

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “KERKEINEIND-WAGENBROEKEN CASTEREN”

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Kerkeneind-Wagenbroeken Casteren” heeft, samen met het beeldkwaliteitsplan, van dinsdag 27 augustus tot en met maandag 7 oktober 2013 ter inzage gelegen. Als onderdeel van de terinzagelegging is inloopmiddag/-avond georganiseerd op dinsdag 24 september 2014 in gemeenschapshuis Den Aord. Ongeveer 50 belangstellenden hebben deze informatiebijeenkomst bezocht. Doel van de inloopmiddag/-avond was om belangstellenden te informeren over ontwerp bestemmingsplan “Kerkeneind-Wagenbroeken Casteren” en om interesse te wekken bij potentiële kopers.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 8 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is later weer ingetrokken. Hieronder worden de hoofdpunten van de resterende zienswijzen weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijzen ontvangen.

Alle zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en worden in de afweging over het ontwerp bestemmingsplan betrokken.

Van instanties zijn eveneens reacties ontvangen. Deze worden ook in deze nota behandeld.

Aanvullend wordt ambtshalve een 4-tal aanpassingen voorgesteld.

In deze nota worden alle voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan benoemd.

A. Beoordeling zienswijzen:

Algemeen

Ontwerp bestemmingsplan “Kerkeneind-Wagenbroeken Casteren” heeft meerdere planversies gekend. Aanvankelijk hield het plan de ontwikkeling van een 25-tal nieuwe woningen aan de zuidkant van Casteren in. Later is dit aantal uitgebreid naar maximaal 45. Door ook de gronden aan de Wagenbroeken (particulier bezit, 9 woningen) in de ontwikkeling mee te nemen, spreken we nu over een plan van in totaal 54 woningen (4 bestaand). Hiermee kan Casteren de komende jaren in de latente woningvraag voorzien.

Al vanaf 2008 heeft de gemeente een plan in voorbereiding op de locatie “Kerkeneind-Wagenbroeken”. De sanering van enkele agrarische gebouwen en een timmerfabriek hebben de ontwikkeling destijds ingeleid. Dat pas nu een ontwerp bestemmingsplan aan uw raad wordt voorgelegd, heeft een aantal redenen. Een reden is dat de onderzoeksfase relatief lang heeft geduurd. Zo hebben m.n. het archeologisch onderzoek en het onderzoek naar flora & fauna lange tijd in beslag genomen. Ander verdragend effect is veroorzaakt door de aanpassing van de plansystematiek. Aanvankelijk had het college een traditioneel (gedetailleerd) bestemmingsplan in voorbereiding. Later is overgestapt op een globaal bestemmingsplan. Dit plantype kent een hoge mate van flexibiliteit. Voordeel hiervan is dat uiteenlopende bouwplannen kunnen worden vergund zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast. Met een globaal bestemmingsplan kan de gemeente dus gemakkelijker inspelen op de vraag uit de markt.

BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN EN HUN BEOORDELING

1) Zienswijze 1

- a) Indiener is van mening dat met ontwerp bestemmingsplan Kerkeneind-Wagenbroeken Casteren geen beschrijving en toetsing is gedaan van en aan het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en AMvB Ruimte (Barro)). Indiener beoordeelt dit als een omissie in het plan;

- b) Volgens indiener is niet getoetst aan het Provinciaal beleid t.a.v. het reconstructieplan 'Beerze-Reusel';
- c) Volgens indiener is niet getoetst aan het Landschapsbeleidsplan en de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties in Bladel;
- d) Indiener refereert aan de Rekenmethode Verkeerslawaaï 2012. Indiener is van mening dat het akoestisch onderzoek dient te worden geactualiseerd. Volgens indiener dienen de geschatte verkeersgegevens ter plaatse te worden gemeten;
- e) Indiener stelt dat zijn bedrijf een cat. 3.2 bedrijf is (VNG-brochure). Indiener geeft aan dat volgens hem een dergelijk bedrijf een milieuzone van 100 m heeft. Indiener is van mening dat daardoor meer woningen dan nu in een wijzigingsbevoegdheid vervat, niet mogen worden gebouwd. Indiener is van mening dat de overlast van zijn bedrijf verder gaat dan de geluidnormering;
- f) Indiener vindt het vreemd dat bij zijn aanvraag omgevingsvergunning in 2010 werd uitgegaan van een geluidnorm van 40 dB, terwijl in het ontwerp bestemmingsplan een referentieniveau voor het omgevingsgeluid zou gelden van 45 dB;
- g) Indiener stelt dat indien een referentieniveau van 45 dB zou gelden, hij alsnog verruiming van zijn milieuvergunning kan aanvragen. Indiener is van mening dat in het kader van dit ontwerp bestemmingsplan hiermee rekening dient te worden gehouden. Indiener is van mening dat het beste een richtafstand van 100 m rondom het perceel als graadmeter kan worden gehanteerd;
- h) Indiener zegt dat 3 woningen in een wijzigingsbevoegdheid zijn gelegd. Indiener vindt dit niet correct, aangezien de realisatie van deze woningen alleen mogelijk is als de 'milieurimte' van zijn bedrijf wordt gereduceerd. Indiener haalt een akoestisch onderzoek van 12 juni 2006 aan, waaruit zou blijken dat het onmogelijk is dat er maatregelen zijn te treffen om de geluiduitstraling van het bedrijf te reduceren. Indiener vindt dat de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerp bestemmingsplan moet worden gehaald.

