

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN “Kempenland Bladel herziening 2018”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Kempenland Bladel herziening 2018” heeft van 5 juli 2018 tot en met 15 augustus 2018 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ingediend, waaronder een reactie van wettelijk vooroverleg partner Veiligheidsregio.

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 opgenomen 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.

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1: Boskamp Willems Advocaten, F.K. van den Akker, namens M.M.W. Tijssens Holding B.V., Vlinderveld 3, 5721 PX te Asten en Van Den Berk & Loonen Uitvaartzorg B.V., Rondweg 26, 5531 AJ te Bladel.

Datum zienswijze: 26 juli 2018, kenmerk KAR/51838-bl

Ontvangen: 27 juli 2018, registratienummer 18ik.05374

Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. Indieners baten bedrijf uit op ca. 25 meter van het plangebied. Vanwege de voorziene woningontwikkeling vrezen zij dat de ontwikkelmogelijkheden van hun bedrijf beperkt wordt door het planvoornemen om woningen te realiseren.
2. Indieners constateren dat door de bestemming die rust op Rondweg 26, namelijk ‘Maatschappelijk’, er ook activiteiten of uitbreidingen mogelijk zijn waardoor de richtafstand van 25 meter die er nu voorzien is, overschreden wordt.
3. Indieners vrezen dat zij na de realisatie van het plan geconfronteerd worden met zwaardere milieuregels en klachten van omwonenden, mochten zij besluiten uit te breiden.

Beoordeling zienswijze

1. De uit te werken woonbestemming ligt circa. 7 meter verder van het uitvaartcentrum dan de huidige woonbestemming. In het huidige bestemmingsplan is geen categorie opgenomen in de toelichting of planregels. Een uitvaartcentrum is een categorie 1 bedrijf met een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk. Ook in de huidige situatie kan er ter plaatse geen categorie 2 bedrijf komen, aangezien niet aan een richtafstand van 30 meter zou kunnen worden voldaan. Ons inziens kan er geen uitbreiding van het uitvaartcentrum plaatsvinden qua zwaardere milieucategorie, niet in het huidige bestemmingsplan en niet in het nieuwe bestemmingsplan.
2. Binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn geen nieuwe bouwblokken opgenomen. Vergeleken met de geldende bestemming ‘Groen’ is de bestemming ‘Maatschappelijk’ inderdaad wat ruimer, maar vormt deze geen belemmering voor de huidige planologische mogelijkheden van de omliggende bedrijvigheid.
3. Zie antwoord onder 1. Ook bij uitbreiding van de bouwmassa passende binnen het bouwblok van indiener wordt indiener niet belemmerd.

Conclusie zienswijze 1:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2: A.H.J. Smulders, Sniederslaan 126, 5531 EN te Bladel

Datum zienswijze: 13 augustus 2018

Ontvangen: 14 augustus 2018, registratienummer 18ik.05733

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Indiener brengt in dat de aanpalende gronden van Rondweg 27 en 27A een wijziging doormaken van 'Groen' naar 'Maatschappelijk'. Indiener is eigenaar van de meest zuidwestelijk punt van dit maatschappelijke gebied en verzoekt om de situatie aan te passen naar de actuele situatie om dit deels te wijzigen in een bedrijfsfunctie.

Beoordeling zienswijze

Het klopt inderdaad dat de bestemming ter plaatse gewijzigd is van 'Groen' naar de bestemming 'Maatschappelijk'. Door deze wijziging worden de regels ter plaatse enorm verruimd, ook voor indiener; waar eerder alleen groen-, speel- en verkeersvoorzieningen werden toegelaten, worden deze regels verruimd met het toestaan van maatschappelijke en culturele voorzieningen en (para)medische doeleinden. De gronden zijn door indiener in eigendom verkregen op 13-12-2016, waar de gemeenteraad in juli 2016 al een voorbereidingsbesluit heeft genomen op dit gebied. Indien indiener een andere bestemming wenst ter plaatse van Rondweg 27 en 27A, kan hij dit apart verzoeken en wordt zijn verzoek los van dit bestemmingsplan behandeld. Een andere bestemming aan dit gebied geven dan de bestemming 'Maatschappelijk' is op dit moment niet gewenst. Daarnaast dient er door indiener een onderbouwing te worden overlegd indien de bestemming gewijzigd moet worden.

Conclusie zienswijze 2:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3: RSZK Zorgprofessionals, P.P. Somers Nelissen, Wielewaal 10, 5531 LJ te Bladel

Datum zienswijze: 15 augustus 2018, kenmerk PN/RS/MC:18.254

Ontvangen: 15 augustus 2018, registratienummer 18ik.05832.

Indiener heeft zijn zienswijze opgebouwd bestaande uit een reactie op de regels, toelichting, kaart en beeldkwaliteitplan. Per onderdeel wordt de zienswijze per punt samengevat en om de beantwoording van de zienswijze overzichtelijk te houden, wordt onder ieder samengevat punt meteen de beantwoording weergegeven.

Kernpunten van de ingediende zienswijze**Bestemmingsplanregels****1) Pagina 4 - 1.10**

Welstandsnota wordt vervangen door het beeldkwaliteitplan (hierna BKP). Indiener is het hier niet mee eens en wil dat het plan getoetst wordt aan de welstandsnota. Het BKP heeft een hoog ambitie niveau, wat volgens indiener economisch niet haalbaar is.

• Beantwoording zienswijze punt 1 regels door gemeente

Het beeldkwaliteitplan (BKP) is tot stand gekomen in de voorgaande gesprekken welke de afgelopen twee jaren hebben plaats gevonden. Het BKP geldt inderdaad extra bovenop de welstandsnota. Dat is ook de intentie om tot dit plan te komen. Het BKP blijft onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan om tot een kwalitatieve, op elkaar aansluitende invulling te komen van het plangebied.

De welstandsnota uit 2010 verwijst, zoals uit onderstaande uitsnede van de welstandsnota blijkt, naar het beeldkwaliteitplan voor Kempenland uit 2005.

