

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN “OUDER SPORHTAL’T SPANT ER”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Ouder Sporthal’t Spant Er” heeft van 23 augustus 2018 tot en met 3 oktober 2018 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend, waaronder nul reacties van wettelijk vooroverleg partners en is duidelijk geworden dat het plan op onderdelen nog (ambtshalve) gewijzigd moet worden.

In deze nota worden alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan benoemd.

A. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zijn een drietal omissies naar voren gekomen waardoor een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is:

1. Het waterschap heeft aangegeven dat er in de regels bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het verkrijgen van een ontheffing van de Keur bij werkzaamheden in het profiel van vrije ruimte van watergangen. Nu er in het plangebied echter geen watergangen aanwezig zijn, stelt het Waterschap voor deze bepalingen weg te laten uit de regels (artikelen 3.2.1c, 3.2.2b, 4.2.1c, 6.2.1h en 6.2.2j).
2. Daarnaast is gebleken dat de actualisatie van de quick scan natuur en de daarbij behorende Aerial-berekening niet zijn toegevoegd in de bijlagen van het bestemmingsplan terwijl hier in de toelichting wel naar verwezen wordt. Deze actualisatie was noodzakelijk vanwege de inwerkingtreding van de Wet Natuurbescherming op 1 januari 2017. De geactualiseerde quick scan en de Aerial berekening worden als bijlage 4 en 5 bijgevoegd aan de toelichting. Dit heeft verder geen inhoudelijke gevolgen voor het plan.
In de huidige bijlagen zijn alleen de oorspronkelijke quick scan (van vóór de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming) en het nader onderzoek opgenomen.
3. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens is momenteel 3 meter. Deze 3 meter is behoorlijk fors en zou er toe leiden dat, met name daar waar sprake is van een ‘knik’ in het plangebied het (indicatieve) stedenbouwkundig plan niet altijd past. Om meer speelruimte te hebben bij de uiteindelijke verkaveling van het plangebied is het wenselijk de afstand tot de zijdelings perceelgrenzen te verkleinen van 3 naar 1 meter. Dit wordt in de regels (artikel 6.2.1 onder f, sub 1, 2 en 3) aangepast.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

De geactualiseerde quick scan en bijbehorende Aerial-berekening worden als bijlage 4 en 5 bij de toelichting toegevoegd.

2. Planregels

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

1. De artikelen 3.2.1c, 3.2.2b, 4.2.1c, 4.2.2b, 6.2.1h en 6.2.2j worden geschrapt.
2. In artikel 6.2.1 onder f wordt het volgende gewijzigd van:
f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen mag:
 - 1. bij vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
 - 2. bij half vrijstaande en geschakelde woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
 - 3. bij aaneen gebouwde woningen alleen bij de hoekwoningen niet minder bedragen dan 3 m;
naar:
f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen mag:
 - 1. bij vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 1 m;
 - 2. bij half vrijstaande en geschakelde woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 1 m;
 - 3. bij aaneen gebouwde woningen alleen bij de hoekwoningen niet minder bedragen dan 1 m;

3. Verbeelding

Geen wijzigingen

B. Beoordeling zienswijzen

Zienswijze 1: de heer Gruijters, wonende aan de Tollenslaan 9 te Bladel

Datum zienswijze: 23 augustus 2018,
Ontvangen: 23 augustus 2018, registratienummer 18ik.06040.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Indiener zienswijze geeft aan dat ten noorden van zijn perceel aan de Tollenslaan 9 te Bladel, een verkeersbestemming aanwezig is in het huidige bestemmingsplan, en tevens in het voorliggende bestemmingsplan bestemd is als Verkeer. Destijds werden de parkeerplaatsen gebruikt door hangjongeren en zijn deze in overeenstemming met de gemeente opgeheven en vervangen door een groenvoorziening. Indiener zienswijze vraagt het perceel ten noorden van zijn perceel, bestemd kan worden als Groen.