Beoordeling zienswijze

- a) Met het aanhalen van het Rijksbeleid refereert indiener feitelijk aan de Ladder Duurzame Ontwikkeling. Indiener constateert dat een toetsing aan de hand van de Ladder Duurzame Verstedelijking ontbreekt. Deze opmerking is in het kader van het vooroverleg ook gemaakt door de Provincie. Wij zijn in de beantwoording van de vooroverlegreacties al ingegaan op deze vraag. Graag verwijzen wij naar dit stuk, genoemd 'Resultaten uit het vooroverleg', als bijlage te vinden bij het ontwerp bestemmingsplan. In een latere fase is ook overleg gevoerd met de Provincie. Tijdens dit overleg is aangegeven dat met onze beantwoording (op dit punt) kan worden ingestemd. Indiener mag er vanuit gaan dat onze beantwoording daarmee adequaat is geweest;
- b) Het klopt dat niet is getoetst aan het reconstructieplan 'Beerze-Reusel'. Dit is 'oud' beleid waaraan niet meer hoeft te worden getoetst. Dit beleid is vervangen door de Verordening ruimte. Hieraan is wel getoetst;
- c) Het is niet juist dat niet is getoetst aan het Landschapsbeleidsplan. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan is beschreven hoe het plan zich verhoudt tot aspecten die relevant zijn in het kader van dit beleid. Zo is in het beeldkwaliteitplan ingegaan op de inpassing van het woongebied in het landschap. Op pag. 9 is het beeld van daken in het groen beschreven. Op pag. 21 de inpassing in het groen, het behoud van groen en de toepassing van inheemse plantsoorten. De door indiener aangehaalde Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bladel is in het kader van deze planontwikkeling niet relevant. Deze visie richt zich, voor wat betreft Casteren, op het bebouwingscluster Hoogeind-Heistraat aan de noordzijde van het dorp. Aangezien het hier een ontwikkeling aan de zuidzijde van het dorp betreft, is toetsing aan deze visie niet aan de orde;
- d) Het is correct dat een nieuwe Rekenmethode in omloop is (2012). Om hier geen discussie over te krijgen, wordt het verkeersonderzoek geactualiseerd naar de Rekenmethode 2012, uitgaande van de meest recente verkeersgegevens. De verschillen tussen de Rekenmethodes 2006 en 2012 zijn echter minimaal. Omdat uit de berekening op basis van Rekenmethode 2006 blijkt dat ruimschoots kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, zal de nieuwe berekening op basis van Rekenmethode 2012 niet leiden tot overschrijding van de normen. Daarbij zijn de Wagenbroeken en het Kerkeneind niet-gezoneerde wegen. Dat houdt in dat niet hoeft te worden voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder, maar dat onderzoek met name dient aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het uitgevoerde onderzoek toont dit aan;