"Kempenland: De locatie Kempenland ligt ten zuidwesten van Bladel, dicht bij het centrum en wordt globaal begrensd door de Rondweg, de Europalaan, de bebouwing aan de Bleijenhoek en de bebouwing aan de Leemskuilen. Centraal in het gebied is een nieuw verpleeghuis gelegen. De rest van het gebied wordt ingevuld met appartementen en grondgebonden woningen. Voor de locatie Kempenland is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geldt hier boven de eventuele welstandstoetsing.

Zowel het BKP uit 2005 als het nieuwe BKP 2018 hebben een vergelijkbaar ambitieniveau.

2) Pagina 11 - 3.1 onder punt j

Momenteel liggen in de nieuwe bestemming 'Groen' meerdere parkeerplaatsen, wat volgens indiener mogelijk moet blijven binnen de bestemming 'Groen'.

- **Beantwoording zienswijze punt 2 regels door gemeente**

Artikel 14.2 (paragraaf Overgangsrecht gebruik) maakt parkeren ter plaatse nog altijd mogelijk. Er is een parkeertoets uitgevoerd voor het nieuwe plan. Bij de uitwerking van het woongebied zit er een binnenplanse ontheffing in het bestemmingsplan voor het college om parkeren alsnog toe te staan binnen de bestemming 'Groen', mocht de uitwerking van het plan dit nodig achten.

3) Pagina 18 - 8.1 onder punt c

Na categorie A tussen haakjes te lezen "(uitsluitend met omgevingsvergunning voor het afwijken)

- **Beantwoording zienswijze punt 3 regels door gemeente**

Dit wordt aangepast in de regels en vervangen door de tekst: uitsluitend via een omgevingsvergunning tot afwijking;

4) Pagina 18 - 8.1 onder punt e

Wijzigen naar "voorzieningen voor verblijf en verkeer".

- **Beantwoording zienswijze punt 4 regels door gemeente**

Nu is opgenomen de voorzieningen voor verblijf en bestemmingsverkeer, waaronder paden, langzaam verkeerroute en bevoorradingsroute. Deze bepaling dekt de lading, hieronder valt tevens de voorziening voor verkeer en verblijf, waar indiener om verzoekt.

5) Pagina 18 - 8.1 onder punt f

Wijzigen naar "parkeervoorzieningen, waaronder eventueel een parkeergarage"

- **Beantwoording zienswijze punt 5 regels door gemeente**

In de begripsbepaling staat nu 'waaronder een parkeergarage'. Dit dekt de lading voldoende. Het is een mogelijkheid, geen verplichting.

6) Pagina 18 – 8.2 onder punt b en c

Volgens indiener worden er ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan nieuwe en zwaardere eisen opgelegd, waardoor indiener wordt beperkt in haar mogelijkheden. Mogelijke planschade zal RSZK verhalen op de gemeente.

- **Beantwoording zienswijze punt 6 regels door gemeente**

We hebben zoveel als mogelijk in samenspraak met initiatiefnemers trachten te komen tot planvorming in de afgelopen twee jaren. Om de plannen te laten aansluiten op ons huidige beleid, dient nieuwe planvorming te voldoen aan onze Woonvisie. Als indiener verwacht hier planschade van te ondervinden, bestaat voor haar de mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

7) Pagina 18 - 8.2 onder punt g

Hier wordt men verplicht een percentage woningen via particulier opdrachtgeverschap te realiseren, indiener wenst hier niet toe te worden verplicht.

- **Beantwoording zienswijze punt 7 regels door gemeente**

Deze bepaling is opgenomen naar aanleiding van de voorwaarden gegeven in onze Woonvisie. Deze bepaling wordt niet verwijderd of gewijzigd.

8) Pagina 19 - 8.3.1 onder punt a

Indiener wil niet de verplichting hebben de verhouding grondgebonden-gestapeld gelijkelijk te verdelen.

- **Beantwoording zienswijze punt 8 regels door gemeente**

Hierover is veelvuldig gesproken tijdens de voorgaande overleggen. De wens is een gemêleerd woongebied, niet alleen bestaande uit hoogbouw. Deze bepaling blijft ongewijzigd.

9) Pagina 19 - 8.3.1 onder punt b

Indiener heeft in het bestemmingsplan Kempenland eerder geen verplichting gehad sociale woningen te realiseren, indien deze verplichting wordt opgenomen wordt indiener beperkt in haar verkregen rechten vanuit het vigerend bestemmingsplan. Indien toch een percentage sociale woningen gerealiseerd dient te worden kan dit volgens indiener niet meer zijn dan dit percentage van de uiteindelijk in dit het bestemmingsvlak te realiseren woningen.

- **Beantwoording zienswijze punt 9 regels door gemeente**

Deze bepaling volgt uit ons beleid vermeld in de woonvisie. Dit is een besluit van de raad en deze bepaling blijft gehandhaafd.

10) Pagina 19 - 8.3.1 onder punt c en d

Goothoogte/bouwhoogte nu 9/12 meter dit varieerde in het vigerende bestemmingsplan tussen 8, 10, 11, 15 en 19 meter. Hiermee wordt RSZK in de bouwmogelijkheden op de locatie beperkt.

- **Beantwoording zienswijze punt 10 regels door gemeente**

Qua hoogte wordt het gebied beperkt, maar qua woningaantallen niet. De hoogte is een resultaat van de sessies die we gehad hebben met de stedenbouwkundige die uiteindelijk het beeldkwaliteitplan heeft opgesteld; Hoesbergen Advies. Mocht een uitwerking van het plan een hogere goot- en of bouwhoogte wensen, dan is er een binnenplanse afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan gegeven om af te wijken tot een hoogte van 18 meter (artikel 8.4.2).

Toelichting

1) Pagina 3 – 1.1 Aanleiding

Hier wordt aangegeven dat indieners initiatiefnemers zijn om te komen tot een ruimtelijke visie voor Kempenland. Dit is feitelijk onjuist, de gemeente is initiatiefnemer aangezien het huidige bestemmingsplan aan herziening toe was in 2016. Daarnaast wordt aangegeven dat de locatie deels braak ligt, dit klopt niet het gebied is geheel ingericht met een parkachtige tuin en daarnaast zijn alle gebouwen nog volledig in gebruik en is er geen leegstand.

