



Gemeente Bladel

Bladel Casteren Hapert Hoogeloon Netersel

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Bladel d.d. 16-12-2021 R21.136b
R21-136c
Mij behoud,
De Griffier.

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN "VOGELWIKKE, BLADEL"

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Vogelwikke, Bladel" heeft van 23 juli 2021 tot en met 2 september 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is er één zienswijze ingediend, hieronder bevonden zich geen reacties van wettelijk vooroverleg partners.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijze weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijzen ontvangen.

De opgenomen zienswijze is tijdig ingekomen en wordt 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.

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1: [REDACTED], Bleijenhoek 41A, 5531 BK te Bladel,

Datum zienswijze: 8 augustus 2021,

Onderwerp: Bezwaren/zienswijze plan: NL.IMRO.1728.BPB1036Vogelwikke-ONTW

Ontvangen: 10 augustus 2021, registratienummer: 21.20391.

Kernpunten van de ingediende zienswijze

De ingekomen zienswijze is samen te vatten in zes punten:

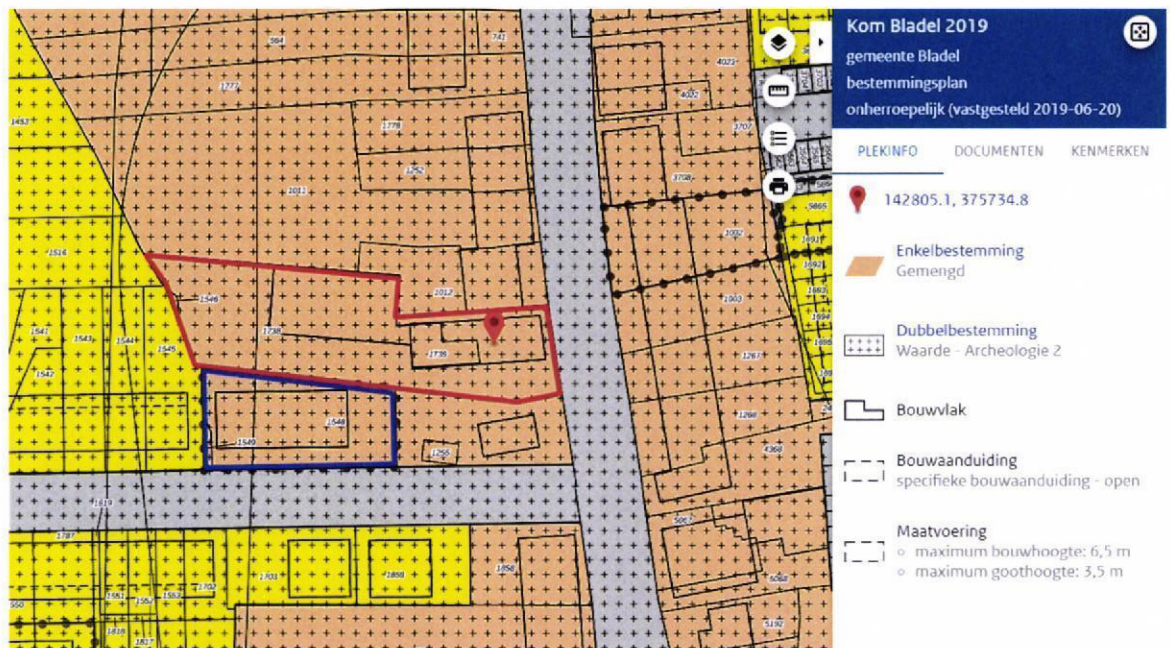
1. De bouw van het gezamenlijke gedeelte komt tegen de erfgrens te liggen van de percelen van Helleneind 10. Indiener geeft aan hier bezwaar tegen te hebben, omdat het uitzicht zal worden belemmerd. Ook zal de ligusterhaag die nu voor de erfscheiding zorgt deels verdwijnen. En door ramen richting de percelen van Helleneind 10 te plaatsen zal de privacy verdwijnen.
2. Indiener geeft aan dat er bij de bepaling van de parkeerbelasting geen rekening is gehouden met het parkeren door bezoekers.
3. In het plan wordt beschreven dat er voor de waterbelasting verschillende oplossingen mogelijk zijn. Er is hierbij nog geen definitieve oplossing gekozen. Indiener geeft aan dat de gekozen oplossing een flinke impact heeft op de omgeving en omliggende natuur.
4. Indiener geeft aan niet te zijn uitgenodigd voor de bijeenkomst van 29 juni 2021 met omwonenden omtrent de ontwikkelingen.
5. Indiener geeft aan dat op de percelen van Helleneind 10 een bedrijfsbestemming geldt. Indiener verwacht hier beperkingen, door zes nieuwe woonbestemmingen aan de erfgrens toe te voegen.
6. In het algemeen pleit indiener tenslotte voor een integrale planontwikkeling voor het gehele gebied inclusief de percelen op Helleneind 10.