- e) De raad kan indiener volgen wanneer hij stelt dat zijn bedrijf (dierenpension) is gelabeld als 3.2 bedrijf. De maximale afstand voor deze categorie is inderdaad 100 m. De 100 meter richtafstand komt voort uit hinder vanwege geluid. Voor de andere aspecten (geur en gevaar) bedragen de afstanden respectievelijk 30 en 0 meter. De afstand van het bedrijf tot de geprojecteerde woningen is meer dan 30 meter. De aspecten geur en gevaar spelen om die reden niet. Met betrekking tot geluid geldt dat van de genoemde richtafstand gemotiveerd mag worden afgeweken. Als het daarover gaat, zijn er in het verleden diverse akoestische onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken tonen aan dat dichter op het bedrijf van indiener kan worden gebouwd dan de 100 m richtafstand uit de VNG-brochure. Op basis van de akoestische onderzoeken is een geluidhindercontour bepaald ('blafcirkel'). Buiten deze 'blafcirkel' kunnen zonder meer woningen worden gebouwd. Binnen de 'blafcirkel' kunnen geluidgevoelige objecten worden gebouwd als wordt voldaan aan de gewenste richtwaarde van 45 dB(A). Indien aan deze waarde wordt voldaan, is ter plaatse van de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Door Exlan is nader akoestisch onderzoek verricht waarin maatregelen zijn onderzocht om woningen te kunnen bouwen binnen de 45 dB(A) etmaalgemiddelde contour. Dit onderzoek (Exlan, 'Nieuwbouwlocatie aan de Wagenbroeken/Kerkeneind te Casteren', rapportage 3 oktober 2013) is als bijlage opgenomen. Het rekenmodel dat is gehanteerd komt overeen met het rekenmodel zoals gebruikt in het onderzoek van de SRE Milieudienst. Het enige verschil is dat op de perceelsgrens tussen het dierenpension en de nieuwe woningen ten noorden daarvan rekening is gehouden met een (bij)gebouw van circa 35 x 7 meter met een hoogte van 5,5 meter. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat, rekening houdend met dit (bij)gebouw, op alle woningen aan de oostzijde van de Wagenbroeken wordt voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde. Bij de dichtstbijzijnde woning is in de dagperiode sprake van een geluidbelasting van 42 dB(A), in de avondperiode van 40 dB(A) en in de nachtperiode van 25 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarden voor de dag-, avond en nachtperiode van 45, 40 en 30 dB(A). Geconcludeerd kan worden dat het (bij)gebouw het geluid van dierenpension Ex-kuus voldoende afschermt om aan de richtwaarden voor het omgevingstype 'stille woonwijk' te kunnen voldoen. Daarmee is ter plaatse van de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.
- Het onderzoek van Exlan heeft zich gericht op het plaatsen van een afschermdende voorziening ten noorden van Ex-kuus. Aan de westzijde van het dierenpension, waar de geluidcontouren ook over een deel van de nieuwe woonpercelen liggen, is het oprichten van een afschermdende voorziening niet realistisch. Het realiseren van een gebouw of scherm op het perceel van het dierenpension is niet mogelijk aangezien het perceel rechtstreeks vanaf de Wagenbroeken wordt ontsloten. Realisering van een afschermdende voorziening op de woonpercelen ten westen van de Wagenbroeken is in ruimtelijk opzicht niet gewenst, omdat dan in de voor- of zijtuin van de nieuwe woningen een (hoog) gebouw of scherm moet worden geplaatst. Om die reden is geen onderzoek gedaan naar het treffen van afschermdende maatregelen. Voor de eerstelijns woningen aan de (westzijde van de) Wagenbroeken is het wel mogelijk om te voorzien in zogenaamde 'dove gevels'. Een 'dove gevel' is een gevel waarin geen te openen delen aanwezig zijn, of waarin bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn die niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. Op grond van de milieuregelgeving – zoals onder andere opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer - worden 'dove gevels' niet aangemerkt als gevels waarop de geluidbelasting van bedrijven dienen te worden getoetst. Bij de nieuwe woningen aan de westzijde van de Wagenbroeken zullen de gevels die zijn gericht naar het dierenpension worden uitgevoerd als 'dove gevel'. Hierdoor zijn deze gevels geen toetsingspunt voor de activiteiten van Ex-kuus en wordt het dierenpension aldus niet beperkt in zijn bedrijfsactiviteiten. Door de toepassing van een 'dove gevel' zijn de belangen van dierenpension Ex-kuus beschermd. Er moet ter plaatse van de nieuwe woningen echter ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Uit de contourenkaarten die zijn opgenomen in het onderzoek van SRE Milieudienst blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de woonpercelen in de dagperiode tussen de 45 en de 50 dB(A) bedraagt en in de avondperiode tussen de 40 dB(A) en 45 dB(A). Hiermee is sprake van een overschrijding van de richtwaarden die gelden voor een 'stille woonwijk'. Op grond van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening is bij een geluidniveau van 46-50 dB(A) in de dagperiode en 41-45 dB(A) in de avondperiode echter nog altijd sprake van een 'rustig' omgevingsgeluid, waarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk om de betreffende woonpercelen, die de nieuwe ontsluiting vanaf de Wagenbroeken flankeren en de entree van het woongebied markeren, onbebouwd te laten. Omdat (afschermdende) maatregelen

voor deze percelen uit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk zijn, wordt voor deze percelen een (iets) hogere geluidbelasting geaccepteerd;

- f) Omdat de raad ten tijde van de vergunningverlening nog niet rond was met het ontwerp bestemmingsplan, is destijds uitgegaan van een gebiedstypering 'landelijke omgeving', zoals beschreven in de Handreiking industrielaawaai en vergunningverlening. Bij dat omgevingstype hoort een richtwaarde van 40 dB(A) etmaalwaarde. Dit gebiedstype sloot het beste aan bij het feitelijke karakter en het gebruik van de betreffende gronden op dat moment. Nu er in de directe omgeving woningbouw zal plaatsvinden, verandert ook de omgeving van het bedrijf. Volgens de Handreiking sluit het plangebied dan beter aan bij de gebiedstypering 'stille woonwijk met weinig verkeer'. Bij dat omgevingstype hoort een richtwaarde van 45 dB(A). Vanwege de geplande ontwikkeling zal de richtwaarde dus wijzigen van 40 dB(A) naar 45 dB(A);
- g) Zonder de planontwikkeling, die met het ontwerp bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, zou het gebied worden getypeerd als 'landelijke omgeving' en geldt een richtwaarde van 40 dB(A). Vanwege de planontwikkeling zal de norm 45 dB(A) worden (zie f). Bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is uitgegaan van de vergunde rechten van het bedrijf. Het bedrijf wordt door de planontwikkeling niet beperkt in de bedrijfsvoering. Een nieuwe aanvraag voor meer geluidruimte is bij de gemeente niet bekend. Het staat indiener vrij om alsnog een nieuwe aanvraag in te dienen, op basis van de voorgenomen planontwikkeling. Daarbij zal dan echter wel rekening worden gehouden met de geprojecteerde woningen bij de beoordeling van de geluidbelasting ten gevolge van de inrichting. Met betrekking tot de richtafstand wordt verwezen naar punt e;
- h) De door indiener aangehaalde wijzigingsbevoegdheid is uit het ontwerp bestemmingsplan gehaald. Voor alle percelen is de wijzigingsbevoegdheid omgezet in een directe bouwtitel. Onder punt e wordt aangetoond hoe ter plaatse aan de richtwaarde kan worden voldaan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

- Het verkeersonderzoek zal worden geactualiseerd naar de Rekenmethode 2012, uitgaande van de meest recente verkeersgegevens. De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan zal hierop worden aangepast
- De wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van woningen binnen de 'blafcirkel' van het dienpensioen zal voor alle percelen worden omgezet in een directe bouwtitel. Zowel de toelichting, de regels als de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan zal hierop worden aangepast

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp exploitatieplan.

