

EINDVERSLAG INSPRAAKVERORDENING TER INZAGE LEGGING “STEDENBOUWKUNDIG ONDERZOEK GOOTHOOGTE OUD VEILIG OORD”

Inleiding

“Stedenbouwkundige onderzoek goothoogte Oud veilig Oord” heeft van 21 november 2019 tot en met 18 december 2019 ter inzage gelegen, overeenkomstig de inspraakverordening. Gedurende de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijze weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. Dit eindverslag wordt ter vaststelling aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders en ter kennisgeving aangeboden aan de raad van de gemeente Bladel. De opgenomen zienswijze is tijdig ingekomen.

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1: De heer N.N.R. Taalman, Veilig Oord 5, 5531 XA te Bladel

Datum zienswijze: 16 december 2019, kenmerk zienswijze N.R.R. taalman op Stedenbouwkundig onderzoek goothoogte Oud Veilig Oord, Bladel d.d. 04 november 2019, versie 1.0, bij u gekend onder:

BBHS19041/20191104/19-038-HHO

Ontvangen: 18 december 2019, registratienummer 19ik.08568

Kernpunt van de ingediende zienswijze

1 Het onderzoek is volgens indiener zienswijze (hierna indiener) onzorgvuldig uitgevoerd en heeft schijn van doelredentatie.

1. Ingekomen zienswijzen op bestemmingsplan Kom Bladel 2019

Enkel de zienswijze van het collectief (namens 64 tegenstemmen) wordt aangehaald in het stuk. De zienswijze van indiener, welke juist voor het behoud van de geldende goot- en nokhoogte was, is niet vernoemd. De reden dat indiener voor behoudt van de hogere goothoogte is, is dat hij de woning expliciet heeft gekocht met de daarbij behorende mogelijkheden. Het bestemmingsplan laat het toe om in de toekomst (in het kader van co-housing) een volledige extra verdieping (bouwlaag) mogelijk te maken, gezien zowel de goot- als nokhoogte op 7 meter was gesteld.

2 Het onderzoek is volgens indiener uiterst conservatief en visieloos.

Indiener geeft aan dat in het oude bestemmingsplan de argumentatie ontbreekt voor de lagere goot- en nokhoogte. Daarnaast is er in 2006 een differentiatie aangebracht binnen het gebied, zo heeft een gedeelte een goot- en nokhoogte van maximaal 7 meter, maar ook een gedeelte een goot- en nokhoogte van maximaal 8 meter, iets waar in de visie niet over gesproken wordt. Dit geeft volgens indiener aan dat het niet zomaar een omissie is, maar mogelijk een weloverwogen keuze.

3 Opdracht en uitvoering visie

De gemeente heeft opdracht gegeven aan Buro Hofsteden om stedenbouwkundig onderzoek uit te voeren waarbij het doel was te komen tot een gedegen, goed onderbouwd advies aangaande de wenselijke goothoogte in de wijk (oud) Veilig Oord. Buro Hofsteden laat volgens indiener steken vallen, aangezien zij niet heeft weergegeven in de visie dat er een differentiatie is in de wijk qua goot- en nokhoogte. Het gedeelte Veilig Oord 71-80 had namelijk een goot- en nokhoogte van maximaal 8 meter. Dit komt totaal niet terug in de visie

4 Conservatief en visieloos

In het onderzoek is enkel en alleen gekeken naar hoe het vroeger was en dit is vervolgens als de enige en echte waarheid beschouwd. De wijk Veilig Oord kent geen architectonisch of op andere gronden gebaseerd beschermd dorpsgezicht. De visie gaat voorbij aan alle andere aspecten in de zin van een toekomstvisie, zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, de woonvisie van de gemeente Bladel, beperkte bouwgrond, co-housing etc. De visie houdt enkel en alleen rekening met groen, de heesters en bomen en het horizontale balkenspel wat doorbroken zou worden door een tweede bouwlaag. Echter indien er meerdere opbouwen gerealiseerd zouden worden, zou er vanzelf een verticaal balkenspel ontstaan. Hierdoor is volgens indiener het gestelde argument ‘verstorende verticale vlakken’ een non-argument. Wat is het verschil tegen het aankijken van een hellend dak met mogelijk meerder dakkapellen of dakpannen of een variant met stenen, stucwerk en glas?

Bij de vergelijking van Veilig oord met het park Het Vennenbos etc. zien we dat deze parken zich aanpassen en door ontwikkelen naar de toekomstige vraag van de markt. Het zou fijn zijn als dat bij Veilig Oord ook gebeurt, waarbij aandacht is naar een toekomstgerichte visie.

Indiener verzoekt:

- 1) De conclusies uit het memo niet te onderschrijven en niet door te voeren in een nog op te stellen bestemmingsplan;
- 2) Passende maatregelen te nemen tegen Buro Hofsteden B.V. omdat zij haar relatief eenvoudige opdracht niet goed, onkundig, onzorgvuldig en zonder toekomstvisie heeft uitgevoerd. Waarbij zij geen rekening heeft gehouden met alle clusters binnen het onderzoeksgebied.
- 3) Aan te geven hoe de gemeente Bladel denkt om te gaan met het cluster woningen nummer 71-80 waarvoor een goot- en nokhoogte van maximaal 8 meter geldt, dat nu niet is meegenomen in het onderzoek.
- 4) Op basis van bovengenoemde punten een volledig nieuw (meerzijdig belicht) onderzoek uit te laten voeren naar de gewenste goothoogten.