Beoordeling zienswijze

De oude sporthal is al geruime tijd niet meer in gebruik. In 2014 is de nieuwe sporthal X-Sport in gebruik genomen. De maatregelen die destijds genomen zijn door de gemeente om de overlast van hangjongeren te beperken, vallen binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Binnen de bestemming Verkeer is het mogelijk om de gronden te gebruiken als Groen. De bestemming Verkeer ten zuiden van het plan hebben we mogelijk nodig voor de ontsluiting voor de nieuwe woningbouw. Wij willen niet op voorhand gronden anders gaan bestemmen en ons hierdoor beperken bij de uitvoering van het plan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De gronden blijven bestemd als Verkeer.

Zienswijze 2: de heer C.F.M. Reniers, P.C. Boutenslaan 15 te Bladel

Datum zienswijze: 23 september 2018, kenmerk: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 'Oude Sporthal 't Spant Er te Bladel.

Ontvangen: 24 september 2018, registratienummer 18ik.06698

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Parkeren:

1. bestemmingsplan voldoet aan CROW norm. Indiener valt het op dat de bestaande parkeerplaatsen aan de zuidkant van de sporthal (bestemming Verkeer) bij het voorontwerp van het bestemmingsplan nog buiten het plan vielen, thans daarbinnen. De toch al hoge parkeerdruk aan de doorgaande wegen rondom het plan zal dus naar verwachting van indiener zienswijze alleen maar toenemen. Volgens indiener voldoet het nieuwe plan getalsmatig aan de CROW norm, maar in de praktijk zal dat leiden tot het ongebruikt laten van deze parkeerplaatsen. De parkeerdruk op de parkeerplaatsen gelegen aan de buitenzijde van het plan, voor de huidige bewoners, zal toenemen.
2. Ten tijde van het in gebruik zijn van de sporthal parkeerde bezoekers niet op het parkeerterrein maar buiten het plangebied.
3. Aangezien het plan voorziet in bebouwing met de voorzijden aan de buitenkant van het gebied (aan de bestaande straatkanten), zal men dus ook hier voor de deur willen/gaan parkeren. De ligging van de nieuwe parkeerplaatsen (inclusief zone Verkeer) is er ongunstig. Het nodigt niet uit om in een hofje te gaan parkeren.
4. Zelfs met de paar extra ingetekende parkeerplaatsen op de hoek van de AMG Schmidtdlaan, komen de huidige parkeerplaatsen overvol te staan.
5. Volgens indiener kan de parkeerlast/druk alleen voorkomen worden als er een uitgekiend parkeerplan komt, met nieuwe plaatsen die aantrekkelijk zijn om te parkeren.
6. Huidige toegang tot de bestaande parkeerplaatsen aan de oost- en zuidkant van het plan (zone Verkeer) wordt gevormd door hoge inritten. Dit zal mede de reden zijn waarom men ook thans daar niet wil parkeren. Bij de ontsluiting van de straat zone verkeer dient de gemeente er dus rekening mee te houden dat er sprake is van een gelijkvloerse aansluiting.
7. Er geldt een parkeerverbod aan de sporthalkant van de AMG Schmidtdlaan. Het bord is al enige tijd afwezig. Indiener verzoekt het bord op korte termijn terug te plaatsen.
8. Het plan geeft aan binnen de bestemming Groen 2 parkeerplaatsen toe te staan. Binnen Groen 1 dus niet. Een extra argument waarmee indiener aan wil tonen dat de parkeerdruk op de huidige plaatsen in de AMG Schmidtdlaan fors toe zal nemen.
9. Mogelijke oplossing is om buiten het plangebied (bijvoorbeeld in het plantsoen aan voetpad PC Boutenslaan) extra parkeerplaatsen te realiseren

Woonstraat:

1. In paragraaf 4.10 wordt gesproken over een woonstraat. De Arthur van Schendellaan en AMG Schmidtdlaan zijn echt ontsluitingswegen voor de wijk. Dit is volgens indiener niet correct. Volgens indiener dient er nog veel te moeten gebeuren aan de inrichting van de straat wil hier sprake zijn

van een woonstraat.