2) Zienswijze 2

- a) Indiener stelt dat het door het college genomen selectiebesluit afwijkt van het selectieadvies. Indiener zegt een deugdelijke onderbouwing voor dit afwijkende besluit te missen;
- b) Indiener leest in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan dat de zienswijze van het college t.a.v. de archeologische waarde van het noordwestelijke deel van het plangebied in lijn zou zijn met het rapport van onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf. Indiener is van mening dat deze niet met elkaar overeenkomen. Indiener stelt daarbij dat het onderzoek van Becker & Van de Graaf en het selectieadvies van de SRE Milieudienst (vanaf nu: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB)) niet met elkaar overeenkomen. Volgens indiener geeft het rapport van Becker & Van de Graaf aan dat vindplaats 1 en 2 niet behoudenswaardig zijn. De ODZOB is volgens indiener een andere mening toegedaan. Indiener volgt de ODZOB in die zin dat ook vindplaats 3 en 4 behoudenswaardig zouden zijn. Indiener stelt dat er op het gebied van dorpskernarcheologie in Zuid-Nederland een grote onderzoeksachterstand is;
- c) Indiener is van mening dat met het selectiebesluit gebieden worden vrijgegeven waarvan de archeologische waarde nog niet kon worden bepaald. Indiener stelt dat een deel van het plangebied niet kon worden onderzocht vanwege aanwezige bebouwing of het ontbreken van betredingstoestemming. Indiener vindt dat die gebieden alsnog moeten worden onderzocht en dat ze op basis van dat onderzoek zonedig de dubbelbestemming archeologische waarde moeten krijgen. Indiener is van mening dat de niet-onderzochte gebieden niet kunnen worden vrijgegeven. Indiener is van mening dat ook in het noordwestelijk deel vervolgonderzoek dient

plaats te vinden, in de vorm van vlakdekkend onderzoek in de gebieden met een aangetoonde archeologische waarde en proefsleuven in de nog niet onderzochte plandelen.

Beoordeling zienswijze

- a) Het klopt dat het door het college genomen selectiebesluit afwijkt van het selectieadvies. Het bevoegd gezag (het college) kan in voorkomende gevallen afwijken van het gegeven selectieadvies. In dit geval is in de ogen van het college voldoende aangetoond dat het noordoostelijke deel van het in het selectieadvies aangeduide onderzoeksgebied geen archeologische waarde meer heeft. In de voorfase van planontwikkeling Kerkeneind-Wagenbroeken is uitvoerig archeologisch onderzoek gedaan door Becker & Van de Graaf. Zo is in 2009 archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen gedaan. Uitkomst van dit onderzoek was om archeologisch vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van proefsleuven in 3 zones. Hiervoor is een programma van eisen opgesteld. In 2010 is dit archeologisch vervolgonderzoek d.m.v. proefsleuven uitgevoerd (zie bijlage 'Proefsleuf 1 en 2'). In het plangebied zijn in totaal 13 proefsleuven gegraven. Uitkomst van het onderzoek is dat in een groot deel van het plangebied de bodem zwaar verstoord is. Aanbevolen wordt om alleen vindplaats 1 in situ te behouden (zie bijlage 'Proefsleuven' CN 2014.049n). Indien dit niet mogelijk is, wordt aanbevolen de archeologische resten door middel van een definitief onderzoek vlakdekkend op te graven (archeologische opgraving). Onze regioarcheoloog, verbonden aan de ODZOB, geeft in haar selectieadvies aan dat wat haar betreft ook de vindplaatsen 2 t/m 4 behoudenswaardig zijn. Deze vindplaatsen liggen echter op het terrein dat in het verleden bebouwd c.q. verhard is geweest (agrarisch bedrijf Van Rijthoven en timmerfabriek Van Lippen, zie bijlage 'Luchtfoto Kerkeneind'). Hier heeft een aantal bedrijfsgebouwen gestaan, waarvan sommige ook onderkelderd waren (zie bijlage 'Voormalige bebouwing Van Rijthoven'). Verder hebben er enkele sleufsilos gelegen en is het overige deel van het terrein verhard geweest. Hierdoor is sprake van 'zwaar geroerde grond'. Het rapport van Becker & Van de Graaf onderschrijft dit: 'Het noordelijke deel van het vlak is volledig verstoord door menselijke activiteiten. De verstoring is waar te nemen als donkergrijsbruine sporen met een zeer scherpe begrenzing. In de westelijke helft van het zuidelijke deel van de put zijn de onderste rand van vier ploegsporen zichtbaar die een oost-west oriëntatie hebben.' Elders in het rapport: 'Er is tijdens het graven van deze werkput een mogelijke vervuiling aangetroffen, waarna is besloten deze werkput niet overal volledig aan te leggen. Er zijn wel drie kijkgaten van circa 1,30 m diep aangelegd in het tracé van de werkput. In alle drie de kijkgaten werd de mogelijke vervuiling aangetroffen. In het vlak zijn verschillende ploegsporen aangetroffen en een oost-west lopende leidingsleuf.' Op grond van bovenstaande heeft het college besloten om het als 'Waarde - archeologie' aan te duiden gebied te verkleinen tot de grootte die het nu heeft. Alleen het zuidwestelijk deel van het plangebied (het terrein rond vindplaats 1 en de percelen daar ten oosten van) behoudt daarmee de aanduiding 'Waarde - archeologie'. Als de bijlagen 'Luchtfoto Kerkeneind' en 'Onderzoeksgebied archeologische opgraving' naast elkaar worden gelegd, is goed te zien dat de vrijgegeven delen hoofdzakelijk plandelen betreft die in het verleden bebouwd c.q. verhard waren. In het onverharde noordoostelijke deel van het onderzoeksgebied is een proefsleuf aangelegd die weinig heeft opgeleverd (werkput 4). Daarmee acht het college de kans op archeologische vondsten in dit gebied uitgesloten. Het noordwestelijk deel van het onderzoeksgebied (achtertuinen Kerkeneind 22 t/m 28) komt te vervallen, omdat dit niet hoeft te worden beschermd, aangezien dit buiten de scope van dit ontwerp bestemmingsplan valt.

