

## NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN “HERZIENING KERKEIND/WAGENBROEKEN CASTEREN”

### Inleiding

*Het ontwerpbestemmingsplan “Herziening Kerkeind/Wagenbroeken Casteren” heeft van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend, 1 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 in de tekst kleine foutjes staan.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

#### 1. Toelichting

Onder Hoofdstuk 1 Inleiding onder 1.1 Aanleiding en doel, wijzigen we in de 1<sup>e</sup> alinea op regel 3 het woord ‘verbeterd’ in ‘verbeterde’. En onder 1.2 Plangebied komt het woord ‘is’ in de eerste regel te vervallen.

### B. Beoordeling reacties

#### Reactie 1: Waterschap De Dommel

Datum reactie: op 14 december 2023 kenmerk Zaaknr: 104588

Ontvangen: 14 december 2023 registratienummer 24.03769.

#### Kernpunt van de ingediende reactie

Waterschap De Dommel stemt in met het ontwerp bestemmingsplan Kerkeind – Wagenbroeken te Casteren in het kader van de watertoets. De eerder over dit plan gemaakte opmerkingen zijn naar tevredenheid verwerkt.

#### Beoordeling zienswijze/reactie

Akkoord.

#### Conclusie

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

### C. Beoordeling zienswijzen

#### Zienswijze 1: [REDACTED] Wagenbroeken 8, 5529 AA Casteren

Datum zienswijze: 15 januari 2024

Ontvangen: 15 januari 2024, registratienummers 24.01298 en 24.01299

#### Kernpunt van de ingediende zienswijze

- a. De herziening neemt niet mee of het werkelijk haalbaar is om meer woningen te bouwen, daarom bezwaar tegen een verhoging naar 50 woningen. Het is niet duidelijk waar de woningen gaan komen en hoe de gemeente het ziet om de 13 woningen daadwerkelijk in te passen in de bestaande structuur.
- b. Het plan moet minder dan 50 woningen toestaan, als blijkt dat omwonende het niet eens zijn met de plannen.
- c. Op perceel D4100 komen 5 tot 6 woningen, in plaats van 1 uit het oorspronkelijk plan. Het aantal van 5 tot 6 woningen wordt niet genoemd in de stukken. Op 21 januari 2022 is er bij de gemeente een presentatie geweest voor het CPO Bladel met plannen voor perceel D4100. Hiervan is niets

terug te vinden in de stukken.

- d. Het leefgenot zal voor de omwonende een grote impact hebben, in negatieve zin als de woningbouw verhoogd zal worden naar 50 woningen en er 5 - 6 woningen op perceel D4100 gebouwd wordt.
- e. Door het perceel D4100 volledig vol te bouwen kan het plangebied en het perceel het dorps karakter verliezen.

#### Beoordeling zienswijze

- a. In 2014 is het bestemmingsplan "Kerkeneind-Wagenbroeken Casteren" vastgesteld waarin de bouw van 37 woningen in het plangebied mogelijk werd gemaakt. Voorheen lag op deze locatie een agrarisch bedrijf en een timmerbedrijf. Het plangebied is in de afgelopen jaren langzaam ontwikkeld, waarbij aan De Vurste Putten en Zanddries kleinere woningen op kleinere kavels zijn gebouwd. Ook is er sprake van meer twee-onder-een-kap woningen dan van vrijstaande woningen op de percelen. Hierdoor ontstaat ruimte voor verdichting, terwijl het nu geldende bestemmingsplan dit beperkt tot 37 woningen. Daar waar in 2014 sprake was van stagnatie van woningbouwbehoefte is 10 jaar later sprake van een grote behoefte aan woningbouw, vooral aan kleinere betaalbare woningen. In het bijzonder voor jongeren en ouderen is het steeds moeilijker om een betaalbare kleinere woning te vinden in Bladel. Zie ook de Kempische visie op wonen 2019-2023, waarin staat dat de woningbehoefte verandert is van crisis naar zeer een grote vraag naar woningen. De visie geeft aan dat het aanbod in het betaalbare segment beperkt is. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om in deze behoefte te voorzien door verdichting van oorspronkelijke plangebied naar 50 woningen. Aan het plangebied is perceel D4101 toegevoegd. Hier was de bouw van 1 woning toegestaan. Op verzoek van eigenaar wordt de bouw van twee-onder-een-kap woning mogelijk gemaakt. In de toelichting onderbouwen we deze toename, inclusief de haalbaarheid op ruimtelijke en milieuaspecten. Hiermee onderbouwen we dat de verdichting mogelijk en haalbaar is. Hieronder afbeelding 1 met de kadastrale kavels van het plangebied en in afbeelding 2 geeft de rode lijn het totale plangebied aan.