Accent:

1. Op de hoek waar men vanaf de P.G. Ballingslaan de wijk komt binnegereden wordt een element mogelijk gemaakt van bovengemiddelde kwaliteit, een accent. Dit kan een bijzonder type zijn of een blok met bijzondere architectuur. Indiener vraagt zich af waarom hier geen toegang tot de binnenplaats met parkeerplaatsen komt.

Verkaveling:

1. In het plan staat dat minimaal 51 % gebouwd dient te worden in de sociale huursector. Tevens staat te lezen is dat een van de uitgangspunten is dat huur tegenover huur, koop tegenover koop, goedkoop tegenover goedkoop en duur tegenover duur moet worden gebouwd. Maar alle woningen rondom het plan zijn koopwoningen. Hoe wordt dit uitgewerkt?
2. Sociale huurwoningen leiden vaak tot vermindering van de waarde van de bestaande koopwoningen. Indiener vreest hiervoor.

Leefbaarheid:

1. In het plan staat dat de leefbaarheid in de omgeving van het plan er op vooruit zal gaan met de realisatie van het plan. Indiener voorziet risico's die de leefbaarheid verminderen: parkeerproblematiek, sociale huurwoningen, een aan het oog onttrokken binnenplein wat uitnodigt tot criminaliteit/verloedering.
2. Door de bouw van de woningen ontstaat inkijken op huis/tuin van indiener. Indiener vreest voor inbreuk op privacy.

Beoordeling zienswijze:

Algemeen

In zijn zienswijze gaat indiener uit van een inrichting van het plangebied zoals deze is weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit betreft echter een proefverkaveling. Door dit nieuwe bestemmingsplan vast te stellen wil de gemeente een flexibele invulling mogelijk maken voor dit gebied. Binnen dit flexibele bestemmingsplan is ruimte voor maximaal 30 woningen. Waar deze geprojecteerd worden in het plangebied, is nog vrij. Via marktselectie worden verschillende marktpartijen uitgenodigd een plan te ontwerpen binnen de gegeven voorwaarden die het bestemmingsplan biedt. Bij de beantwoording van de zienswijze wordt dus uitgegaan van de flexibele bestemming, en niet van de proefverkaveling zoals deze is weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Parkeren:

1. De weg ten zuiden van het plan is opnieuw bestemd in dit bestemmingsplan, omdat deze verkeersbestemming dient als ontsluiting van het plan. In het huidige bestemmingsplan is deze hetzelfde bestemd; Verkeer. Door deze opnieuw over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan, wordt deze ook onderdeel van de marktselectie en is het aan de marktpartijen hoe zij deze gronden in gaan richten binnen de bestemming Verkeer. De regels geven aan dat de gronden bestemd als verkeer gebruikt mogen worden als: voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeren, groen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. De plannen die marktpartijen maken voor het plangebied dienen te voldoen aan de CROW norm, waardoor de invulling van het plangebied zelfvoorzienend is op het gebied van parkeren.
2. De uitwerkingen van het plan worden tevens beoordeeld door de verkeerskundige van de gemeente Bladel. Er wordt dan tevens beoordeeld of de parkeervoorzieningen op een logische plek gesitueerd zijn en deze goed toegankelijk zijn.
3. Er is dus nog geen verkaveling van het plangebied. Het bestemmingsplan is flexibel. Binnen deze kaders dienen marktpartijen tijdens de marktselectie tot een uitwerking te komen van het plangebied.
4. Dit betreft de proefverkavelingssituatie. Het bestemmingsplan beperkt zich enkel tot het plangebied. Hoe de parkeervoorziening er daadwerkelijk uit komt te zien, is nog niet duidelijk.
5. Zie beantwoording onder punt 2.
6. Dit betreft de inrichting van de openbare ruimte, welke los staat van het bestemmingsplan. Dit is echter wel een goed punt om mee te nemen in de inrichting van de openbare ruimte.
7. Het bord wordt op korte termijn terug geplaatst.
8. Deze afweging hebben we gemaakt omdat we zoveel als mogelijk de groene buffer in het plangebied willen behouden. De westelijk gelegen groene buffer is in de huidige situatie al doorbroken door een toegang tot het plangebied en daarbij grenst deze zijde van het plangebied niet direct aan woningen. Om bij de uitwerking van de plannen de marktpartijen toch een extra mogelijkheid te bieden tot het toevoegen van parkeervoorzieningen, hebben we deze zijde ruimer bestemd.