Bovenstaande benadering is teruggekoppeld aan de regioarcheoloog, die kon meegaan met deze redenering. Haar advies is om het nieuw aangeduide onderzoeksgebied niet vlakdekkend op te graven (archeologische opgraving), maar om eerst nieuwe proefsleuven aan te leggen. Als een archeologische vondst wordt gedaan, wordt alsnog overgegaan op een archeologische opgraving ('doorstart'). Een 'flexibel programma van eisen' moet deze gefaseerde werkwijze mogelijk maken. Het college volgt dit advies. Enkel het westelijk plandeel, het terrein ten zuiden van Kerkeneind 18 t/m 30, behoudt daarmee de aanduiding 'Waarde - archeologie'. Dit is als zodanig terug te zien op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan. Alleen in dit gebied acht het college archeologisch vervolgonderzoek (proefsleuven, met mogelijkheden tot 'doorstart') nog zinvol c.q. noodzakelijk. Het middendeel van dit gebied hoeft daarbij niet te worden onderzocht, aangezien dit perceel onbebouwd blijft (paardenwei). De archeologische waarden kunnen hier dus in situ worden bewaard. Na onherroepelijk worden van het ontwerp bestemmingsplan zal het college het archeologisch vervolgonderzoek la-

ten uitvoeren door een gecertificeerd bureau. Pas als dit onderzoek is uitgevoerd, kunnen deze gronden worden vrij- c.q. uitgegeven;

- b) Zie a)
- c) Zie a)

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan c.q. het ontwerp exploitatieplan.

3) Zienswijze 3

- a) Indiener stelt dat met het nieuwe ontwerp bestemmingsplan Kerkeneind-Casteren aan de zuidkant langs de bestaande sloot een strook tuin van 3 meter breed wordt bestemd als weg c.q. pad met een openbare functie;
- b) Indiener stelt dat ten zuiden van zijn woning een bouwblok voor 2 woningen is ingetekend, waardoor zijn uitzicht wordt aangetast. Ook zijn privacy en rust worden naar eigen zeggen hierdoor aangetast;
- c) Indiener stelt voor om de bouwzone ten zuiden van zijn woning in zowel westelijke als oostelijke richting op te rekken, waardoor de 2 woningen verder uit elkaar kunnen komen te staan. Hiermee zou zijn uitzicht zijn gewaarborgd. Daarbij, stelt indiener, zou door de grotere afstand tussen de twee geplande woningen sprake zijn van een mooiere en rustigere overgang vanuit het beekdal naar het dorp;
- d) Indiener stelt dat plan Kerkeneind na de inspraakprocedure in 2008 is uitgebreid met 9 woningen ten oosten van de weg Wagenbroeken. Indiener is van mening dat deze wijziging in strijd is met de Verordening ruimte. Indiener vindt dat dit plandeel om die reden beter niet aan het ontwerp bestemmingsplan kan worden toegevoegd;
- e) Indiener haalt aan dat de gemeente Bladel heeft meegedaan aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'. Volgens indiener mogen binnen de pilot-afspraken nog 35 woningen worden gebouwd. De geplande 50 woningen zijn volgens indiener in strijd met deze afspraken;
- f) Indiener doet een voorstel om te komen tot een gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Zo heeft indiener de geplande paardenstal laten vervallen en een andere planologische indeling gemaakt. De woningen op het middenterrein worden in het plan van indiener nog niet ingevuld, waardoor een brink ontstaat, die volgens indiener in de winter ruimte kan bieden aan een ijsbaan.

Beoordeling zienswijze

De heer H. van Beek, woonachtig Kerkeneind 18 Casteren, is participant in dit plan. Op zijn verzoek is aan de zuidkant van zijn perceel een bouwmogelijkheid opgenomen voor de realisatie van 2 woningen. De percelen waarop de bouwmogelijkheid rust, zijn in eigendom van zijn kinderen (zoon en dochter). Het is de bedoeling dat zij er gaan wonen.

