

## NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN "KOM NETERSEL 2019"

### Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Netersel 2019" heeft van 21 februari 2019 tot en met 3 april 2019 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend, waaronder 0 reacties van wettelijk vooroverleg partners, en is duidelijk geworden dat het plan op onderdelen nog (ambtshalve) gewijzigd moet worden.

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 benoemde 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.

### A. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat voor de volgende percelen het volgend moet worden aangepast:

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

#### 1. Toelichting

1. Paragraaf 1.1 Aanleiding en doel: de zin: ..... inhoudelijk wijzigen de regelingen echter niet Inhoudelijk wijzigen de regelingen echter niet of nauwelijks wijzigt in:  
Inhoudelijk wijzigen de regelingen echter niet of nauwelijks.
2. Paragraaf 3.5.4 Welstandsnota Bladel  
Toevoegen onder de laatste alinea:  
Indien het gemeentelijk beleid gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging.

#### 2. Planregels

1. De definitie 'Wonen' is nu niet opgenomen in het bestemmingsplan. Deze definitie dient wel toegevoegd te worden. Deze definitie wordt toegevoegd aan Artikel 1 Begrippen  
toevoegen:  
Wonen: een perceel ten behoeve van het hoofdverblijf van één huishouden per woning.
2. De maximale oppervlakte overkappingen van 25 m<sup>2</sup> mag uit alle artikelen van het bestemmingsplan verwijderd worden. Dit artikel vormt een beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Netersel 2010. Door dit artikel te verwijderen valt het maximaal op te richten m<sup>2</sup> aan overkappingen onder punt f.: de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 85 m<sup>2</sup> (de overige nummering aanpassen).  
Het betreft het volgende artikel:
  - a. In artikel 14.2.2.d. bestemming Wonen, Bijbehorende bouwwerken, onder punt 3 verwijderen:  
'de gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen bedraagt maximaal 25 m<sup>2</sup>'.
3. Artikel 8 Horeca, onder 8.1 Bestemmingsomschrijving, de mogelijkheid voor een bedrijfswoning opnemen (en de overige nummering aanpassen). Mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning was komen te vervallen t.o.v. bestemmingsplan Netersel 2010.  
toevoegen:
  - b. Bedrijfswoningen
4. Artikel 8 Horeca, Bouwregels voor bedrijfswoningen toevoegen en overige nummering onder Horeca aanpassen.  
toevoegen:
  - 8.2.2. Bedrijfswoningen
    - a Per bedrijf is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan.
    - b De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.
    - c De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Behoort bij besluit van de RAAD  
van de gemeente Bladel  
d.d. 20-6-19 R 19.077.79  
Mij bekend,  
De Griffier. 8v

### 3. Verbeelding

Op de verbeelding:

1. Vendelier 16-18-20: nu maximaal aantal wooneenheden binnen het bouwblok twee. Gezien de onherroepelijke omgevingsvergunning voor drie wooneenheden verbeelding aanpassen.  
wijzig in:  
maximaal aantal wooneenheden binnen het bouwblok 3.

### Beoordeling zienswijzen

#### Zienswijze 1:

Van Dun Advies, de heer F.G. Van de Aalst, namens  
Datum zienswijze: 26 maart 2019, kenmerk FA/10141.005  
Ontvangen: 28 maart 2019, registratienummer 19ik.02383.

Lei 12 te Netersel.

#### Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. Indiener is eigenaar van het bedrijfspand aan de Neerakker 8 te Netersel. Hij exploiteert hier een handelsonderneming bestaand uit in- en verkoop van voornamelijk agrarische materialen en gereedschappen. Deze activiteiten zijn passend binnen het vigerende en ontwerpbestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse een bedrijf, inclusief bedrijfswoning toegestaan. Feitelijk is er nog geen bedrijfswoning aanwezig. In 2018 heeft de heer Van Dommelen contact opgenomen met de gemeente waarbij is aangegeven dat de realisatie van een woning niet mogelijk is vanwege het ontbreken van de noodzaak voor realisatie van de woning. Er was geen noodzaak en er is daarom nooit een vergunningsaanvraag ingediend.  
In het ontwerpbestemmingsplan Kom Netersel 2019 is het noodzaakcriterium niet meer opgenomen. De bewoner van de woning moet volgens het nieuwe bestemmingsplan daadwerkelijk en duurzaam betrokken zijn bij de bedrijfsvoering. Door deze wijziging zou indiener zijn beoogde bedrijfswoning kunnen realiseren. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is echter opgenomen dat een bedrijfswoning enkel mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Naar verwachting is deze aanduiding ter plaatse van Neerakker 8 niet opgenomen omdat er momenteel geen woning aanwezig is. Indiener verzoekt de aanduiding bedrijfswoning op te nemen voor het perceel aan de Neerakker 8.
2. Daarnaast doet indiener de constatering dat de milieucategorie van Neerakker 8 op de verbeelding niet overeenkomt met de regels. Op de verbeelding is een categorie 3.1 toegestaan op deze locatie en in de regels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf milieucategorie 3.2' bestaande bedrijven die behoren tot de milieucategorie 3.2 zijn toegestaan.

#### Beoordeling zienswijze 1

1. Indiener heeft gelijk, de bedrijfswoning is niet aangeduid op de verbeelding voor het perceel Neerakker 8 te Netersel. Gezien het een conserverend plan betreft, gaan we deze aanduiding herstellen en de mogelijkheid voor een bedrijfswoning aanduiden op de verbeelding.
2. De milieucategorie welke op het perceel maximaal geldt, is milieucategorie 3.1. De regels geven inderdaad categorie 3.2 maximaal aan en zullen hierop worden aangepast.

Gezien het bedrijf in 2018 is verkocht aan indiener en hierop een zware milieucategorie ligt welke een beperking vormt voor de woningbouwontwikkeling in de nabije omgeving van het pand, wordt het gesprek geopend met indiener en diens adviseur om te bezien of de milieucategorie kan worden verlaagd naar het feitelijke gebruik van het pand. Gezien de bedrijvigheid welke er nu gevoerd wordt en een gedeelte van het pand wordt verhuurd aan oud-eigenaar Sibon, kan deze verlaging van de milieucategorie niet meegenomen worden in dit bestemmingsplan.

#### Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.  
Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

#### 1. Planregels

1. Artikel 4.1 onder b, de zin: 'ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf milieucategorie 3.2', tevens (bestaande) bedrijven genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorie 3.2'.  
wijzig in  
'ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf milieucategorie 3.1', tevens (bestaande) bedrijven genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorie 3.1'.

#### 2. Verbeelding

1. Op het perceel Neerakker 8 de aanduiding 'bedrijfswoning' opnemen op de verbeelding.

## Zienswijze 2:

De Muilen 4, 5531 AA Netersel

Datum zienswijze: 25 maart 2019, kenmerk zienswijze ontwerp bestemmingsplan Kom Netersel 2019/wijziging milieucategorie

Ontvangen: 26 maart 2019, registratienummer 19ik.02334.

### Kernpunt van de ingediende zienswijze

Indiener geeft aan dat op de locatie Neerakker 8 zich een bedrijf bevindt met een milieucategorie 3.1. Het perceel is 5 april 2018 verkocht en aan het vermelde hieromtrent zou de categorie 3.1 bestemming komen te vervallen dan wel worden opgeheven.

In artikel 2.2 van de verkoopakte staat:

De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd. In de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Aan de hand hiervan kan worden geconcludeerd dat het grond/aannemersbedrijf geen bedrijfsactiviteiten meer heeft aan de Neerakker 8 te Netersel; en dus ophoudt te bestaan. Per 5 april 2018 is het verkochte immers vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd opgeleverd. De activiteiten van de nieuwe eigenaar bestaan uit opslag van gereedschap en stalling van agrarische voertuigen.

