



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Bladel;

gelezen het voorstel R21.011 van burgemeester en wethouders van 2 februari 2021;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- het ontwerp bestemmingsplan CPO Den Tip Casteren is ontwikkeld om maximaal 10 woningen mogelijk te maken;
- het ontwerp bestemmingsplan CPO Den Tip Casteren van 3 december 2020 tot en met 13 januari 2021 ter inzage heeft gelegen;
- er tijdens de termijn ter inzage legging één zienswijze is ingekomen tegen het ontwerp bestemmingsplan CPO Den Tip Casteren;
- de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan;

besluit:

1. De concept Nota zienswijzen CPO Den Tip vast te stellen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan CPO Den Tip Casteren ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 25 maart 2021.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN "CPO DEN TIP CASTEREN"

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "CPO Den Tip Casteren" heeft van 3 december 2020 tot en met 13 januari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 1 zienswijzen ingediend, waaronder 0 reacties van wettelijk vooroverleg partners.

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. Daarna worden deze aanpassingen verwerkt en wordt de nota namens de raad ondertekend.

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1: [REDACTED] Hemelrijken 6, 5529 AG te Casteren

Datum zienswijze: 15 december 2020, kenmerk zienswijze bestemmingsplan Den Tip

NL.IMO.1728.BPC2003DenTip-ONTW

Ontvangen: 16 december 2020, registratienummer 20ik.10458.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Indieners wonen direct naast plan Den Tip aan de Hemelrijken 6 te Casteren. Zij hebben het huis in 2017 aangekocht en voor de aankoop van hun woning bij de gemeente geïnformeerd naar plan Den Tip. Destijds is aangegeven dat er nog voldoende bouw mogelijkheden zijn aan de Vurste Putten en het perceel waar de school heeft gestaan. Volgens indieners is aangegeven dat het nog vele jaren zou duren voordat Den Tip aan de beurt zou zijn. Binnen enkele maanden daarna is er een eerste melding van de bouwplannen gedaan in de dorpsraadvergadering. Indieners zijn er inmiddels wel van overtuigd dat er een bouwplan moet komen, i.p.v. de vervallen bebouwing die op dit moment voor rattenoverlast zorgt.

a. Positie van de 4 huizen welke als 2 onder een kap woningen zullen worden gebouwd.

Deze zorgen voor niet 1 buur, maar drie burens. Deze huizen krijgen met hun voorgestelde ligging direct zicht op de tuin van indieners aangezien hun zichtlijn direct naar hun perceel is gericht. De bebouwing van het meest linkse huis komt erg dicht tegen het perceel van indiener aan en kijkt recht op de serre. Dit samen met de bouwhoogte van 9 meter zorgt ervoor de hele zon inval bij hun perceel daar wegvalt. De beplanting waar indieners de afgelopen jaren zoveel moeite en geld in hebben gestoken zal moeten worden herzien, aangezien dit nu schaduwborder wordt.

b. Beukenhaag

Indieners hebben zorgen over de mogelijke aantasting van de bestaande beukenhaag tussen hun perceel en het nieuwbouwplan. Deze vormt voor een groot gedeelte de huidige erfafscheiding. Een mogelijke verwijdering zal in grote mate het door hen zo gewenste gevoel van een groene tuinbeleving aantasten.

c. Extra kosten

Indieners zijn er van overtuigd dat, mochten de plannen blijven zoals ze nu zijn, zij voor kosten komen te staan voor een erfafscheiding, vernieling van beplanting en in het voorjaar aangelegde beregingsinstallatie.

d. Waardedaling

Indieners zijn van mening dat de waarde van hun woning zal dalen aangezien ze niet meer zonder inblik van burens zitten en dat de bebouwing extreem dicht bij de erfafscheiding komt te liggen. Dit geeft in zekere mate ook geluidsoverlast.

Beoordeling zienswijze

Het klopt dat een aantal jaren het plan op de locatie Den Tip niet aan de orde is geweest. Er waren voldoende andere woningbouwplannen in Casteren. In 2014 zijn we gestart met het opmaken van een bestemmingsplan voor deze locatie, welke geen doorgang heeft gevonden destijds. In 2019 hebben we op verzoek van inwoners een informatieavond gehouden, waarna er voldoende animo bleek te zijn om het plan Den Tip op te pakken. Er is toen een CPO vereniging opgericht, waarna de plannen langzaam vorm hebben gekregen. De situatie ter plaatse was al die tijd in behoorlijk slechte staat en zorgde voor overlast van ongedierte.

De zienswijze van indieners wordt hieronder per punt behandeld.

a. Positie van de 4 huizen welke als 2 onder een kap woningen zullen worden gebouwd.

Het plan Den Tip is tot stand gekomen door de wensen van de CPO vereniging in combinatie met de wensen om het kruispunt Hemelrijken/Kerkstraat aan te pakken. Het plan in deze vorm geeft meer ruimte aan de openbare ruimte op het kruispunt, zodat deze opnieuw kan worden ingericht en overzichtelijker kan worden gemaakt. De situering van de bebouwing op deze wijze brengt inderdaad meerdere directe burens met zich mee voor indieners. We gaan in overleg met indieners en leden van de CPO vereniging om te bezien en bespreken hoe we hen kunnen ontzorgen om zoveel mogelijk woongenot te behouden en ervaren en contact te leggen tussen de nieuwe burens.

b. Beukenhaag

De beukenhaag waar indieners naar verwijzen staat echter geheel op grond van de gemeente Bladel (zie figuur 1). De beukenhaag is niet aangemerkt als monumentaal groen. Op figuur 3 is een mogelijke invulling weergegeven aan het bestemmingsplan. Kavel 1 (grenzend aan perceel indieners) heeft in deze invulling een beperkte tuin, waarvan de beukenhaag een groot gedeelte zou uitmaken. We begrijpen de vraag en zorg en zullen hierbij in goed overleg met de CPO vereniging en indieners kijken naar een passende oplossing.



Figuur 1: luchtfoto situatie Hemelrijken 6 – plan CPO Den Tip



Figuur 2: foto van de beukenhaag



Figuur 3: mogelijke invulling bebouwing binnen het bestemmingsplan

c. Extra kosten

Zoals bij punt b. genoemd gaan we in gesprek over een passende oplossing voor wat betreft de erfafscheiding. De beregeningsinstallatie en beplanting worden niet aangetast. We begrijpen dat de nieuwe bebouwing gaat zorgen voor meer schaduwwerking, maar gezien de zon opkomt in het oosten en ondergaat in het westen, krijgt de beplanting een groot gedeelte van de dag zonlicht te zien.

d. Waardedaling

De plannen zijn tot stand gekomen samen met de CPO vereniging, hun begeleider BIEB (Bouwen In Eigen Beheer) en de door hun aangestelde architect. Wij hebben de plannen stedenbouwkundig laten toetsen. We proberen, zoals hierboven beschreven, in goed overleg met indieners zoveel mogelijk zorgen weg te nemen.

Voor wat betreft de waardedaling is het bij wet bepaald dat indieners, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om planschade in kunnen dienen als zij verwachten planschade te ondervinden van de nieuwe ontwikkeling. De eventuele waardevermindering van hun woning door komst van plan Den Tip wordt dan onafhankelijk geadviseerd aan het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie

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

Resumerend

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan: CPO Den Tip Casteren (R21.011-03.)

Bladel, 25 maart 2021

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,