9. Het plan dient zelfvoorzienend te zijn qua parkeren. Indien na ingebruikname van de woningen in het plangebied toch een tekort dreigt, kan dit zeker een afweging zijn.

Woonstraat:

1. In paragraaf 4.10 worden de wegen Arthur van Schendellaan en AMG Schmidtlaan ook benoemd als bestaande ontsluitingswegen. In deze paragraaf staat tevens dat de nieuwe straat het karakter zal krijgen van een woonstraat. Dit betreft de weg ten zuiden van het plangebied.

Accent:

1. Een accent qua bebouwing is hier stedenbouwkundig wenselijk, gezien dit het aangezicht van het plangebied is vanaf de P.G. Ballingslaan. Hier wensen we een verbijzondering.

Verkaveling:

1. Het betreft niet een van de uitgangspunten, in paragraaf 2.3 van het bestemmingsplan staat te lezen dat met de nieuwe woningen zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de bestaande woning – typologieën en categorieën. Dat dit niet overal mogelijk is, dat is een gegeven. Echter waar het wel mogelijk is, wordt het zo ter uitvoering gebracht.
2. Ons huidige beleid zijnde de woonvisie, geeft aan dat er voldoende sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd aan onze woningvoorraad. Als de verzoeker vreest dat de ontwikkeling van de woningen leidt tot een waardeverlies kan hij hiervoor planschade eisen. De inschatting is dat een dergelijk verzoek geen kans van slagen heeft.

Leefbaarheid:

1. De huidige situatie betreft een sporthal die niet meer in gebruik is en welke verpauperd. Elke vorm van nieuwbouw zal het gebied doen opleven. Woningbouw past prima in deze omgeving en de uitwerking van het plan moet aantonen dat parkeren opgelost wordt in het gebied zelf.
2. De uiteindelijke invulling van het plangebied is nog onzeker. Bij het uitwerken van de verschillende varianten kan aandacht gegeven worden aan dit onderdeel. Het doel is de privacy van omwonenden zo veel als mogelijk te waarborgen. Ook hierbij geldt dat als verzoeker vreest voor waardeverlies dat er een mogelijkheid voor hem bestaat tot het indienen van een planschadeverzoek na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

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:

De geactualiseerde quick scan en bijbehorende Aerial-berekening worden als bijlage 4 en 5 bij de toelichting toegevoegd.

Planregels:

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

1. De artikelen 3.2.1c, 3.2.2b, 4.2.1c, 4.2.2b, 6.2.1h en 6.2.2j worden geschrapt.
2. In artikel 6.2.1 onder f wordt het volgende gewijzigd van:
 - f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen mag:
 1. bij vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
 2. bij half vrijstaande en geschakelde woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
 3. bij aaneen gebouwde woningen alleen bij de hoekwoningen niet minder bedragen dan 3 m;

naar:

 - f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen mag:
 1. bij vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 1 m;
 2. bij half vrijstaande en geschakelde woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 1 m;
 3. bij aaneen gebouwde woningen alleen bij de hoekwoningen niet minder bedragen dan 1 m;

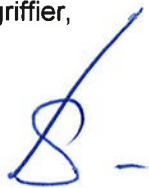
Verbeelding:

Op de verbeelding wordt niets gewijzigd:

Bladel, 20 december 2018

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,



De voorzitter,