In het bestemmingsplan Kom Netersel 2010 staat vermeld in paragraaf 6.3 bedrijvigheid:

Een tweetal bedrijven levert milieutechnische problemen op voor omgeving. Het betreft hier de slachterij aan De Hoeve en het grondwerk-/ aannemersbedrijf aan de Neerakker. Deze categorie 3.1 bedrijven zijn in het bestemmingsplan opgenomen door middel van een aanduiding binnen de bedrijfsbestemming. Wanneer deze bedrijven ophouden te bestaan, kunnen er geen nieuwe categorie 3.1 bedrijven voor terugkomen.

Door enkele medewerkers van de Gemeente Bladel is in het verleden aangegeven dat de categorie 3.1 niet passend en gewenst is en dat wanneer het pand verkocht zou worden, dan wel bij een bestemmingsplanwijziging overgegaan zou worden tot opheffing van de milieucategorie 3.1.

Indiener verzoekt om de milieucategorie van Neerakker 8 te verlagen van categorie 3.1 naar categorie 1.

### Beoordeling zienswijze 2

Gezien de uitvoerende bedrijvigheid die er nu plaatsvindt in het pand en het feit dat er een gedeelte van het pand aan de Neerakker 8 wordt verhuurd aan de oud-eigenaar welke bedrijvigheid voert met de zwaardere milieucategorie, is het op dit moment niet mogelijk om de milieucategorie van Neerakker 8 te verlagen. Het gesprek wordt geopend met eigenaar Neerakker 8 om te bezien welke afspraken er gemaakt kunnen worden om in de ( nabije) toekomst over te gaan tot verlaging van de milieucategorie.

### 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:

1. Paragraaf 1.1 Aanleiding en doel: de zin:  
..... inhoudelijk wijzigen de regelingen echter niet Inhoudelijk wijzigen de regelingen echter niet of nauwelijks  
wijzigt in:  
*Inhoudelijk wijzigen de regelingen echter niet of nauwelijks.*
2. Paragraaf 3.5.4 Welstandsnota Bladel  
Toevoegen onder de laatste alinea:  
*Indien het gemeentelijk beleid gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging.*

### Planregels:

1. Aan artikel 1 Begrippen  
toevoegen:  
*Wonen: een perceel ten behoeve van het hoofdverblijf van één huishouden per woning.*
2. Artikel 14.2.2.d. bestemming Wonen, Bijbehorende bouwwerken, onder punt 3  
verwijderen:  
*'de gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen bedraagt maximaal 25 m<sup>2</sup>'.*
3. Artikel 4.1 onder b, de zin:  
*'ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf milieucategorie 3.2', tevens (bestaande) bedrijven genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorie 3.2'.*  
wijzigt in  
*'ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf milieucategorie 3.1', tevens (bestaande) bedrijven genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorie 3.1'.*
4. Artikel 8 Horeca, onder 8.1 Bestemmingsomschrijving, de mogelijkheid voor een bedrijfswoning opnemen (en de overige doornummers).  
toevoegen:  
*b. Bedrijfswoningen*
5. Artikel 8 Horeca, Bouwregels voor bedrijfswoningen toevoegen en overige nummering onder Horeca doornummers.  
toevoegen  
*8.2.2. Bedrijfswoningen*
  - a *Per bedrijf is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan.*
  - b *De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.*
  - c *De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.*

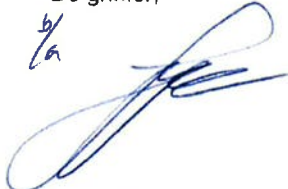
### Verbeelding:

1. Vendelier 16-18-20: nu maximaal aantal wooneenheden binnen het bouwblok twee.  
wijzigt in:  
*maximaal aantal wooneenheden binnen het bouwblok 3.*
2. Op het perceel Neerakker 8 de aanduiding 'bedrijfswoning' opnemen op de verbeelding.

Bladel, 20 juni 2019

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,



19it.00498

De voorzitter,