- omwonenden waar en hoeveel woningen op perceel D4100 komen te staan en welke voorwaarden zijn gesteld aan de nok- en goothoogte.
- d. Het woon- en leefgenot zal beïnvloed worden door de komst van woningen aan de achterzijde van bestaande woningen. De behoefte aan kleinere woningen voor starters en ouderen is groot in Bladel. Zie ook de Kempische visie op wonen 2019-2023, waarin staat dat de woningbehoefte verandert is van crisis naar zeer een grote vraag naar woningen, waarbij het aanbod in het betaalbare segment beperkt is. De gemeente streeft ernaar om woningbouw mogelijk te maken voor deze doelgroep. Hierbij gaan we uit van gangbaar woon- en leefgedrag door deze doelgroep. We verwachten daarom dat er geen grote impact zal zijn voor het leefgenot van omwonenden. Uit de planschaderisicoanalyse blijkt dat mogelijke planschade gering is. De planschaderisico dragen we over aan toekomstige eigenaren van het perceel D4100. In een anterieure overeenkomst leggen wij de plicht tot het vergoeden van planschade bij de toekomstige eigenaren neer. Mochten omwonenden planschade ondervinden dan kunnen zij bij de toekomstige eigenaar een verzoek tot tegemoetkoming indienen.
  - e. Zoals in onze reactie onder c. staat aangegeven is het aan de toekomstige eigenaar van perceel D4100 om een omgevingsvergunning aan te vragen voor de bouw van woningen. De aanvraag wordt getoetst aan dit bestemmingsplan en de dan geldende wetten voor het bouwen van woningen. Bij de inrichting van perceel D4100 zal ook rekening moeten worden gehouden met de toegang van het perceel en realisatie van groen op het perceel en rondom woningen, zoals tuinen. Het perceel zal niet volledig worden volgebouwd met gebouwen.

## **Conclusie**

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

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

### **1. Toelichting**

Onder Hoofdstuk 2 Planbeschrijving wordt voor de laatste alinea de volgende tekst toegevoegd:

#### ***Perceel D4100.***

*Door de Locatievereniging Bladel zijn conceptplannen voor de bouw van 6 kleine woningen op 21 september 2022 toegelicht aan de gemeente. De plannen bestonden uit een lange rij van 6 kleinere rijwoningen.*

*Omdat het toen om conceptplannen ging, maakten deze geen onderdeel uit van de stukken voor het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels hebben we het plan getoetst en is de stedenbouwkundig opzet gewijzigd. Door deze stedenbouwkundige opzet en de gestelde voorwaarden op te nemen in de toelichting en de gewijzigde lagere nok- en goothoogten vast te leggen op de Verbeelding, geven we omwonenden duidelijkheid over waar en hoeveel woningen op perceel D4100 komen te staan, samen met de voorwaarden voor de nok- en goothoogte.*

*De stedenbouwkundige opzet is gewijzigd door een substantiële verspringing van 2 woningen van circa 1 meter ten opzichte van de andere woningen in de rij. Hiermee sluit het plan beter aan op de korrelgrootte van de bestaande woningen van voornamelijk twee-onder-een- kap in de omgeving. Zie onderstaande afbeelding.*



Tussen perceel D4100 en perceel D3976/D3973 komt een groene buffer en vormt daarmee de afscheiding tussen deze percelen.