- **Beantwoording zienswijze punt 1 toelichting door gemeente**

Het moederplan Kempenland is door de raad vastgesteld in 2005. Hierin zijn directe bouwmogelijkheden opgenomen. Vele van deze directe bouwmogelijkheden zijn in meer dan 10 jaren tijd niet geëffectueerd. Om de ontwikkelingen op terrein Kempenland te laten aansluiten bij de veranderende markt en het nieuwe beleid heeft de gemeente Bladel een voorbereidingsbesluit genomen. Dit met de intentie om samen met de partners/grondeigenaren RSZK en Wooninc. tot een plan te komen wat gezamenlijk gedragen wordt en dan tot uitvoer kan worden gebracht, wat RSZK en Wooninc. initiatiefnemer maakt. Hiervoor zijn externe partijen ingeschakeld om te adviseren. De term 'braak' is inderdaad onterecht vermeld en wordt verwijderd uit het bestemmingsplan.

2) Pagina 72 - 7.1 Regelgeving grondexploitatie

Volgens indiener is de gemeente initiatiefnemer voor de wijziging/herziening van dit bestemmingsplan. Indiener wijst daarom de verhaalsmogelijkheid voor ambtelijke kosten, bestemmingsplan kosten en eventuele planschade af. Deze kosten zijn volgens indiener voor de gemeente. Daarnaast dienen de rechtens verkregen bouwtitels en bouwmogelijkheden minimaal mogelijk te zijn binnen het nieuwe bestemmingsplan. Een anterieure overeenkomst/planschadeovereenkomst voor het uitwerkingsplan kan niet van toepassing zijn aangezien de gemeente indiener zelfs een zwaardere toetsingsprocedure oplegt in dit uitwerkingsplan. Een globaal bestemmingsplan/beeldkwaliteitplan werkt kostenverhogend indien indiener bouwplannen heeft op de locatie Kempenland. Indiener gaat er daarom vanuit dat de gemeente rekening heeft gehouden dat alle extra kosten die indiener dient te maken om een bouwplan goedgekeurd te krijgen door de gemeente gedragen worden.

- **Beantwoording zienswijze punt 2 toelichting door gemeente**

Alle gemaakt plankosten heeft de gemeente Bladel voor haar rekening genomen. Bij de nadere uitwerking dienen de gemaakt kosten middels een anterieure overeenkomst vergoed te worden.

3) Pagina 72 - 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Indiener heeft de exploitatie doorgerekend. De vanuit de woonvisie opgelegde extra wensen en eisen evenals de eisen vanuit het BKP maken dit ontwerp bestemmingsplan volgens indiener economisch niet haalbaar.

- **Beantwoording zienswijze punt 3 toelichting door gemeente**

Zowel het BKP uit 2005 als het nieuwe BKP 2018 hebben een vergelijkbaar ambitieniveau (criteria voor parkachtige openbare ruimte, criteria voor eigentijdse samenhangende architectuur en de criteria voor inrichting van de openbare ruimte). Aangezien het nu een uit te werken bestemming betreft die de strakke bouwgrenzen uit het vigerende plan vervangt, worden in ruimtelijke zin de ontwikkelingsmogelijkheden juist vergroot.

De wensen en eisen vanuit het ontwerpbestemmingsplan komen voort uit ons beleid vernoemd in de Woonvisie en gelden voor elk nieuw initiatief binnen onze gemeente.

Beeldkwaliteitplan

1) Algemeen:

Het BKP wijkt sterk af van het BKP uit 2005 en beperkt de ruimtelijke mogelijkheden van de eigendommen van indiener. Het BKP is vooral opgezet vanuit een landschappelijke visie voor het gebied Egyptische poort. Indiener is van mening dat zij door dit BKP wordt beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied.

- **Beantwoording zienswijze punt 1 BKP door gemeente**

Zie beantwoording bij punt 3 van de zienswijze op de toelichting.

2) Algemeen:

De beeldkwaliteit die in het BKP wordt geschetst wijkt sterk af van het eerdere beeldkwaliteitplan van het oude bestemmingsplan evenals van de Welstandsnota 2010 Bladel. Daarin is het woongebied aangeduid als Bebouwingstype W5. Dit heeft de voorkeur van indiener.

- **Beantwoording zienswijze punt 2 BKP door gemeente**

Zie beantwoording onder punt 1 van het beeldkwaliteitplan.

3) Pagina 5: Het beeldkwaliteitplan dient 3 doelen:

Beleidskader: deze ambitie is al in de welstandsnota geformuleerd.

Ontwerp- en uitvoeringskader: dit kader is ook al in de welstandsnota geformuleerd en dit komt nu als extra toets boven op de welstandstoets.

Toetsingskader: hierbij wordt in dit BKP aangegeven dat er een supervisor wordt aangesteld om de plannen te toetsen, dit komt extra bovenop de standaard welstands- /omgevingsvergunning toets.

Indiener acht dit in het kader van deregulering niet als wenselijk en heeft moeite met deze extra administratieve en kostenverhogende procedure. Indiener wenst niet geconfronteerd te worden met kosten die verbonden zijn aan het inschakelen van een supervisor.

- **Beantwoording zienswijze punt 3 BKP door gemeente**

In BKP 2018 is de tweede alinea op pag. 5 aangevuld met: '... en dat het bestaande beeldkwaliteitplan voor deze locatie (zoals vastgesteld op 29 september 2005) en de status die deze heeft in de welstandsnota vervangt.'

De kosten die bij de nadere uitwerking van het plan worden gemaakt, worden middels een anterieure overeenkomst in rekening gebracht bij initiatiefnemer. De eerder gemaakte plankosten heeft de gemeente Bladel voor haar rekening genomen.

4) Pagina 5:

De gemeente stelt in het BKP dat de keuze van de architecten en vormgevers onderdeel is van het overleg tussen de gemeente, initiatiefnemers en de supervisor. Het kan ons inziens niet zo zijn dat de gemeente/supervisor bepaald welke architect/vormgever indiener voor dit project inschakelt, dit recht is voorbehouden aan ons als eigenaar/initiatiefnemer.