Beoordeling zienswijze

Inleiding

Het doel van het onderzoek wat de gemeenteraad van de gemeente Bladel heeft verzocht is:

Te komen tot een gedegen, goed onderbouwd advies aangaande de wenselijke goothoogte in de wijk Oud Veilig oord.

Hierbij heeft Buro Hofsteden B.V. (hierna Hofsteden) onderbouwd wat de probleemstelling is:

Het moederplan bevat een lagere goothoogte. Deze is niet overgenomen in het bestemmingsplan Kom Bladel 2006, waar een hogere goothoogte is opgenomen voor de wijk, zonder nadere motivering.

De hogere goothoogte is in beginsel overgenomen in het bestemmingsplan Kom Bladel 2019, wat een conserverend karakter heeft.

Het collectief (64 inwoners) heeft een zienswijze ingediend, wat uiteindelijk heeft geleid tot een amendement van de gemeenteraad.

-gedeelte oud Veilig Oord uit het bestemmingsplan Kom Bladel 2019 laten.

-stedenbouwkundig onderzoek uitvoeren

-inspraak met bewoners

-nieuw bestemmingsplan opmaken en vaststellen voor dit gedeelte.

Bovengenoemd amendement heeft geleid tot de opdracht. Onafhankelijk en onderbouwd stedenbouwkundig advies uitbrengen over de gewenste goothoogte. Wij zijn ons als gemeente er van bewust dat er inwoners voor en inwoners tegen de verlaging van de goothoogte zouden zijn. Daarom hebben we zo open en transparant mogelijk de procedure gekozen. Tevens is er een inloopavond georganiseerd om de visie toe te lichten. Hierbij was de opsteller van de visie, de heer Hofman, ook aanwezig om vragen te beantwoorden. Het is spijtig dat indiener hier geen gebruik van heeft gemaakt, om zijn zienswijze op die visie kenbaar te maken en hierover in gesprek te gaan.

Onderstaand gaan we puntsgewijs in op de zienswijze:

1. Ingekomen zienswijzen op bestemmingsplan Kom Bladel 2019

Zoals in bovengenoemde inleiding al is weergegeven zijn we ons bewust van de voor- en tegens bij de eventuele verlaging van de goothoogte. De opdracht kwam voort uit een amendement van de gemeenteraad naar aanleiding van de ingediende zienswijze van het collectief. Door deze zienswijze diende er een onafhankelijk, deskundige visie opgesteld te worden voor de wijk Veilig Oord inzake de gewenste goothoogte. Daardoor is deze zienswijze vernoemd in het stuk, het vormt namelijk de aanleiding van het amendement en de opdracht.

2 Het onderzoek is volgens indiener uiterst conservatief en visieloos.

In het moederplan ontbreekt inderdaad een onderbouwing voor de lagere goot- en nokhoogte. Vandaar dat we door middel van deze visie ook een onderbouwing willen voor de goothoogte. Indiener heeft gelijk dat voor het gedeelte Veilig Oord 71-80 een hogere goot- en nokhoogte gold in het bestemmingsplan vanaf 2006, welke telkens is overgenomen. Dit maakt voor het uitvoeren van de opdracht geen verschil. Het doel van de visie is niet kijken naar de bestaande mogelijkheden, maar naar de ruimtelijk aanvaardbare mogelijkheden: is het ruimtelijk aanvaardbaar om een volledige opbouw te realiseren binnen de wijk Veilig Oord? Deze onderbouwing is naar onze mening uiterst zorgvuldig en begrijpelijk onderbouwd in de visie.

3 Opdracht en uitvoering visie

Zie mede beantwoording onder punt 2. Het doel van de visie is het bepalen van een ruimtelijk aanvaardbare goothoogte voor de gehele wijk Veilig Oord.

4 Conservatief en visieloos

Wij zijn uiterst tevreden met de stedenbouwkundige visie over de gewenste goothoogte voor de wijk (oud) Veilig Oord. Wij vinden dat er op een goed onderbouwde, begrijpelijke wijze uitgelegd wordt wat de visie omtrent de goothoogte van de wijk is. De opdracht behelsde niet een toekomstgerichte visie voor de wijk Veilig Oord. Wij begrijpen dat de uitkomst van het onderzoek niet voor iedereen wenselijk uitpakt. Dit is echter geen reden om de conclusie van de visie naast ons neer te leggen.

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van de visie 'Stedenbouwkundig onderzoek goothoogte oud Veilig Oord'. De opdracht is goed uitgevoerd en heeft geleid tot een begrijpelijk en goed onderbouwd stuk. De zienswijze leidt niet tot een gewijzigd inzicht en er vindt geen nieuw onderzoek plaats. De visie blijft ongewijzigd in stand en vindt zijn planologische verankering in het bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2020.

Bladel, **3 maart 2020**