Voor het parkeren gaan we uit van maatwerk, waarbij de parkeervakken groen worden ingericht met een open bestrating. Gekeken wordt of één extra parkeervak mogelijk is in het groenvak, naast de boom. Daarnaast moet een versperring komen op het voetpad, zodat er geen auto's over het voetpad kunnen rijden. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een bloembak.

De nok- en goothoogte wordt lager dan het huidige bestemmingsplan "Kom Casteren 2019" toestaat en komt uit op respectievelijk 8 meter en 3,5 meter. Als referentie voor deze lagere nok- en goot-hoogten hanteren we dezelfde toegestane maten uit de nabije omgeving, zoals voor woningen aan de Wagenbroeken, Kerkeneind en Dorpsstraat. Hiermee refereren we ook aan het bestaande dorpse karakter van Casteren.

## 2. Verbeelding

Op de verbeelding wordt de *maximum toegestane nok- en goothoogte* van 8,0 m respectievelijk 3.5 m toegevoegd voor perceel D4100 tot aan De Vurste Putten.

### Zienswijze 2: [REDACTED], Wagenbroeken 6, 5529 AA Casteren

Datum zienswijze: 22 januari 2024,

Ontvangen: 22 januari 2024 per email en op 25 januari 2024 per post, registratienummer 24.01649.

#### Kernpunt van de ingediende zienswijze

- Het nu geldende bestemmingsplan Kom Casteren 2019 wordt door de gemeente zelf aangepast, waarbij het effect op omwonenden niet altijd wordt meegenomen. Meer woningen zijn nodig in Casteren. Alleen zijn de ontwikkelingen binnen het plan Wagenbroeken-Kerkeneind in een te vergevorderd stadium om de voorgestelde veranderingen nog door te voeren. De mogelijkheden zijn te beperkt om tot een gedegen oplossing te komen binnen het huidige plan. Meer nieuwbouw past niet in het plangebied.
- De oorspronkelijke plannen voor 37 woningen waren gebaseerd op de huidige infrastructuur van Casteren. Een toename van 13 woningen kan leiden tot aanzienlijke verhoging van de verkeersdruk in specifieke plekken waar de extra woningen gebouwd gaan worden. Een analyse van knelpunten is niet meegenomen in de plannen.
- De gemeente hanteert een CROW norm van 2 parkeerplekken per woning. Het is niet duidelijk hoe en waar de 26 extra parkeerplekken moeten worden gerealiseerd.
- Meer woningen betekent meer druk op de lokale groenvoorzieningen, welke al in gedrang zijn. De gemeente streeft naar 20% groen. In het herziene plan is niet duidelijk hoe deze extra belasting op onze natuurlijke omgeving wordt opgevangen en hoe aan deze norm wordt voldaan.
- Er is in de plannen geen rekening gehouden met de extra belasting op riolering en afwatering. Meer bebouwing betekent meer verharding. Onduidelijk is hoeveel extra grond er verhard gaat worden