- **Beantwoording zienswijze punt 4 BKP door gemeente**

Het staat de indiener vrij de keuze voor de architect te bepalen, overleg vooraf met de gemeente kan echter de planvorming en het proces bespoedigen. De supervisor wordt aangesteld door de gemeente en wordt betrokken bij de beoordeling en toetsing van de ingekomen uitgewerkte plannen.

5) Pagina 7 en 13:

Hier wordt gesproken over Timpaan. Indiener onbekend waar dit gebied ligt en wat hiermee wordt bedoeld.

- **Beantwoording zienswijze punt 5 BKP door gemeente**

Timpaan moet zijn Floriaan. In het BKP wordt deze gewijzigd in Floriaan.

6) Pagina 7: Landschappelijke visie onder punt 1.

De zone met bomen langs de Europalaan is geen landschappelijke relatie die voor de aanleg van de N284 aanwezig was, de bomen in deze zone zijn bomen die in later stadium in het kader van de inrichting van het gebied zijn aangeplant. De zone langs de Europalaan die door de gemeente nu als groen wordt bestemd is eigendom van indiener en kan niet door de gemeente benut worden om fiets en wandelpaden evenals plaats voor een landschappelijk thema te reserveren met als doel de entree naar Bladel te markeren. De gemeente zal de op die locatie in het huidige bestemmingsplan aanwezige bouwmogelijkheden/verkeersbestemming in financiële zin dienen te compenseren.

- **Beantwoording zienswijze punt 6 BKP door gemeente**

In algemene zin drong het landschap voor de aanleg van de N284 door tot aan het centrum van Bladel. De ambitie is deze landschappelijke relatie weer te versterken middels een groenstructuur langs de Europalaan. Hiermee worden niet specifiek de bestaande bomen bedoeld. Het aantal te bebouwen m2 is groter in het nieuwe plan t.o.v. het vigerende plan. De huidige bouwmogelijkheden buiten de uit te werken bestemming Woongebied worden dus binnen het plan al gecompenseerd.

7) Pagina 7: Landschappelijke visie onder punt 2.

Het landschap aan de zijde van Kempenland is een groen plantsoen met hagen en geen kruiden en bloemrijk weiland.

- **Beantwoording zienswijze punt 7 BKP door gemeente**

Dit is een onderdeel dat de visie beschrijft en is daarmee dus een toelichting op de gewenste toekomstige ontwikkeling en geen beschrijving van de huidige situatie.

8) Pagina 9: Landschappelijk wonen

Momenteel is het terrein vormgegeven als tuin met centraal daarin een verzorgingstehuis. De visie voor de nieuwe woonbuurt die in het BKP wordt omschreven is economisch alleen haalbaar op een locatie in het buitengebied. Daarnaast hebben lokale makelaars aangegeven dat de woonconsument in Bladel een woning met een tuin of ruime patio wil kopen. De markt voor woningen met terrassen of daktuinen is volgens de geconsulteerde makelaar nagenoeg nihil.

- **Beantwoording zienswijze punt 8 BKP door gemeente**

Het voornaamste verschil tussen het BKP 2005 en BKP 2018 is een wijziging van parkachtige inrichting van de openbare ruimte naar een landschappelijke inrichting van deze ruimte. Dit hoeft geen invloed te hebben op de economische haalbaarheid van de ontwikkeling. Het BKP 2018 verbiedt geen tuinen en ruime patio's. Er wordt echter gesteld dat de woonkwaliteit niet afhankelijk is van het hebben van een grote eigen tuin, ook patio's of terrassen of daktuinen zijn hier goed denkbaar.

9) Pagina 9:

Hier wordt omschreven dat grondgebonden woningen gecombineerd kunnen worden met appartementen. Indiener heeft twee regionale makelaars geraadpleegd die beide aangeven dat de markt voor koopappartementen door het groot aantal initiatieven voor appartementen in en rond het centrum de komende jaren weinig kansrijk zijn. Daardoor zal teruggevallen dienen te worden op grotendeels traditionele grondgebonden woningen.

- **Beantwoording zienswijze punt 9 BKP door gemeente**

De woonvisie is ons inziens leidend in het woningbouwprogramma.

10) Pagina 11:

De nieuwe woonbuurt is compact van opzet met parkeerhoven. De onderzoeken naar de woonwensen die indiener heeft gedaan bij de ouderen en de lokale makelaars geven aan dat de woonconsument in Bladel de auto dicht bij de voordeur wil hebben in verband met de veiligheid en beperkingen in fysieke mobiliteit van een oudere. Daarnaast ervaren ouderen parkachtige/bosachtige gebieden en parkeerhoven met anonimiteit als niet veilig in de avonduren.

- **Beantwoording zienswijze punt 9 BKP door gemeente**

Het BKP 2018 verbiedt geen parkeren dicht bij de deur. Enkel de voorwaarde voor het met groen inpassen van parkeervoorzieningen in de landschappelijke zones wordt gesteld.

- 11) **Referentiebeelden pagina 12 en 14** zijn beelden die geen aansluiting vinden bij de ambitie van indiener om op de locatie van Kempenland een slimme wijk te realiseren. Daarbij zijn vooral de volgende punten erg belangrijk:
- Wonen: Slimme gebouwen en omgeving, duurzaam en levensloopbestendig
 - Technologie: Domotica, robotica en digitale snelweg
 - Mobiliteit: Vervoer & infra, digitale & fysieke bereikbaarheid

De woonvormen die geschetst worden als referentiebeelden voldoen op meerdere punten niet aan bovenstaande eisen. De beelden geven woningen aan die volgens indiener slecht scoren op sociale cohesie, wonen en mobiliteit. Hierbij wordt de visie van indiener over de Slimme Wijk weergegeven.

- **Beantwoording zienswijze punt 11 BKP door gemeente**

De ambitie voor de realisatie van een slimme wijk wordt gedeeld en staat daarom ook beschreven in de Toelichting van het bestemmingsplan. De referentiebeelden zijn opgenomen als toelichting op het streefbeeld voor architectuur en landschappelijk decor. Een combinatie hiervan met de aspecten van een slimme wijk staat het BKP 2018 niet in de weg.