- a) Het klopt dat met het nieuwe ontwerp bestemmingsplan Kerkeneind-Casteren aan de zuidkant langs de bestaande sloot een strook tuin van 3 meter breed wordt bestemd als weg c.q. pad met een openbare functie;
- b) Indiener heeft zelf een verzoek ingediend om ten zuiden van zijn woning 2 woningen te mogen bouwen, ondanks dat deze grond niet van hem persoonlijk is, maar op naam staat van zijn kinderen. Deze grond is momenteel door indiener in gebruik als tuin. Voor de raad is het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst dat deze woningen er komen, vanwege een goede stedenbouwkundige afronding van het gebied. De ruimtelijke kwaliteit prevaleert hier voor de raad boven het uitzicht, de privacy en rust van indiener;
- c) Het verzoek van indiener om de bouwzone ten zuiden van zijn woning in zowel westelijke als oostelijke richting op te rekken, is door de raad opnieuw overwogen. De raad is nu van mening dat toch aan dit verzoek kan worden meegewerkt, in die zin dat de bouwzonegrens aan de westzijde 3 meter opschuift in westelijke richting en de bouwzonegrens aan de oostzijde 2,6 meter opschuift in oostelijke richting. Hiermee wordt het uitzicht van indiener gewaarborgd, zonder de belangen van derden onevenredig te schaden;
- d) Het is juist dat plan Kerkeneind na de inspraakprocedure in 2008 is uitgebreid met 9 woningen ten oosten van de weg Wagenbroeken. Niet juist is dat deze wijziging in strijd is met de Verordening ruimte, aangezien de woningen in 'zoekgebied - stedelijk afweegbaar gebied' liggen;
- e) Het klopt dat de gemeente Bladel heeft meegedaan aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'. Wat niet klopt is dat de geplande 50 woningen in strijd zouden zijn met deze afspra-

ken. Alle nieuw te bouwen woningen behorend tot plan Kerkeneind zijn opgenomen in het Woningbouwprogramma 2011-2020, maar ook in het (ontwerp) Woningbouwprogramma 2013-2023. Dat geldt ook voor de 9 woningen aan de Wagenbroeken. Het Woningbouwprogramma 2011-2020 heeft als basis de afspraken die in het kader van de pilot 'Bouwen Binnen Strakke Contouren' zijn gemaakt. Het Woningbouwprogramma 2013-2023 heeft als basis de Bevolkings- en Woningbehoefteprognose Noord-Brabant actualisering 2011 en past hierbinnen. De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant schrijft voor dat het woningbouwprogramma (sub) regionaal dient te worden afgestemd. Op (sub)regionaal niveau (Kempengemeenten) is met het SRE en de Provincie overleg gevoerd over het Regionaal Woningbouwprogramma. Het Woningbouwprogramma 2013-2023 past binnen dit Regionaal Woningbouwprogramma, dat is vastgesteld in het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van het SRE. De 50 woningen uit plan Kerkeneind zijn daarmee 'veiliggesteld'. De Provincie Noord-Brabant, de instantie die over de woningaantallen gaat, heeft al aangegeven de gemeenteraad te volgen in deze redenering;

- f) Aangezien een groot deel van ontwerp bestemmingsplan Kerkeneind-Wagenbroeken flexibel is bestemd, is er nog ruimte voor aanpassing van het stedenbouwkundig plan. De keuze voor een flexibele systematiek is een bewuste keuze van de raad, om zo maximaal te kunnen anticiperen op de veranderende vraag uit de markt. Om die reden is het stedenbouwkundig plan ook steeds een 'inrichtingsvoorstel' genoemd. Aanpassing is dus nog mogelijk. Neemt niet weg dat de raad van mening is dat het huidige voorstel staat voor een optimale invulling van het gebied. Gestreefd is naar een gezonde balans tussen beeldkwaliteit, onderscheid in bebouwing, variatie in kavelgrootten, ontsluiting en meters uitgeefbaar. Op basis van dit voorstel wil de raad de uitgifte starten, zodra het bestemmingsplan in werking is. Dit zal gefaseerd gebeuren, zodat het plan 'per deelgebied' kan worden opgeleverd. Zolang niet het gehele plangebied is uitgegeven, blijft er ruimte voor de door indiener geopteerde ijsbaan. Verder wil de raad de paardenstal aan de zuidkant handhaven, omdat deze passend is in het gebied.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

- De verbeelding behorend bij het ontwerp bestemmingsplan zal worden aangepast, in die zin dat de bouwzone aan de zuidwestzijde van het plan aan weerszijden wordt opgerekt. De bouwzonegrens aan de westzijde schuift 3 meter op in westelijke richting, de bouwzonegrens aan de oostzijde 2,6 meter in oostelijke richting

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp exploitatieplan.

4) Zienswijze 4

- a) Indieners stellen dat met het nieuwe ontwerp bestemmingsplan Kerkeneind-Casteren aan de zuidkant langs de bestaande sloot een strook tuin van 3 meter breed wordt bestemd als weg c.q. pad met een openbare functie. Indieners gaan er vanuit dat deze strook nodig is voor de waterparagraaf en de planologische en stedenbouwkundige paragraaf van het ontwerp bestemmingsplan. Indieners stellen dat de grond moet worden afgestaan vanwege de openbare functie. Indieners zijn van mening dat de bouwmogelijkheden van het restperceel hierdoor worden beperkt;
- b) Indieners stellen dat het ingetekende bouwblok alle uitzicht van de bewoners van Kerkeneind 18 wegneemt. Indieners stellen voor om de bouwzone ten zuiden van Kerkeneind 18 in zowel westelijke als oostelijke richting op te rekken, waardoor de 2 woningen verder uit elkaar kunnen komen te staan. Hiermee zou het uitzicht van de bewoners van Kerkeneind 18 zijn gewaarborgd. Daarbij, stellen indieners, zou door de grotere afstand tussen de twee geplande woningen sprake zijn van een mooiere en rustigere overgang vanuit het beekdal naar het dorp;
- c) Indieners stellen voor om met een 'mooi' inrichtingsplan (door o.a. de sloot te dempen) de zuidwest hoek van het plan 'mooi' af te ronden. Indieners spreken van 'een nieuwe inrichting', die 'een verbetering van het plan zou zijn zonder dat het andere belangen schaadt';
- d) Indieners stellen dat in het beeldkwaliteitplan behorend bij bestemmingsplan Egyptische Poort meer vrijheden staan (bijvoorbeeld grotere bouwblokken, de mogelijkheid om volledig te onderkelderden en plat dak toegestaan). Indieners stellen voor om ook in plan Kerkeneind plat te mogen bouwen. Volgens indieners kunnen 'lelijke zonnepanelen hierdoor worden verstoep'.