Beoordeling zienswijze

1. De gemeenschappelijke ruimte van het plan komt tegen de erfgrens van BDL01 - H - 1738 (Helleneind 10) te liggen. Deze gemeenschappelijke ruimte valt in het ontwerpbestemmingsplan buiten het bouwvlak. Het gaat hier om een bijbehorend bouwwerk. In de bestemmingsplanregels is bepaald dat de goothoogte maximaal 3,2 m en een bouwhoogte maximaal 5,5 m. mag zijn.
Onder het vigerende bestemmingsplan Kom Bladel 2019 geldt voor de percelen van het plan (BDL01 - H - 1548 en BDL01 - H - 1549) de bestemming "Gemengd". Binnen dit bestemmingsplan is bouwen op de erfgrens in de vorm van een bijbehorend bouwwerk mogelijk. Ook hierbij geldt een goothoogte van maximaal 3,2 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m.
De mogelijkheid om tegen de erfgrens te bouwen wordt door dit plan niet verruimd.

Volgens het burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan om uitzicht te hebben op het erf van de burend door gevelopeningen die minder dan twee meter van de erfgrens geplaatst zijn (BW artikel 5:50). Ramen in de gevel tegen de erfgrens plaatsen, waardoor de privacy zou verdwijnen, is daarmee niet toegestaan.

2. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeernormering die door de gemeente Bladel gehanteerd wordt. Dit betreft de richtcijfers volgens het CROW. Deze zijn vervat in de brochure "Toekomstbestendig parkeren, Van parkeercijfers naar parkeernormen" (CROW 381). In de richtlijn van het CROW staat beschreven dat de gehanteerde parkeercijfers inclusief de verkeersgeneratie van bezoekers zijn. In de gehanteerde parkeernorm is rekening gehouden met het parkeren van bezoekers.
3. In het plan wordt beschreven dat er niet gekozen is voor een definitieve oplossing voor de waterbelasting. In de toelichting onder paragraaf 5.3.3 is beschreven dat door de verhardingstoename een compenserende waterberging is vereist. In het plan worden hiervoor een aantal mogelijke oplossingen aangedragen. Bij de uitwerking zal een van deze oplossingen gekozen dienen te worden. Dit zal mee worden genomen in de omgevingsvergunning. Tegen een omgevingsvergunning is een bezwaar- en beroepsprocedure mogelijk.
4. Op 29 juni 2021 is er een informatiebijeenkomst geweest in Cultureel Centrum Den Herd waarbij omwonenden geïnformeerd zijn over het initiatief. De uitnodigingen voor dit omgevingsoverleg zijn in de directe omgeving van het plangebied huis-aan-huis in de brievenbus bezorgd. Ook op het adres Helleneind 10.
Hoewel het bij dergelijke ontwikkelingen zeer wenselijk is om de plannen met de omgeving te bespreken, is een omgevingsoverleg geen wettelijke vereiste. Eenieder kan een zienswijze indienen tijdens de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft indiener met deze zienswijze gedaan.
5. De percelen van Helleneind 10 (BDL01 - H – 1738, BDL01-H-1739 en BDL01-H-1546) kennen een gemengde bestemming. (zie afbeelding 1). Op Helleneind 10 zit op de bestemming gemengd geen specifieke aanduiding. De gronden zijn bestemd voor wonen, maatschappelijke en culturele voorzieningen, dienstverlening, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Geen van deze bestemmingen kennen een richtafstand.



Afbeelding 1: Uitsnede Bestemmingsplan Kom Bladel 2019, ter plaatse van Helleneind 10 te Bladel.

Percelen Helleneind 10 in rood, de projectlocatie aan de Vogelwikke in blauw.

Onder het vigerende bestemmingsplan Kom Bladel 2019 kent de projectlocatie (BDL01 - H - 1548 en BDL01 - H - 1549) ook een gemengde bestemming. Binnen deze gemengde bestemming is wonen mogelijk. Op het bouwvlak op de projectlocatie is het maximum aantal wooneenheden in het bestemmingsplan Kom Bladel 2019 drie. Door dit plan worden er planologisch drie wooneenheden toegevoegd. De voorgestelde aanpassing leidt echter niet tot inperking van ontwikkelingen op de aangrenzende percelen van Helleneind 10. De bestemming van die percelen worden niet gewijzigd en geen van de mogelijke bestemmingen op de percelen van Helleneind 10 kennen een richtafstand. Bovendien is wonen op de planlocatie onder het vigerende bestemmingsplan Kom Bladel 2019 al toegestaan.

6. Voorliggend plan staat een mogelijke ontwikkeling op de percelen van Helleneind 10 niet in de weg. Daarnaast is de initiatiefnemer van het ontwerpbestemmingsplan Vogelwikke, Bladel, niet eerder geïnformeerd over eventuele plannen of initiatieven van de diener van de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Resumerend

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

Bladel, 16 december 2021

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

behoort bij R21.136c

De voorzitter,