12) **Pagina 13:**

Massa en vorm, hier wordt omschreven dat bebouwingsaccenten tot 6 bouwlagen incidenteel mogelijk dienen te zijn, dit is niet opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, dit was wel mogelijk in het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast wordt onder kapvorm de traditionele kapvormen als niet gewenst betiteld terwijl dit in de welstandsnota voorgeschreven werd voor deze locatie.

- **Beantwoording zienswijze punt 12 BKP door gemeente**

Er is een afwijkingsbevoegdheid (art. 8.4.2) voor de bouwhoogte tot 18 meter opgenomen, wat overeenkomt met 6 bouwlagen. Ook in het BKP 2005 wordt een plat dak of lessenaarsdak voorgeschreven.

13) **Pagina 15:**

Het voorschrijven van gebakken materialen is financieel niet haalbaar en kwalitatief ons inziens niet beter als de huidige straatstenen van beton. Onder het laatste punt wordt de aanbeveling gedaan gebouwd, verdiept of half verdiept parkeren mogelijk te maken of zo mogelijk parkeerhoven aan te leggen. Het realiseren van dergelijke parkeervoorzieningen is ons inziens niet haalbaar en voldoet niet aan de uitgangspunten van de slimme wijk en levensloop bestendig bouwen

- **Beantwoording zienswijze punt 13 BKP door gemeente**

Er wordt een voorkeur uitgesproken voor gebakken materialen, dit wordt niet voorgeschreven of verplicht. De voorwaarde is dat het parkeren zorgvuldig wordt ingepast en zoveel mogelijk op gaat in de sfeer van de bebouwing en de groene inrichting. Hiervoor zijn meerdere oplossingen mogelijk. Gebouwd parkeren, verdiept of half verdiept is daarbij een aanbeveling.

Bestemmingsplankaart

1) **Zuid en oostzijde van het bestemmingsvlak WG-U**

In het nieuwe bestemmingsplan is de verkeersbestemming vervallen, hierdoor vervalt de bestemming van het grote parkeerterrein aan de Kwikstaart wat nu gebruikt wordt voor het parkeren van bezoekers en bewoners van Kempenland. Doordat dit parkeerterrein en de verkeersbestemming ter plaatse zijn verwijderd, worden de toekomstige gebruiksmogelijkheden beperkt. Indiener vraagt om de huidige verkeersbestemmingen conform het huidige bestemmingsplan ter plaatse te handhaven.

- **Beantwoording zienswijze punt 1 bestemmingsplankaart door gemeente**

Artikel 14.2 (overgangsrecht gebruik) maakt parkeren ter plaatse nog altijd mogelijk. Er is een parkeertoets uitgevoerd voor het nieuwe plan. Bij de uitwerking van het woongebied zit er een binnenplanse ontheffing in het bestemmingsplan voor het college om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierdoor is parkeren alsnog toe te staan binnen de bestemming 'Groen', mocht dit bij de uitwerking van het plan nodig wordt geacht.

2) Maatvoering en bestemmingsvlak WG-U

In het bestemmingsvlak WG-U is de maximum goothoogte en de maximum bouwhoogte niet aangegeven. De bouwmogelijkheid aan de zijde van de Boomklever is deels wegbestemd en beperkt van 15 meter naar 12 meter. De bouwmogelijkheid op de hoek Europalaan-Leemskuilen is deels gewijzigd van 'Wonen' naar 'Groen', waarbij ook de bouwhoogte is beperkt van 19 meter naar 12 meter. Hiermee wordt RSZK beperkt in de bouwmogelijkheden.

- **Beantwoording zienswijze punt 2 bestemmingsplankaart door gemeente**

Dit is in de regels opgenomen (8.3.1. onder c. en d.). Het aantal te bebouwen m2 is groter in het nieuwe plan t.o.v. het vigerende plan. De huidige bouwmogelijkheden buiten de uit te werken bestemming 'Woongebied' worden dus binnen het plan al gecompenseerd. Op de hoek Europalaan-Leemskuilen schrijft het vigerende plan een goot-/nokhoogte voor van 14 meter. Er is in het nieuwe bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid (art. 8.4.2) voor een bouwhoogte tot 18 meter opgenomen, wat overeenkomt met 6 bouwlagen. Hiermee worden de bouwmogelijkheden juist vergroot.

Conclusie zienswijze 3

De zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het bestemmingsplan en leidt tot de volgende aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan:

Toelichting

- Pagina 3, onder 1.1 Aanleiding, de term 'braak' wordt verwijderd.

Planregels

- Artikel 8.1, onder punt c., wijzigt de bepaling (uitsluitend via afwijking) in (uitsluitend via een omgevingsvergunning tot afwijking);

Beeldkwaliteitplan

- Pagina 5, tweede paragraaf, aanvullen met: en dat het bestaande beeldkwaliteitplan voor deze locatie (zoals vastgesteld op 29 september 2005) en de status die deze heeft in de welstandsnota vervangt.
- De naam 'Timpaan' wordt in het gehele document vervangen door de naam 'Floriaan'.

Zienswijze 4: Wooninc., A. Pijnenburg

Datum zienswijze: 14 augustus 2018, kenmerk alo/cna

Ontvangen: 17 augustus 2018, registratienummer 18ik.05904.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. Parkeren:

Indiener geeft aan dat door het voornemen om veel woningen in een gebied te concentreren er een hoge parkeerbehoefte wordt gecreëerd op Kempenland. Als oplossing wordt gebouwd parkeren genoemd. Indiener geeft aan dat zowel de dichte bebouwing als het gebouwd parkeren niet past in Bladel en derhalve niet wenselijk te achten.

2. Huidige parkeerterrein:

Op de verbeelding wordt het huidige parkeerterrein aan de zuidzijde niet meer weergegeven.

3. Hoge ambitieniveau:

Indiener hecht veel waarde aan de betaalbaarheid van woningen, gezien zijzelf opereren in de sociale huur. Daarom is de indiener bezorgd over de hoge ambitie die wordt beschreven in het plan. Door de hoge eisen trekt de indiener in twijfel of herontwikkeling ten behoeve van haar doelgroep mogelijk is.