- door de 13 extra woningen en hoe dit wordt gecompenseerd.
- f. Momenteel lijken er nog twee ruime kavels beschikbaar te zijn voor meerdere woningen. Deze opties zijn in de herziene plannen aangeduid als A (perceel D4102), en B (perceel D4100 tot aan De Vurste Putten). Volgens gemeente ligt deel B “achteraf en ingesloten. Deze positionering maakt het ingewikkeld om aan dit perceel, stedenbouwkundig gezien, een goede invulling te geven. Toch hechten wij er waarde aan om de invulling, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, op logische wijze te verbinden met de bestaande structuur.” (gemeente in schriftelijke reactie, dd. 15 Oktober 2021). Het is niet duidelijk aangegeven in het herziene plan hoeveel woningen er momenteel al gebouwd of in ontwikkeling zijn binnen het bestaande plan. Deze informatie is cruciaal om te begrijpen waar de extra woningen gepland zullen worden en wat de impact daarvan zal zijn op de omgeving. Ook is niet duidelijk in hoeverre gebied A beschikbaar is voor verandering.
  - g. Onduidelijk is of een verhoging naar 50 woningen haalbaar is en hoe de 13 woningen daadwerkelijk passen in de bestaande structuur.
  - h. Op perceel D4100 komen 5 tot 6 woningen, in plaats van 1 zoals oorspronkelijk het plan was. Het aantal van 5-6 woningen wordt niet genoemd in de stukken. Op 21 januari 2022 is er bij de gemeente een presentatie geweest voor het CPO Bladel met plannen voor perceel D4100. Hiervan is niets terug te vinden in de stukken.
  - i. Op de gemeente website: “Het Plan Kerkeneind-Wagenbroeken bestaat uit circa 50 woningen.” Hoewel deze website niet rechtsgeldig is, vragen we ons wel af waarom de gemeente dit zo communiceert, terwijl in het juridisch geldende document 37 woningen beschreven zijn. Welke marges gebruikt de gemeente om een aantal van 37 als ‘circa 50’ aan te geven? Dit geeft nog meer aan dat de communicatie tegenstrijdig is en spreekt de gemeente zichzelf tegen in hun procedures.
  - j. In het plangebied staan 2 woningen langdurige leeg (Zanddries 10 en Vurste Putten 5). Daarom de vraag of een verhoging naar 48 woningen niet voldoende is om aan de werkelijke behoefte te voldoen, in plaats van 50.
  - k. In plaats van het toevoegen van extra woningen, waar weerstand tegen bestaat, zou de gemeente een nieuw project kunnen ontwikkelen in een nieuw plangebied waar ruimte is voor voldoende woningen in de toekomst.
  - l. In de herziening van het bestemmingsplan wordt verwezen naar een onderzoek naar verkeersgeluid, maar dit onderzoek ontbreekt.
  - m. Het akoestisch onderzoek gebruikt verkeersgegevens uit 2000. Deze gegevens zijn sterk verouderd en geven geen juist beeld van het verkeer (snelheid en verdeling) in de Wagenbroeken. Communicatie over de verkeersoverlast en recente snelheidsmetingen ontbreken in het onderzoek. Het akoestisch onderzoek is hierdoor niet betrouwbaar. Het verkeersonderzoek geeft zelf aan dat nieuwe data toegevoegd zou moeten worden. Waarom zijn recente data niet gedeeld met de onderzoekers?
  - n. Geluidsmetingen zijn op basis van asfalt uitgevoerd. De gemeente wil asfalt later vervangen door een klinkerweg, tegen de wens van vele bewoners in verband met geluidsoverlast. Ook is er trilling overlast door het zware verkeer. Het is niet duidelijk hoe voorgenomen klinkers van invloed zijn op het geluidsniveau. Onderzoek gaat alleen uit van gemiddelde geluidsniveaus, terwijl piekwaarden - die een aanzienlijke impact kunnen hebben op de leefbaarheid - niet zijn besproken. Deze informatie is essentieel om de volledige impact op de bestaande en te realiseren woningen te kunnen beoordelen.
  - o. Onduidelijk is of het meetmoment van de geluidsmetingen representatief was voor het gehele jaar. Denk aan perioden met meer agrarische verkeer, Ochtend en avondspits zijn extra belastend en naast lange periodes met weinig geluid. Het nemen van aggregaat scores, zoals gemiddelden, geven geen eerlijk beeld van de mogelijke overlast. Het rapport hiervan ontbreekt.
  - p. De timing van de terinzagelegging net voor de feestdagen samen met het feit dat niet alle documenten (tijdig) beschikbaar waren en er geen gehoor is gegeven aan meerdere terugbelverzoeken, beperkt mogelijkheid voor zienswijzen. Gezien deze omstandigheden verzoek ik de gemeente om bij het beoordelen van de zienswijzen rekening te houden met de beperkte inzageperiode en de verlate beschikbaarheid van enkele cruciale documenten is het indienen van zienswijzen beperkt.
  - q. Waarom zijn wij tussentijds niet zijn geïnformeerd over deze beleids- en standpuntwijzigingen.
  - r. De voorgestelde verhoging van het aantal te bouwen woningen en het effect van het doorvoeren van deze plannen, ook al zijn ze juridisch correct en onderbouwd, zullen een groot effect hebben op levenskwaliteit van de omwonenden. Deze verhoging lost het grotere woningprobleem niet op, maar veroorzaakt wel nieuwe problemen.

