

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN “CENTRUM BLADEL 2019”

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Centrum Bladel 2019” heeft van 7 november 2019 tot en met 18 december 2019 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend, waaronder geen reacties van wettelijk vooroverleg partners, en is duidelijk geworden dat het plan op twee onderdelen nog (ambtshalve) gewijzigd moet worden.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijze weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijze ontvangen. Alle benoemde zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over het ontwerp bestemmingsplan 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.

A. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat het gemeentelijk waterbeleid niet was vermeld in de waterparagraaf van het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarde voor de Markt 22-23 niet als bijlage was opgenomen.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

1. Op bladzijde 32 van de toelichting wordt aan paragraaf 4.3 het gemeentelijke waterbeleid toegevoegd.
2. Als bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het besluit hogere grenswaarde voor Markt 22-23 opgenomen.

B. Beoordeling zienswijzen

Zienswijze 1: [REDACTED] **29 5531BC Bladel**

Datum zienswijze: 12-12-2019

Ontvangen: 12-12-2019, registratienummer 19ik.08426.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Op drie kadastrale percelen met een oppervlakte van 2.110 m² in totaal hebben wij een groot pand op een woonoppervlakte van 446 m². Met uitzondering van de winkel en met inbegrip van de B&B heeft ons pand een inhoud van ca 2.300 m³. Indieners beschikken over een grote tuin met oude bomen.

In 2012 hebben indieners een belangrijk deel van het pand verbouwd om te gebruiken als bed and breakfast (B&B). De B&B beschikt over eigen parkeerplaatsen, een eigen ingang vanaf de openbare weg, een entree-ruimte, twee gastenkamers met bijbehorende badkamers en een grote gezamenlijk ontbijt- en verblijfsruimte met pantry. De ruimten grenzen direct aan de tuin en bieden de gasten veel rust in het drukke centrum. In juli 2019 is de exploitatie van de B&B gestaakt.

Indieners willen kleiner gaan wonen zonder de stek te moeten verlaten. Om die reden wordt de raad verzocht om – naast het bestaande huis – een extra woning op het perceel toe te staan. Een woning die vanaf de openbare weg bereikbaar is, met parkeergelegenheid op eigen terrein en direct aansluit aan de huidige hoofdbebouwing. Op dit moment betekent het dat die extra woning zal zijn gesitueerd in de huidige B&B.

Het verzoek rust op de volgende overwegingen:

1. Indieners zijn met zijn tweeën en worden een dagje ouder. Het voorhuis is veel te groot en bewerkelijk voor indieners. Het huis heeft onder meer een afzonderlijke zit-, eet- en studeerkamer, leef- en bijkeukens, zes slaapkamers, drie badkamers en zolderruimten op twee verdiepingen over een lengte van 22 meter.
2. De B&B is als seniorenwoning uitermate geschikt en leeftijds- en toekomstbestendig. Hij doet niet onder voor een andere zelfstandige seniorenwoning en voldoet aan alle daarvoor geldende vereisten. De ruimten bieden licht en lucht en zijn pal aan de tuin gelegen. De belangrijkste ruimten bevinden zich op de begane grond, ook de slaapkamer en badkamer.

3. Als indieners in de B&B kunnen wonen, kan het voorhuis een andere bestemming worden gegeven al dan niet in afwachting van de eventuele overdracht van het pand aan een van de kinderen. Het ligt het meest voor de hand om het voorhuis te verhuren als woning en/of kantoorruimte. Het monumentale karakter leent zich ook goed voor gebruik voor sociaal-culturele doeleinden.
4. Het voorhuis vergt veel en kostbaar onderhoud. Exploitatie ervan biedt indieners gelegenheid om het op een deugdelijke manier te blijven onderhouden.
5. Het is zonde om de B&B leeg te laten staan en niet als woning te gebruiken.

In een gesprek met de gemeente hebben indieners een concreet plan bekend gemaakt en verzocht om er in het ontwerp bestemmingsplan rekening mee te houden. In een e-mail bericht van 10 september 2019 werd het verzoek van indieners afgewezen. In de visie van indieners houden de aangevoerde argumenten geen steek:

1. Vanuit bestemmingsplan-technisch oogpunt vragen indieners om in het nieuwe bestemmingsplan een extra bouwvlak van 150 m² te voorzien ter plaatse van grofweg de B&B. Of die B&B in een bijgebouw is gevestigd is voor de beoordeling van het verzoek niet van belang. Waar het wel om gaat is dat het perceel waarop een zelfstandige woning gebouwd zou mogen worden in de bebouwde kom ligt, groot genoeg is, vanaf de weg bereikbaar is en eigen parkeerplaatsen heeft. Aan de voorwaarden voldoet het verzoek. Het inbreidingsbeleid van de gemeente van de laatste jaren heeft de bouw van woningen op veel kleinere percelen mogelijk gemaakt.
2. Voor zover nog nodig wordt benadrukt dat de B&B geen bijgebouw is. De B&B is niet ondergeschikt aan het voorhuis en daarmee ook niet functioneel verbonden. De B&B is met het voorhuis evenveel verbonden als twee woningen onder één kap.
3. Het verzoek van indieners sluit naadloos aan bij de woonvisie. De inwilliging van het verzoek heeft immers inbreiding in de kern van Bladel tot gevolg. Het schept de mogelijkheid om een geschikte woning voor mensen van de leeftijd van indieners te verwezenlijken.
4. Indieners overwegen om het voorhuis aan te bieden op de markt van huurwoningen. Op die markt is een schreeuwend tekort aan woningen voor meerpersoons huishoudens. Als indieners zelfstandig in de B&B kunnen wonen komt er een extra woning op deze krappe markt beschikbaar.
5. Indieners zijn bekend met de plannen van de burens tot forse uitbreiding van het aantal woningen op hun percelen. Als medewerking wordt verleend aan de bouw van tal van appartementen op de kleinere percelen van de burens, begrijpen indieners niet dat er op hun perceel, binnen overigens al bestaande bebouwing, geen ruimte kan worden gemaakt voor twee zelfstandige woningen. Niet valt in te zien dat de toevoeging van één extra woning binnen het plangebied dan op ruimtelijke bezwaren zou moeten stuiten.
6. *“De gemeente wil de omvorming/transformatie van bestaande gebouwen en woningvoorraad stimuleren en faciliteren om te komen tot courante woonvormen, waaraan een behoefte is, namelijk huurwoningen en woonruimte voor 1- en 2-persoonshuishoudens. (...) Inbreiden gaat voor uitbreiden”*, zo lezen indieners in paragraaf 3.4.4., pagina 26 van de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan. Welnu, inwilliging van het verzoek biedt een uitgelezen kans om het beleid concreet te maken.

Beperkende afwijking van het vigerend plan

1. In het ontwerpplan is het perceel van indieners aangeduid voor de bouw van half-open bebouwing. Blijkens bepaling 11.2.1. sub f moet bij het bouwen aan één zijde een afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht worden genomen. Het vigerend bestemmingsplan laat bebouwing over de volledige breedte van het perceel toe. In de visie van indieners is de beperking van het bouwoppervlak niet te rechtvaardigen.
2. Bepaling 14.3. van het vigerend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels van bepaling 14.2. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet niet in deze mogelijkheid om van de gebruiksregels af te wijken. De nieuwe bouw- en gebruiksbepaling zijn in ons nadeel en passen niet in een conserverend bestemmingsplan. De afwijkingen zijn niet gemotiveerd.

Beoordeling zienswijze

Toevoegen woning Markt 29

Het betreft hier een concreet verzoek dat afgewogen dient te worden. In een eerdere afweging is besloten geen medewerking te verlenen aan het verzoek vanwege het feit dat de huidige B&B is gesitueerd als tweedelijns bebouwing. Hier ligt nu de vraag voor of de andere aangevoerde argumenten de afweging voor het toestaan van een woning in zogenaamde tweedelijns bebouwing rechtvaardigen. Er is in dit geval sprake van een unieke en specifieke situatie:

- Het betreft een gemeentelijk monument dat het behouden waard is

- De woning en B&B zijn gelegen in het Centrum van Bladel waar ten aanzien van wonen meer mogelijkheden zijn dan elders in de gemeente

Daar komt bij dat de nieuwe woning voldoet aan alle gestelde eisen uit het geldende beleid (voornamelijk de Centrumvisie "Onderneem de NEXT Economy" en de Woonvisie 2016, actualisatie 2018) en er een grote behoefte is op de woningmarkt. De huidige B&B is daarnaast nu al functioneel gescheiden van de woning, heeft een eigen parkeervoorziening en is direct bereikbaar vanaf de openbare weg. Dit alles moet in combinatie worden gezien met het feit dat er ten aanzien van tweedelijns bebouwing geen concreet beleid is in de gemeente Bladel.

De specifieke situatie en het karakter van de ontwikkeling (voornamelijk ligging in het centrum en status als monument) maken het dat in dit geval wel gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening. Het blijft echter onwenselijk om op andere plekken binnen de gemeente Bladel (buiten het centrum) in bijvoorbeeld garages bij woningen zelfstandige woningen toe te voegen.