Beoordeling zienswijze

1. Parkeren

Het woningbouwprogramma is een uitvoering van het door de raad vastgestelde volkshuisvestingsbeleid (zie paragraaf 4.3 Woonvisie gemeente Bladel actualisatie). Gebouwd parkeren wordt genoemd als mogelijke oplossing, ook andere in de ambitie passende parkeeroplossingen zijn mogelijk.

2. Huidige parkeerterrein

Artikel 14.2 (overgangsrecht gebruik) maakt parkeren ter plaatse nog altijd mogelijk. Er is een parkeertoets uitgevoerd voor het nieuwe plan. Bij de uitwerking van het woongebied zit er een binnenplanse ontheffing in het bestemmingsplan voor het college om parkeren alsnog toe te staan binnen de bestemming Groen, mocht de uitwerking van het plan dit nodig achten.

3. Hoge ambitieniveau

Zowel het BKP uit 2005 als het nieuwe BKP 2018 hebben een vergelijkbaar ambitieniveau en doel: een overwegend groene openbare ruimte, een samenhangende architectuur met eigentijdse uitstraling, een inrichting van de openbare ruimte die het groene karakter ondersteunt. Het nieuwe BKP is globaler en heeft daarbij minder en minder stringente toetsingscriteria, het biedt zodoende juist meer vrijheid.

Conclusie zienswijze 4

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5: Van der Sande Architecten, J. van der Sande, Bossingel 4, 5531 NH te Bladel

Datum zienswijze: 14 augustus 2018

Ontvangen: 20 augustus 2018, registratienummer 18ik.05914

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Indiener richt zich in de zienswijze vooral op het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitplan. Een aantal kernpunten komt een aantal keer terug in de zienswijze.

1. Beeldkwaliteitplan in relatie tot bestemmingsplan

Indiener vraagt zich af wat met het tweede deel van het planproces “een nader uit te werken plan waarvoor vergunning kan worden verleend” wordt bedoeld.

2. Relatie met kern Bladel en Egyptische Poort

Indiener geeft aan dat niet alle verbeeldingen in de toelichting van het bestemmingsplan kloppend en/of realistisch zijn en vraagt zich af wat er besloten is over de samenhang tussen Kempenland en de Egyptische Poort

3. Groen

In de zienswijze komt het bebouwingspercentage een aantal maal terug. Indiener is van mening dat een bebouwingspercentage van 70% ten opzichte van een groen percentage van 30% te groot is om landelijk wonen te waarborgen. Tevens geeft indiener aan dat het groen in de beelden van het beeldkwaliteitplan een te versnippert beeld laat zien. Ook geeft indiener aan dat de groene doorgang aan de westzijde niet wordt ervaren als groengebied.

4. Bebouwing

- Indiener geeft aan het maximum bebouwingspercentage te hoog te vinden voor het terrein. Daarnaast geeft indiener aan dat de bebouwing erg ver naar de buitenzijde wordt geprojecteerd, waardoor de openheid van het gebied verloren gaat en de bebouwing stedelijk wordt.
- Indiener geeft aan dat de verbeeldingen een te hoge mate van stedelijke verdichting laten zien die niet passend is bij het dorpse karakter van Bladel.
- Het beeldkwaliteitplan geeft het volgende aan “De ambitie is gericht op de realisatie van een herkenbaar en samenhangende woonbuurt die vrij ligt in het landschap.” Indiener geeft aan dat een dergelijk naar binnen gericht woonbuurtje op geen enkele wijze een relatie aangaat met het omliggend landschap of De Egyptische Poort.
- Indiener geeft aan dat ook de voorbeelden in het beeldkwaliteitplan te grootschalig en stedelijk zijn en geen enkele relatie hebben met “dorpse architectuur”. Indiener pleit daarnaast voor een meer natuurlijke overgang van dorp / stedelijk naar de natuur. Geen abrupte grens maar zacht en meer natuurlijk vormgegeven.
- Indiener geeft aan dat de in het beeldkwaliteit plan genoemde bouwhoogte van 4 bouwlagen met accenten tot 6 bouwlagen te hoog is voor de locatie

Beoordeling zienswijze

1. Beeldkwaliteitplan in relatie tot bestemmingsplan

Gekozen is voor een uit te werken plan, omdat er geen concrete planvorming is voor het gebied. Om toch aansluiting te vinden bij ons beleid en bij de toekomstige plannen van de Egyptische Poort en de herinrichting van de N284, kan voor een concreet bouwplan, welke past binnen de uitwerkingsregels van het woongebied, een procedure opgestart worden. De regels genoemd bij het uit te werken woongebied zijn bindend en moeten toegepast worden. Hierbij is het college van Burgemeester en wethouders bevoegd om medewerking te verlenen, evenals bij bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid. Waar dus de exacte invulling van de bebouwing komt binnen het uit te werken woongebied is niet bekend. Dit blijkt pas bij de uitwerking van de plannen.

2. Relatie met kern Bladel en Egyptische Poort

De verbeelding in de toelichting betreft de huidige situatie. Deze is niet van belang, het gaat om het hetgeen maximaal planologische mogelijk wordt gemaakt. In december 2017 heeft de gemeenteraad besloten dat gekeken dient te worden naar de samenhang tussen de projecten Egyptische Poort en Kempenland. Het beeldkwaliteitplan geeft een doorkijk naar de visie die opgesteld wordt voor de Egyptische Poort en de verbinding van de Egyptische Poort met het centrum van Bladel, waarbinnen Kempenland door zijn ligging een bijzondere positie inneemt. Het bestemmingsplan beperkt zich echter enkel en alleen tot het gebied Kempenland en hoewel een doorkijk naar andere gebieden gegeven wordt, vallen deze gebieden buiten de scope van het voorliggend bestemmingsplan.

3. Groen

In het vigerende bestemmingsplan waren er directe bebouwingsmogelijkheden voor het gebied Kempenland. Het aantal te bouwen woningen binnen het plangebied is gelijk gebleven. Het is ook niet de intentie van de gemeente om eigenaar van de gronden bepaalde bouwmogelijkheden te ontnemen of hem daarin te beperken. In 2016 is overleg gestart tussen de gemeente en de grondeigenaren, gezien de bouwmogelijkheden al 10 jaar (grotendeels) ongebruikt in het bestemmingsplan zaten en omdat we het belangrijk vinden dat de woningen aansluiten bij ons huidige beleid. Dit uit te werken bestemmingsplan biedt juist de mogelijkheid om de toekomstige planvorming beter op de omgeving (en toekomstige uitwerking van de N284 en Egyptische Poort) aan te laten sluiten. Daarnaast betreft het aantal te bouwen woningen een maximaal en kan bij de uitwerking van het plan het aantal woningen lager worden, hoger daarentegen is niet mogelijk.