#### **Beoordeling zienswijze**

- a. Het bestemmingsplan voor plan Kerkeneind (Zanddries-Vurste Putten) ging in 2015 uit van 37 woningen. Doordat het een flexibel bestemmingsplan betrof en de verkochte percelen wat kleiner zijn dan verwacht, is verdichting van het plangebied mogelijk. De behoefte aan meer woningen, vooral kleinere woningen voor starters en ouderen is groot in Bladel. Het ontwerpbestemmingsplan

- voorziet in deze behoefte en maakt de bouw van in 50 woningen mogelijk in het oorspronkelijke plangebied. Daarnaast is één perceel (D4101) is toegevoegd wat voorheen geen deel uitmaakte van het plangebied. Ook hier maken we verdichting mogelijk door de bouw van twee-onder-een-kap woningen toe te staan in plaats van alleen een vrijstaande woningen. Het maximum voor het gehele plangebied is begrenst op 52. Zie ook onze beoordeling onder zienswijze 1a en 1b.
- b. Met het plan maken we een verdichting van 37 naar 50 woningen mogelijk in het oorspronkelijk plangebied van 37 woningen. Een toename van 13 woningen resulteert in maximaal in 96,2 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). Een dergelijke kleine toename van verkeersbewegingen, binnen en buiten het plangebied, maakt geen significant verschil in de verkeersveiligheid. Ook de toevoeging van 1 woningen op perceel D4101 aan Kerkeneind maakt geen significant verschil. De straten in het plangebied en de omliggende straten kunnen deze toename van verkeersbewegingen ruimschoots aan. Het gaat om woonstraten die verkeersbewegingen tot een maximum van 4000 mvt/etm aan kunnen. Daar is hier geen sprake van, daarom is onderzoek naar de verkeersgeneratie niet noodzakelijk.
  - c. In het plan is niet concreet aangegeven waar parkeerplekken zijn voorzien voor de verdichting. Dit gebeurt pas bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Dan wordt per kavel en per bouwplan voor woning(en) gekeken of deze voldoet aan de parkeernorm die de gemeente hiervoor hanteert uit de CROW. De norm is onder meer afhankelijk van de grootte van de woningen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor een toename aan parkeren. Voor 1 kavel (D4100) hanteren we maatwerk. Het college heeft de bevoegdheid om af te wijken van de norm en over een maatwerkoplossing te besluiten. Verder staat in Hoofdstuk 3 'Algemene Regels' dat de regels zoals opgenomen in Hoofdstuk 3 Algemene Regels in het bestemmingsplan 'Kom Casteren 2019' gelden voor zover relevant. In artikel 30 van dit moederplan staat dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen ook getoetst moet worden aan de parkeernormen. Bij iedere aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 1 of meer woningen toetsen we aan deze parkeernormen.
