte aan de Ganzestraat opgevuld worden, i.v.m. lintbebouwing. Bij dit plan zien we daar niets van terug. In tegenstelling tot hetgeen in artikel 3.2.2 staat wordt niet aangesloten op het plan Ganzeakker maar verder het open gebied ingegaan;
- d. In artikel 5.5.1.1 worden de oude geurnormen 3 en 14 gebruikt i.p.v. 1 en 10;
- e. Bij de inleiding gaat het over kwaliteitsverbetering maar de kaart in artikel 3.2.2 wijzigt aan bestaande gebouwen niets, terwijl er bij ruimte voor ruimte maar 200m<sup>2</sup> aan bijgebouwen over mogen blijven;
- f. In artikel 3.2.3 wordt aangegeven dat de inhoud 1.000m<sup>3</sup> mag bedragen maar over de bouwhoogte en goothoogte wordt niets opgenomen. Die kan nu wel 15 meter bedragen;
- g. In artikel 4.2.3.5 wordt gesteld dat 1.000m<sup>2</sup> stal gesloopt moet worden voor een ruimte voor ruimte woning, maar hier wordt niet gezegd over het aantal kg fosfaat die ook ingeleverd moeten worden;
- h. In tegenstelling tot artikel 4.2.3.7 voldoet het plan niet aan zorgvuldig ruimtegebruik omdat er aan de Ganzestraat nog veel ruimte onbenut blijft.

## Beoordeling zienswijze

- a. Publicatie in huis-aan-huisblad De Kempenaer heeft conform de wettelijke procedure plaatsgevonden. Een buurtoverleg voor deze ontwikkeling is niet noodzakelijk geoordeeld, omdat de voorgestane ontwikkeling beleidsmatig past binnen een voor het totale gebied vervaardigde en door de gemeenteraad vastgestelde visie. Indiener van de zienswijze is van deze visie op de hoogte.
- b. Zoals aangegeven in punt a. past de gevraagde ontwikkeling binnen de ruimtelijke kaders. Het is een vrije keuze van verzoekers om te bepalen wanneer zij hiervan gebruik maken. Deze vrije keuze heeft ook de indiener van de zienswijze gehad.
- c. Bij dit plan blijft de langgevelboerderij, gelegen aan de Ganzestraat, in tact. Het beeld in de lintbebouwing van de Ganzestraat blijft hierdoor ongewijzigd. Wel wordt er met de ontwikkeling van de drie nieuwe woningen aansluiting gezocht op het onherroepelijke bestemmingsplan Ganzeakker. De gebiedsvisie Ganzestraat, Dalem en De Pan heeft als onderlegger gediend. De nieuwe woningen worden ingepast op een ruimtelijk verantwoorde manier, met respect voor de omgeving en aansluitend aan de ontwikkeling van Ganzeakker. Hierdoor ontstaat er na realisering van beide plannen één ruimtelijk geheel.
- d. Het bedrijf aan de Ganzestraat 38a wordt beëindigd. Daarmee komen de geurnormen van de Ganzestraat 38a na de ontwikkeling van dit plan te vervallen. In de anterieure overeenkomst is met de familie Bleijs overeengekomen dat de milieuvergunning wordt ingetrokken zodra het bestemmingsplan is vastgesteld. Daarnaast is de huidige bedrijvigheid aan de Ganzestraat 40 geen belemmering voor de toekomst van het plan aangezien hier ook een anterieure overeenkomst is gesloten waarin is opgenomen dat de bedrijvigheid per 1-1-14 wordt beëindigd. Een goed woon- en leefklimaat is hiermee geborgd;
- e. Bij de 3 toegevoegde woningen mag maximaal 100m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning gerealiseerd worden. De bestaande langgevelboerderij mag maximaal 200m<sup>2</sup> aan bijgebouwen realiseren/handhaven. Dit is tevens op de verbeelding aangeduid en in de regels opgenomen. Voor het surplus van 100m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de langgevelboerderij wordt extra verantwoording afgelegd door de realisatie van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit past ook binnen het provinciale beleid dat in de Verordening ruimte is vastgelegd. Als gevolg van het plan wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt.c.q. aangepast aan de toegestane bebouwingsmogelijkheden. Dit is in de anterieure overeenkomst opgenomen. Door de aankoop van de benodigde ruimte voor ruimte titels, beëindiging van een intensieve veehouderij en de realisatie van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, als bedoeld in artikel 2.2 en 2.3 van de geldende Verordening ruimte, wordt voldaan aan zorgvuldig ruimte gebruik
- f. In de regels van het bestemmingsplan staat onder artikel 5.2.1 dat de inhoud van de woningen maximaal 600m<sup>3</sup> mogen bedragen tenzij op de verbeelding anders wordt aangegeven. Hierbij wordt aangesloten op de systematiek van geldende regels in het bestemmingsplan buitengebied. Het klopt dat de verbeelding maximaal 1.000m<sup>3</sup> mogelijk maakt. In de regels is verder een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 5,5 meter opgenomen;
- g. Voor de realisatie van de ruimte voor ruimte woningen heeft de familie Bleijs de benodigde ruimte voor ruimte titels aangekocht. De aangeleverde bewijsstukken zijn door de provincie goedgekeurd. Ook is dit in de anterieure overeenkomst geborgd. Hierdoor worden de wettelijk verplichte oppervlakte aan te slopen gebouwen en de in te leveren kg's fosfaat ingeleverd en wordt voldaan aan alle overige voorwaarden.
- h. Verwezen naar wordt naar de tekst onder sub c.

## Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 2: Waterschap De Dommel, Postbus 10.001 te 5280 DA Boxtel, brief d.d. 11 december 2013, ontvangen op 12 december 2013, ons kenmerk 13ik.6638**

#### **Kernpunt van de ingediende zienswijze**

- a. Naast de bergingsopgave zou volgens paragraaf op pagina 36 ook de mogelijkheid bestaan tot het afvoeren van het hemelwater naar een gescheiden stelsel. Dat is echter onjuist. Zoals opgenomen in de waterparagraaf moet er 9 m<sup>3</sup> berging per woning worden gerealiseerd. De overloop van deze voorziening mag dan wel op het oppervlaktewater of hemelwaterriool worden aangesloten;
- b. Het is gewenst om in de waterparagraaf de aansluitingen op het vervuilde rioolwater evenals de berging en afvoer van het schone hemelwater nader te omschrijven en te voorzien van een situatietekening. De ligging van de rioolstelsels en afvoerende watergangen zijn hierbij van belang. Het waterschap gaat er vanuit dat bovenstaande aansluitingen dan ook akkoord zijn bevonden door de gemeente Bladel.
- c. Aangezien de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) op ongeveer 40-60 cm beneden maaiveld ligt zal het aanleggen van infiltratiekragen en andere ondergrondse voorzieningen boven de GHG een moeilijke opgave worden. Aanleg van bijvoorbeeld bovengrondse wadi's zal makkelijker te realiseren zijn.

#### **Beoordeling zienswijze**

- a. In de waterparagraaf is opgenomen dat er een bergingsopgave van 9m<sup>3</sup> per woning is. Er zijn verschillende manieren van bergen opgenomen. De noodoverstort vindt plaats via de afvoer van hemelwater naar het gescheiden stelsel. Dit wordt explicieter in de waterparagraaf opgenomen. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen.
- b. De keuze van de uitvoeringsmethode ligt bij de initiatiefnemer. De aansluiting op het rioolstelsel gaat in overleg met de gemeente Bladel. In de te verlenen aansluitvergunning worden voorwaarden over de infiltratie opgenomen.
- c. Het betreft de keuzevrijheid van de initiatiefnemer. Deze moet voldoen aan de opgave. De gemeente zal de initiatiefnemer adviseren om een bovengrondse wadi te realiseren. In de te verlenen aansluitvergunning worden voorwaarden over de infiltratie opgenomen.

#### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan:

pagina 36, 2<sup>e</sup> alinea

##### Huidige tekst:

Tevens bestaat de mogelijkheid tot het afvoeren van het hemelwater naar een gescheiden rioolstelsel. In de Ganzestraat is een dergelijk gescheiden rioolstelsel aanwezig. De nieuwe bebouwing kan hierop aansluiten met de afval- hemelwaterstroom. Hiertoe dient een aansluitvergunning te worden aangevraagd.

##### Nieuwe tekst:

- a. Tevens bestaat de mogelijkheid tot het afvoeren van het hemelwater naar een gescheiden rioolstelsel als noodoverstort. In de Ganzestraat is een dergelijk gescheiden rioolstelsel aanwezig. De nieuwe bebouwing kan hierop aansluiten met de afval- hemelwaterstroom. Hiertoe dient een aansluitvergunning te worden aangevraagd. Primair dient ter plaatse een bergingsopgave van 9m<sup>3</sup> per woning gehaald te worden geadviseerd wordt om dit met een bovengrondse wadi te realiseren. In de te verlenen aansluitvergunning worden voorwaarden over de infiltratie opgenomen.

**Zienswijze 3: de heer N. Bleijs, brief d.d. 11 december 2013, ontvangen op 11 december 2013, ons kenmerk 13ik.6637**

#### **Kernpunten van de ingediende zienswijze**

- a. Er is sprake van rechtsongelijkheid waardoor ik in mijn belangen geschaad wordt. Dit omdat op de Ganzestraat 42b een woning is gevestigd zonder dat daarvoor een ruimte voor ruimte titel is aangekocht. Dat is niet gepubliceerd geweest zodat ik tegen dat plan geen zienswijze heb kunnen indienen. Ik heb die ruimte voor ruimte titels wel moeten aankopen.

#### **Beoordeling zienswijze**

- a. De zienswijze heeft geen betrekking op het onderhavige plan. Ter toelichting merken wij op dat bij de Ganzestraat 42b sprake is van een gesplitste langgevelboerderij. Planologisch is sprake van 2 woningen. In tegenstelling tot hetgeen gesteld wordt, is daar geen extra woning gevestigd zonder dat daarvoor een planologische wijziging heeft plaats gevonden. Ter plaatse is sprake van inwoning. De aankoop van ruimte voor ruimte titels en de realisatie van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering is de enige mogelijkheid om het onderhavige plan mogelijk te maken.

#### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Resumerend**

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

Een wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan op pagina 36, 2<sup>e</sup> alinea, waarbij de huidige tekst:

"Tevens bestaat de mogelijkheid tot het afvoeren van het hemelwater naar een gescheiden rioolstelsel. In de Ganzestraat is een dergelijk gescheiden rioolstelsel aanwezig. De nieuwe bebouwing kan hierop aansluiten met de afval- hemelwaterstroom. Hiertoe dient een aansluitvergunning te worden aangevraagd."

wordt vervangen door :

"Tevens bestaat de mogelijkheid tot het afvoeren van het hemelwater naar een gescheiden rioolstelsel als noodoverstort. In de Ganzestraat is een dergelijk gescheiden rioolstelsel aanwezig. De nieuwe bebouwing kan hierop aansluiten met de afval- hemelwaterstroom. Hiertoe dient een aansluitvergunning te worden aangevraagd. Primair dient ter plaatse een bergingsopgave van 9m<sup>3</sup> per woning gehaald te worden geadviseerd wordt om dit met een bovengrondse wadi te realiseren. In de te verlenen aansluitvergunning worden voorwaarden over de infiltratie opgenomen."

Bladel, 13 maart 2014

De raad van de gemeente Bladel

de griffier,



de voorzitter,