4. Bebouwing

- maximum bebouwingspercentage te hoog: in het vigerende bestemmingsplan Kempenland Bladel was het direct mogelijk om direct te bouwen binnen een bouwvlak. Hierbij was geen maximaal bebouwingspercentage aangeduid. Daarnaast was de maximaal toegestane bouwhoogte hoger dan in dit ontwerpplan. De maximale hoogte is in het nieuwe plan behoorlijk ingeperkt. In het oude bestemmingsplan waren bouwvlakken aangegeven die geheel bebouwd konden worden. De buitencontour van deze bouwvlakken komt overeen met de buitencontour van het uit te werken plan, waarbij de buitencontour van het uit te werken plan aan de Europalaan zelfs verder van de Europalaan af komt te liggen. In het oude plan is een groengebied in het midden aangegeven. Het uit te werken plan biedt de mogelijkheid dit groengebied te verplaatsen waardoor juist meer rekening gehouden kan worden met de omgeving en andere planvorming in de omgeving van het gebied. Het totale oppervlak aan bebouwing / groen in het gebied blijft hierdoor wel gelijk aan de eerder mogelijkheden. Waar de exacte bebouwing komt, zal de uitwerking van de plannen aantonen.
- Stedelijke verdichting: het aantal woningen binnen het plangebied is gelijk gebleven. Er zijn wel aanvullende eisen gesteld met betrekking tot grondgebonden woningen. Waar eerst directe bouwmogelijkheden bestonden, is er nu sprake van een woongebied waarin maximaal 171 woningen mogen worden opgericht. Het is nogmaals niet de intentie van de gemeente om bestaande rechten af te nemen van de grondeigenaar en het aantal te bouwen woningen in het gebied terug te dringen.
- Woonbuurt: om de relatie met de projecten Egyptische Poort en N284 te vinden, wordt er een supervisor aangesteld om de uitwerkingsplannen samen te beoordelen. Door een besluit van de raad december 2017 is gekeken hoe de projecten op elkaar kunnen aansluiten, zonder deze te vertragen. Door dit uit te werken gebied, is de beoordeling van de plannen nog altijd aan de orde en kan daarbij gekeken worden of de plannen de gebieden versterken.
- grootschalig en stedelijk, geen relatie hebben met "dorpse architectuur": Het aantal woningen dat maximaal mag worden opgericht is ongewijzigd vergeleken met het voorheen geldende plan. De bouwhoogte is verlaagd. Daarmee is, zonder eigenaar van de gronden teveel te beperken in zijn mogelijkheden, gezocht naar een betere aansluiting bij de omgeving. De referentiebeelden opgenomen in het BKP geven een **indicatie** van de architectonische uitstraling van de bebouwing. De toetsingscriteria zijn opgenomen in de tekst en bieden meer ruimte voor interpretatie.

- bouwhoogte van 4 bouwlagen met accenten tot 6 bouwlagen te hoog. De bebouwingsmogelijkheden die maximaal gelden binnen het woongebied staan goed weergegeven in de regels. In het beeldkwaliteitplan staat een hoogteaccent vermeld van 6 lagen incidenteel. Daarvoor is er een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid (artikel 8.4.2 in de regels) voor het college om een hogere bouwhoogte toe te staan, tot maximaal 18 meter, zonder dat dit incidenteel hoogteaccent afbreuk doet aan het beeldkwaliteitplan.

Conclusie zienswijze 5

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan..

Zienswijze 6: Gehandicaptenvereniging

Datum zienswijze: 15 augustus 2018

Ontvangen: 15 augustus 2018, registratienummer 18ik.05817

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Indiener vraagt aandacht voor de toekomstige toegankelijkheid van vooral de rolstoeler maar ook andere mindervalide mensen binnen dit concept plan. Indiener vraagt om een 'omslag' te maken in denken rondom toegankelijkheid van specifieke woningen en specifieke rolstoelpaden. Daarnaast vraagt zij aandacht voor een breed toegankelijke maatschappij waarvan de mindervalide volop deel kan uitmaken, zoals looproutes en recreatiegebieden. Graag ook aandacht voor verhogingen op verlagingen binnen het plangebied, hoekjes en bankjes welke lastig toegankelijk zijn voor mindervaliden, onverharde ondergrond en trapelementen.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze van indiener is van groot belang bij de uitwerking van het plangebied Kempenland. Het bestemmingsplan wat nu ter vaststelling voorligt, voorziet in een nader uit te werken bestemmingsplan. Dit betekent dat een concrete invulling voor dit gebied later volgt, en altijd ter beoordeling wordt voorgelegd aan de gemeente. Bij een uit te werken plan dient een aparte procedure doorlopen te worden, waarbij, in tegenstelling tot het vigerende plan, nu wel getoetst kan worden aan de woonvisie. Hierdoor ontstaan er nu binnen het plangebied woningen die voldoen aan Basispakket Woonkeur en Woonkeur Plus, waardoor de woningen geschikt zijn voor mindervaliden. Ook bij de inrichting van de openbare ruimte zullen we de uitgangspunten welke indiener inbrengt, meenemen in de uitwerking in de praktijk.

Conclusie zienswijze 6

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De genoemde argumenten in de zienswijzen worden wel meegenomen in de beoordeling van de uitgewerkte plannen.