  - d. Zie paragraaf 4.10 Natuur in de toelichting. Hierin is getoetst of de verdichting extra belasting geeft op de Natura 2000 gebieden en het Natuurnetwerk Brabant (NNB) in de nabijheid van het plangebied. Hieruit blijkt dat het mogelijk maken van verdichting van woningen voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming wat betreft natuurgebieden en heeft geen negatieve gevolgen voor het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Daarnaast gaat de groene omgeving in de wijk door dit plan niet achteruit. Wanneer toekomstige eigenaren woningbouw willen realiseren, zal op dat moment ook worden getoetst aan de 20% groen ambitie van de gemeente. Zie ook onze beoordeling onder zienswijze 1.b..
  - e. In paragraaf 4.7 in de Toelichting en bijlage 1 van de Toelichting de Watertoets zijn de effecten van de toename van woningen op het watersysteem toegelicht. Het plan is in vooroverleg ter toetsing voorgelegd aan het Waterschap De Dommel en na verwerking van opmerkingen over de wateraspecten akkoord bevonden. Ook de gemeente Bladel is van mening dat in het plan voldoende is onderbouwd dat hemelwater afkomstig van de extra verharding (woningen, inritten, tuinen) geborgen kan worden in de reeds voorziene waterberging binnen het plangebied. De extra woningen zullen naar verwachting geen negatieve impact hebben op de werking van de riolering. Dit hangt af van de type woningen die gerealiseerd worden. Dit wordt opnieuw getoetst bij de vergunningaanvraag.
  - f. Zie onze reactie onder zienswijze 1 onder b..
  - g. Zie onze reactie onder zienswijze 1 onder a..
  - h. Zie onze reactie onder zienswijze 1 onder c..
  - i. In de publicaties voor dit ontwerpbestemmingsplan op overheid.nl, de gemeentelijke website, in PC55 de regionale Huis-aan-huiskrant voor de gemeente Bladel, Reusel-De Mierden en de dopen Vessem en Duizel, en op ruimtelijkeplannen.nl hanteren we de zelfde tekst. Hier staat: 'Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op een herziening van het bestaande bestemmingsplan 'Kom Casteren 2019' met als doel het verhogen van het toegestane aantal te bouwen woningen van 37 naar 50 woningen binnen het plangebied'. Er wordt niet gesproken van circa 50 woningen. De publicatiedatum was 14 december 2023 en in week 50 in PC55. Omdat in de eerste publicatie het woord "Herziening" ontbrak is in week 51 op 21 december 2023 een rectificatie gepubliceerd. Deze is in week 51 geplaatst in PC55. De periode van ter inzagelegging van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 is niet gewijzigd, omdat de rectificatie een ondergeschikte wijziging in de titel van het bestemmingsplan bevatte. De inhoud van de publicatie en de stukken van het ontwerpbestemmingsplan wijzigden niet. Hiermee is voldaan aan wettelijk en hiermee juridisch geldende, wijze van publiceren en informeren over de herziening het geldende bestemmingsplan. Indiener verwijst naar de website van de gemeente waar onder tabblad projecten de genoemde tekst van indiener is terug te vinden. Deze pagina heeft zoals indiener terecht opmerkt geen juridische status. Genoemde pagina is bedoeld om algemeen inzicht te geven in woningbouwplannen van de gemeente en heeft geen juridische status met betrekking tot het bestemmingsplan. Zodra het



bestemmingsplan is vastgesteld door gemeenteraad en inwerking treedt, zullen we deze pagina aanpassen.