Door de mogelijkheid om hoofdgebouwen en bijgebouwen te integreren wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plan volgens indieners verbeterd. Indieners pleiten voor een beperking van de maximale bouwhoogte van 11 m;

- e) Als wijzigingen niet mogelijk zijn, stellen indieners voor om 'het bestaande bestemmingsplan Kom Casteren ongewijzigd te laten';
- f) Indieners merken op dat in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan een paardenstal is opgenomen. Indieners willen weten wat de reden hiervan is. Indieners geven aan inzage te hebben gehad in de overeenkomst tussen de eigenaar van de grond (verkoper) en de gemeente. Volgens indieners zou de gemeente een inspanningsverplichting hebben tegenover de verkoper om een paardenstal op te nemen. Indieners zijn van mening dat dit een privaatrechtelijke aangelegenheid is die niet via publiekrechtelijke weg moet worden geregeld. Indieners doen de suggestie om de paardenstal niet in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen, maar deze in plaats daarvan door het college te laten 'gedogen';
- g) Indieners stellen dat plan Kerkeneind na de inspraakprocedure in 2008 is uitgebreid met 9 woningen ten oosten van de weg Wagenbroeken. Indieners zijn van mening dat deze wijziging in strijd is met de Verordening ruimte. Indieners vinden dat dit plandeel om die reden beter niet aan het ontwerp bestemmingsplan kan worden toegevoegd;
- h) Indieners halen aan dat de gemeente Bladel heeft meegedaan aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'. Volgens indieners mogen binnen de pilot-afspraken nog 35 woningen worden gebouwd. De geplande 50 woningen zijn volgens indieners in strijd met deze afspraken;
- i) Indieners geven aan dat in het ontwerp bestemmingsplan geen hondentoilet is opgenomen. Indieners ervaren dit als een gemis. Indieners vrezen dat het pad en de sloot ten zuiden van Kerkeneind 18 t/m 28 veel overlast gaan krijgen van hondenpoep;
- j) Indieners doen een voorstel om te komen tot een gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Zo hebben indieners de geplande paardenstal laten vervallen en een andere planologische indeling gemaakt. De woningen op het middenterrein worden in het plan van indieners nog niet ingevuld, waardoor een brink ontstaat, die volgens indieners in de winter ruimte kan bieden aan een ijsbaan.

Beoordeling zienswijze

De heer en mevrouw P. en I. van Beek, p/a Kerkevelen 18 Eersel, zijn de zoon en dochter van de heer H. van Beek, Kerkeneind 18 Casteren. Zij gaan de bouwmogelijkheid voor 2 woningen in de toekomst mogelijk effectueren. De heer en mevrouw Van Beek hebben 2 zienswijzen ingediend: één tegen het ontwerp bestemmingsplan en één tegen het ontwerp exploitatieplan. De zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan wordt hieronder behandeld. De behandeling van de zienswijze tegen het ontwerp exploitatieplan is te vinden onder punt 5.

- a) Het klopt dat met het nieuwe ontwerp bestemmingsplan Kerkeneind-Casteren aan de zuidkant langs de bestaande sloot een strook tuin van 3 meter breed wordt bestemd als weg c.q. pad met een openbare functie. Dit pad heeft de functie om het plangebied voor voetgangers ook vanaf de westkant te ontsluiten. Het (buiten)gebied ten zuidwesten van het plangebied wordt zo voor de toekomstige bewoners van het plan Kerkeneind-Wagenbroeken, maar ook voor de overige bewoners van Kerkeneind en Wagenbroeken beter bereikbaar. Langs de bestaande sloot komt een wandelpad te liggen, waarlangs een wilgenrij wordt geplant. Dit element heeft een grote landschappelijke waarde voor het gebied. Het pad zal tevens door indieners worden gebruikt als inrit. Of de grond moet worden afgestaan met het oog op de openbare functie, komt in de verdere uitwerking van het plan nog terug. De raad is het niet eens met de opmerking van indiener over het beperken van de bouwmogelijkheden van de resterende percelen, aangezien deze kavels van respectievelijk 666 en 667 m² meer dan voldoende groot zijn om twee woningen te kunnen realiseren;
- b) Namens indieners heeft de bewoner van Kerkeneind 18 een verzoek ingediend om ten zuiden van zijn woning 2 woningen te mogen bouwen. Deze grond is momenteel door indiener in gebruik als tuin. Voor de raad is het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst dat deze woningen er komen, vanwege een goede stedenbouwkundige afronding van het gebied. Met het verzoek van indieners om de bouwzone in zowel westelijke als oostelijke richting op te rekken kan de raad meegaan, in die zin dat de bouwzonegrens aan de westzijde 3 meter opschuift in westelijke richting en de bouwzonegrens aan de oostzijde 2,6 meter in oostelijke richting. Dit komt het uitzicht van de bewoners van Kerkeneind 18 ten goede;
- c) Het ontwerp bestemmingsplan biedt een kader voor de totstandkoming van een inrichtingsplan. Het beeldkwaliteitplan geeft aanvullend hierop richtlijnen. Op basis van deze instrumen-