Zienswijze 7: Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost

Datum zienswijze: 15 augustus 2018

Ontvangen: 17 augustus 2018, registratienummer 18ik.05893

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Indiener adviseert om de volgende punten mee te nemen in het bestemmingsplan of de uitwerking daarvan:

1. beperk het aantal kwetsbare gebouwen en verminderd zelfredzame personen aan de N284.
Realiseer deze gebouwen zo ver mogelijk van de N284 af.
2. Richt het gebied en de gebouwen veilig in door rekening te houden met een calamiteit op de weg
3. Glasoppervlakte aan de zijde van de N284 zoveel mogelijk te beperken;
4. Realiseer (nood)uitgangen en vluchtroutes die van de N284 af zijn gericht;
5. Communiceer de risico's naar de bewoners en naar RSZK;
6. Het gebied in te richten conform de beleidsregels 'Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening' die door Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost zijn vastgesteld.

Beoordeling zienswijze

Het woongebied wat grenst aan de N284 wordt in de kaart weergegeven als een nader uit te werken woongebied. Hiervoor is nog een nadere procedure nodig om het bestemmingsplan te wijzigen. Bij deze uitwerking worden alle vooroverleg partijen, waaronder de Veiligheidsregio, betrokken om de plannen te beoordelen. De ingebrachte punten door indiener kunnen dus nog ingebracht worden bij de toetsing van de uit te werken plannen. Dit worden afzonderlijke procedures die volgen na dit bestemmingsplan.

Echter werkt het praktisch dat indiener de bovengenoemde punten al kenbaar maakt als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Bovengenoemde voorwaarden kunnen wij dan op voorhand meegeven voor de uitwerking van het woongebied.

Conclusie zienswijze 7

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De genoemde argumenten in de zienswijzen worden wel meegenomen in de beoordeling en toetsing van de uitgewerkte plannen.

Ambtshalve wijzigingen

Regels:

1. Toevoeging aan artikel 8.2 Uitwerkingsregels voor het woongebied, onder h.

In het uitwerkingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen vanwege milieuaspecten. Alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in 8.1, verleend kan worden, dient het geactualiseerd ecologie/natuurrapport te zijn opgesteld vanwege de toets aan de Wet natuurbescherming, een archeologische quickscan te zijn uitgevoerd voor de eventuele noodzaak naar een vervolgonderzoek alsmede, indien noodzakelijk, een melding m.e.r. te zijn opgesteld. Een en ander om inzichtelijk te maken dat deze milieuaspecten het plan niet belemmeren. De voorwaardelijke verplichting kan achterwege blijven als genoemde onderzoeken zijn uitgevoerd vóór vaststelling van het uitwerkingsplan en van enige belemmering niet is gebleken.

Toelichting:

2. Aanvulling van de paragraaf watertoets, pagina 52 van de toelichting met onderstaande onderbouwing:

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De ontwateringsdiepte is het verschil tussen het maaiveld en het grondwaterpeil. Gestreefd wordt naar een ontwateringsdiepte van 0,7 meter onder maaiveld. Het plangebied ligt gemiddeld 31,5 meter +NAP. Onderstaand (figuur 31) nog een profiel-doorsnede.

De fluctuatie van de grondwaterstand is vastgesteld op basis van peilbuizen uit het gemeentelijk grondwatermeetnet in de omgeving van het plangebied.

Op basis van de beschikbare data is de gemiddeld hoogste grondwaterstand is NAP+29,1 meter (circa 2,4 meter onder maaiveld), de gemiddeld laagste grondwaterstand is NAP+28,6 m (circa 2,9 meter onder maaiveld) en de gemiddelde grondwaterstand is NAP+28,85 meter (circa 2,65 meter onder maaiveld). Het plangebied voldoet daarmee aan het streven van minimaal 70 cm ontwatering in een GHG situatie.

Resumerend

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

Toelichting:

In de toelichting wordt het volgende gewijzigd:

1. Pagina 3, onder 1.1 Aanleiding, de term 'braak' wordt verwijderd.
2. De paragraaf watertoets op pagina 52 wordt aangevuld met onderstaande onderbouwing:
'Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De ontwateringsdiepte is het verschil tussen het maaiveld en het grondwaterpeil. Gestreefd wordt naar een ontwateringsdiepte van 0,7 meter onder maaiveld. Het plangebied ligt gemiddeld 31,5 meter +NAP. Onderstaand (figuur 31) nog een profiel-doorsnede.

De fluctuatie van de grondwaterstand is vastgesteld op basis van peilbuizen uit het gemeentelijk grondwatermeetnet in de omgeving van het plangebied.

Op basis van de beschikbare data is de gemiddeld hoogste grondwaterstand is NAP+29,1 meter (circa 2,4 meter onder maaiveld), de gemiddeld laagste grondwaterstand is NAP+28,6 m (circa 2,9 meter onder maaiveld) en de gemiddelde grondwaterstand is NAP+28,85 meter (circa 2,65 meter onder maaiveld). Het plangebied voldoet daarmee aan het streven van minimaal 70 cm ontwatering in een GHG situatie'.

Planregels:

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

1. Artikel 8.1, onder punt c., wijzigt de bepaling (uitsluitend via afwijking) in *(uitsluitend via een omgevingsvergunning tot afwijking)*;
2. Artikel 8.2, Uitwerkingsregels voor het woongebied, toevoeging punt h.
In het uitwerkingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen vanwege milieuaspecten. Alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in 8.1, verleend kan worden, dient het geactualiseerd ecologie/natuurrapport te zijn opgesteld vanwege de toets aan de Wet natuurbescherming, een archeologische quickscan te zijn uitgevoerd voor de eventuele noodzaak naar een vervolgonderzoek alsmede, indien noodzakelijk, een aanmeldnotitie m.e.r. te zijn opgesteld. Een en ander om inzichtelijk te maken dat deze milieuaspecten het plan niet belemmeren. De voorwaardelijke verplichting kan achterwege blijven als genoemde onderzoeken zijn uitgevoerd vóór vaststelling van het uitwerkingsplan en van enige belemmering niet is gebleken.

Beeldkwaliteitplan:

In het beeldkwaliteitplan wordt het volgende gewijzigd:

1. Pagina 5, paragraaf twee, aanvullen met: *en dat het bestaande beeldkwaliteitplan voor deze locatie (zoals vastgesteld op 29 september 2005) en de status die deze heeft in de welstandsnota vervangt.*
2. De naam 'Timpaan' wordt in het gehele document vervangen door de naam 'Floriaan'.

Bladel, 8 november 2018

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,