Beperkende afwijking van het vigerend plan

1. De typologie half open bebouwing heeft geen relatie met de zijdelingse perceelsgrens. Hierbij speelt de vraag of het een vrijstaande, half vrijstaande of aaneengesloten woning is.

Voor die categorieën gelden nog steeds dezelfde criteria als in het oude plan:

Bestemmingsplan Centrum Bladel 2013 (oud):

- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 1. vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder dan 2,50 m bedragen;
 2. halfvrijstaande woningen mag aan één zijde niet minder dan 2,50 m bedragen;

Ontwerp bestemmingsplan Centrum Bladel 2019 (nieuw):

- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 1. vrijstaande woningen bedraagt minimaal 2,5 m;
 2. halfvrijstaande woningen bedraagt aan één zijde minimaal 2,5 meter;
 3. aaneengebouwd bedraagt alleen bij eindwoningen minimaal 2,5 meter;

De typologieën open, half open en gesloten bebouwing hebben geen directe relatie met de bepaling 11.2.1. f uit het ontwerp bestemmingsplan Centrum Bladel 2019 en vormt daarmee geen inhoudelijke wijziging op het nu geldende bestemmingsplan.

2. Het betreft hier de zogenaamde "toverformule". Deze bepaling is inderdaad opgenomen in artikel 14.3 van het nu geldende bestemmingsplan Centrum Bladel 2013. Onder de Wro (artikel 15) bestond deze vrijstellingsmogelijkheid waarbij het gebruiksverbod van een bestemmingsplan om gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan ter zijde kon worden gesteld. Door de komst van de Wro en de Wabo is het niet langer mogelijk om een dergelijke "toverformule" op te nemen, aangezien het in het kader van rechtszekerheid van belang is dat een afwijkingsbevoegdheid in voldoende mate objectief is begrensd. De huidige regeling maakte het in deze mogelijk om van alle vormen van strijdig gebruik af te wijken, terwijl deze niet begrensd is. Jurisprudentie zegt hierover dat een in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid die onvoldoende objectief begrensd is buiten toepassing dient te worden gelaten. Mocht het toch wenselijk zijn om af te wijken van ter plaatse toegestane gebruik dan is dit mogelijk middels de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° of 2° Wabo) in combinatie met bijlage II van het Bor. Dit betreft bovendien een vergelijkbare te doorlopen procedure. Om deze reden is de deze regeling niet meer opgenomen in het (ontwerp) bestemmingsplan Centrum Bladel 2019.

De wijziging is echter niet opgenomen in de lijst met wijzigingen (bijlage 5 van de toelichting), maar zal daar alsnog aan toegevoegd worden.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Toelichting:

1. Aan bijlage 5 van de toelichting wordt op pagina 5 toegevoegd dat artikel 14.3 geschrapt is ten opzichte van het bestemmingsplan Centrum Bladel 2013.
2. Aan bijlage 5 van de toelichting wordt op pagina 6 toegevoegd dat op de locatie Markt 29 een extra woning is toegestaan.

Regels:

Binnen de regels wordt aan artikel 11.2.1 de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd.

Verbeelding:

1. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Markt 29 een aanduiding "2" opgenomen waardoor ter plaatse twee woningen zijn toegestaan.
2. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Markt 29 het bouwvlak vergroot overeenkomstig de reeds bestaande bebouwing.

Resumerend

De ambtshalve wijziging en zienswijze geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan:

Toelichting:

1. Op bladzijde 32 van de toelichting wordt aan paragraaf 4.3 het gemeentelijke waterbeleid toegevoegd.
2. Aan bijlage 5 van de toelichting wordt op pagina 5 toegevoegd dat artikel 14.3 geschrapt is ten opzichte van het bestemmingsplan Centrum Bladel 2013.
3. Aan bijlage 5 van de toelichting wordt op pagina 6 toegevoegd dat op de locatie Markt 29 een extra woning is toegestaan.
4. Als bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het besluit hogere grenswaarde voor Markt 22-23 opgenomen.

Regels:

Binnen de regels wordt aan artikel 11.2.1 de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd.

Verbeelding:

1. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Markt 29 een aanduiding "2" opgenomen waardoor ter plaatse twee woningen zijn toegestaan.
2. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Markt 29 het bouwvlak vergroot overeenkomstig de reeds bestaande bebouwing.

Bladel, 14 mei 2020

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,



De voorzitter,