- j. Zie onze reactie onder zienswijze 1 onder a. en b..
- k. Met het bestemmingsplan spelen we in op de veranderde woningbouwbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied, zoals de kern Casteren. Hiermee zorgen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling waarmee we invulling geven aan vastgesteld beleid voor woningbouwontwikkelingen conform woningbouwbeleid van de gemeente Bladel en de Ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling. Zie ook onze reactie onder zienswijze 1 onder c.. Daarnaast kijkt de gemeente ook naar andere locaties voor woningbouw binnen de gemeentegrens. Dit om te kunnen voldoen aan een behoefte van 2.900 woningen tot 2040. Zie raadsbesluit Zie raadsvoorstel/besluit: Raadsvoorstel "Keuzenota woningbouwopgave Bladel 2040", Link: <https://bladel.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/d5e7f4a1-1950-419a-86e2-2ca68e767af9?documentId=122836c5-7b9e-46ff-9c31-b4998c8a50cb&agendaltemId=19b475f7-9be6-434d-84d3-4beae0d2b36b>
- l. Het geluidonderzoek en de bijbehorende rapporten zijn in de beoordeling van deze zienswijze onder i. genoemde locaties te vinden in de bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast was een fysiek exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan met alle bijlagen in te zien in het gemeentehuis van Bladel, gedurende de ter inzage periode.
- m. Tijdens de uitvoering van het onderzoek waren er geen recentere gegevens beschikbaar. Er is daarom uitgegaan van de meest recente beschikbare gegevens. Voor de Wagenbroeken betreft het telgegevens uit het jaar 2000. Voor peiljaar 2032 zijn de telgegevens uit 2000 verhoogd met 1,5% per jaar. Dat is een aanname die Nederland veel wordt gebruikt.
- n. Er zijn geen metingen uitgevoerd. Wel is in de berekening in het onderzoek voor enkele wegen uitgegaan van referentiewegdek (DAB). Dat is een fysiek sterk asfalt zonder geluid reducerende eigenschappen en breed toepasbaar. Dit is de bestaande inrichting van de wegen binnen het plangebied. Daarnaast is aanpassing van het wegdek naar klinkers binnen het plangebied in de nabije toekomst niet aan de orde. Dit is wel van toepassing voor de weg Wagenbroeken dat buiten het plangebied ligt. De gemeente wil vanwege verkeersveiligheid de weg op termijn opnieuw inrichten. Hiervoor zijn op dit moment nog geen concreet uitgewerkte plannen. Piekgeluiden vanwege wegverkeerslawaai worden niet beoordeeld volgens de Wet geluidhinder.
- o. Het geluidonderzoek bevat de gevraagde gegevens. Zie hiervoor paragraaf 4.3 in de Toelichting en de bijlagen 2 en 3 bij deze toelichting. Daarnaast betreft wegverkeerslawaai altijd een jaargemiddelde. Dat is conform Wet geluidhinder.
- p. Conform de wet Wro en de Awb lag het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage. Deze periode van 6 weken voldoet aan de wettelijke eisen en biedt ruimte om ook in de periode tussen de kerst en oud en nieuw het plan te bekijken. Het gemeentehuis was in deze periode open. Daarnaast is het plan digitaal beschikbaar op ruimtelijkeplannen.nl, is het te vinden via de publicatie op de gemeentelijke pagina en heeft de publicatie in PC55 gestaan. Over beschikbaarheid van de documenten zie ook de beoordeling van deze zienswijze onder i.. Van indiener is geen terugbelverzoek bekend bij de gemeente. Van andere indieners zijn de terugbelverzoeken opgevolgd, en ontvingen zij telefonisch informatie over het ontwerpbestemmingsplan.
- q. Met het ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging hiervan informeren we een ieder over de herziening van het nu geldende bestemmingsplan "Kom Casteren 2019". Daarnaast is op 6 november 2023 tijdens de openbare vergadering van de Dorpsraad Casteren de herziening van het bestemmingsplan door de wethouder aangekondigd. Hierbij gaf de wethouder aan dat het uit plan 2015 een flexibel bestemmingsplan was en de verkochte percelen kleiner zijn dan verwacht. Daarom is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig om ook de laatste beschikbare grond nog van woningen te voorzien. Het plan wordt uitgebreid naar 50 woningen. Indiener van deze zienswijze was aanwezig bij deze bijeenkomst.
- r. Zie onze reactie bij zienswijze 1 onder d..

### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot andere aanpassingen ten opzichte van onder zienswijze 1 genoemde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de aanpassingen verwijzen we naar zienswijze 1.

### Zienswijze 3: [REDACTED], Kerkeneind 36, Casteren

Datum zienswijze: 24 januari 2024,

Ontvangen: 25 januari 2024, registratienummer 24.01650.

### Kernpunt van de ingediende zienswijze

- a. Het plan heeft veel nadelen, omdat indieners hun vrijheid kwijtraken doordat het plan in de breedte aan hun tuin ligt. Dit is zeker het geval als de huizen dichtbij komen. Indieners weten ook niet hoe en wat er gebouwd gaat worden.

- b. Indiener verwacht veel geluidsoverlast zijn van honden en katten en ook van auto's, omdat 6 huizen 12 auto's zijn. Het gaat om perceel D4100.
- c. Het plan is via internet slecht te vinden.

#### **Beoordeling zienswijze**

- a. Zie onze reactie onder zienswijze 1 onder a. en b.
- b. Zie onze reactie onder zienswijze 1 onder c..
- c. Zie onze reactie onder zienswijze 2 onder i.

#### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot andere aanpassingen ten opzichte van onder zienswijze 1 genoemde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Resumerend**

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

#### **Toelichting:**

Onder Hoofdstuk 1 Inleiding onder 1.1 Aanleiding en doel, wijzigen we in de 1<sup>e</sup> alinea op regel 3 het woord 'verbeterd' in 'verbeterde'. En onder 1.2 Plangebied komt het woord 'is' in de eerste regel te vervallen.

Onder Hoofdstuk 2 Planbeschrijving wordt voor de laatste alinea de volgende tekst toegevoegd:

#### ***Perceel D4100.***

*Door de Locatievereniging Bladel zijn conceptplannen voor de bouw van 6 kleine woningen op 21 september 2022 toegelicht aan de gemeente. De plannen bestonden uit een lange rij van 6 kleinere rijwoningen.*

*Omdat het toen om conceptplannen ging, maakten deze geen onderdeel uit van de stukken voor het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels hebben we het plan getoetst en is de stedenbouwkundig opzet gewijzigd. Door deze stedenbouwkundige opzet en de gestelde voorwaarden op te nemen in de toelichting en de gewijzigde lagere nok- en goothoogten vast te leggen op de Verbeelding, geven we omwonenden duidelijkheid over waar en hoeveel woningen op perceel D4100 komen te staan, samen met de voorwaarden voor de nok- en goothoogte.*

*De stedenbouwkundige opzet is gewijzigd door een substantiële verspringing van 2 woningen van circa 1 meter ten opzichte van de andere woningen in de rij. Hiermee sluit het plan beter aan op de korrelgrootte van de bestaande woningen van voornamelijk twee-onder-een- kap in de omgeving. Zie onderstaande afbeelding.*



*Tussen perceel D4100 en perceel D3976/D3973 komt een groene buffer en vormt daarmee de afscheiding tussen deze percelen.*



*Voor het parkeren gaan we uit van maatwerk, waarbij de parkeervakken groen worden ingericht met een open bestrating. Gekeken wordt of één extra parkeervak mogelijk is in het groenvak, naast de boom. Daarnaast moet een versperring komen op het voetpad, zodat er geen auto's over het voetpad kunnen rijden. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een bloembak.*

*De nok- en goothoogte wordt lager dan het huidige bestemmingsplan "Kom Casteren 2019" toestaat en komt uit op respectievelijk 8 meter en 3,5 meter. Als referentie voor deze lagere nok- en goot-hoogten hanteren we dezelfde toegestane maten uit de nabije omgeving, zoals voor woningen aan de Wagenbroeken, Kerkeneind en Dorpsstraat. Hiermee refereren we ook aan het bestaande dorpse karakter van Casteren.*

### **Verbeelding**

Op de verbeelding wordt de *maximum toegestane nok- en goothoogte van 8,0 m respectievelijk 3.5 m* toegevoegd voor perceel D4100 tot aan De Vurste Putten.

Bladel, 7 mei 2024

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,