ten kan zeker een 'mooi' inrichtingsplan worden opgesteld, wat een goed uitgangspunt vormt voor de uitvoering. Het beeldkwaliteitplan spreekt overigens voor zich. Gestreefd wordt naar een groene wijk, voorzien van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Water speelt hierin een voorname rol. Het dempen van de sloot is dan ook niet aan de orde, aangezien deze noodzakelijk is voor de afwatering van het gebied (maakt deel uit van het waterhuishoudkundig systeem dat voor het gebied is opgezet);

- d) De raad beaamt dat het beeldkwaliteitplan bijhorend bij bestemmingsplan Egyptische Poort andere richtlijnen geeft dan het beeldkwaliteitplan van Kerkeneind-Wagenbroeken. Ieder beeldkwaliteitplan staat op zich. Een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld als er bovenop de standaard Welstandscriteria nog andere bepalingen moeten gelden t.a.v. verschijningsvorm en materialisering. Kerkeneind-Wagenbroeken is zo'n wijk. De raad streeft hier een hoge beeldkwaliteit na, zoals beschreven. Bovendien moeten de woningen, door toepassing van hetzelfde kleur- en materiaalgebruik, 'familie van elkaar worden'. Dezelfde hoge beeldkwaliteit wordt nagestreefd voor de openbare ruimte. De raad is overtuigd van het feit dat in de huidige markt alleen nog vraag is naar kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwwoningen. Het door indieners aangehaalde plan "De Egyptische Poort" is een totaal ander plan, op een andere locatie, wat zich kenmerkt door een andere indeling met andere woningtypen en perceelsgrootten. Voor iedere bouwlocatie wordt gezocht naar een beeldkwaliteit die het beste aansluit bij de omgeving. Aangezien de omgeving voor een groot deel het karakter van de wijk bepaalt, is het ene plan niet te vergelijken met het andere. Plat bouwen is beoordeeld door de stedenbouwkundige, maar niet passend bevonden. Casteren laat zich kenmerken door 'daken in het groen', zoals het beeldkwaliteitplan beschrijft. De toegestane nokhoogte van 11 m volgt uit de wens om twee bouwlagen (met kap te kunnen realiseren). In het Bouwbesluit 2012 staat een minimale hoogte aangegeven van 2,6 m. Een vloerdikte van 0,3 m daarbij op tellend, komen we uit op een bouwlaag van 2,9 m. Een en ander betekent dat een hoogte van 3 m per bouwlaag volstaat om te voldoen aan het Bouwbesluit. Een goothoogte van 6 m is daarmee voldoende. Van daaruit is een nokhoogte van 11 m nodig, om toch een kap onder een hoek van minimaal 45 graden te kunnen realiseren;
- e) Op verzoek van indieners wordt de bouwzone ten zuiden van Kerkeneind 18 aan weerszijden opgerekt;
- f) De raad wil de paardenstal aan de zuidkant handhaven, omdat deze passend is in het gebied. Hierover zijn destijds contractuele afspraken gemaakt met de verkoper van de grond. Het ligt voor de hand om dit ook publiekrechtelijk te regelen, door de bouw ervan mogelijk te maken in het bestemmingsplan. Het wilens en wetens gedogen van situaties terwijl dit planologisch geregeld kan worden past dan ook niet binnen het bedrijven van goede ruimtelijke ordening. Aangezien de raad voornemens is om de bouw van de paardenstal mogelijk te maken, ziet het niet in waarom dit niet in het onderliggende bestemmingsplan zou kunnen worden geregeld;
- g) Het is juist dat plan Kerkeneind na de inspraakprocedure in 2008 is uitgebreid met 9 woningen ten oosten van de weg Wagenbroeken. Niet juist is dat deze wijziging in strijd is met de Verordening ruimte, aangezien de woningen in 'zoekgebied - stedelijk afweegbaar gebied' liggen;
- h) Het klopt dat de gemeente Bladel heeft meegedaan aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'. Wat niet klopt is dat de geplande 50 woningen in strijd zouden zijn met deze afspraken. Alle nieuw te bouwen woningen behorend tot plan Kerkeneind zijn opgenomen in het Woningbouwprogramma 2011-2020, maar ook in het (ontwerp) Woningbouwprogramma 2013-2023. Dat geldt ook voor de 9 woningen aan de Wagenbroeken. Het Woningbouwprogramma 2011-2020 heeft als basis de afspraken die in het kader van de pilot 'Bouwen Binnen Strakke Contouren' zijn gemaakt. Het Woningbouwprogramma 2013-2023 heeft als basis de Bevolkings- en Woningbehoefteprognose Noord-Brabant actualisering 2011 en past hierbinnen. De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant schrijft voor dat het woningbouwprogramma (sub) regionaal dient te worden afgestemd. Op (sub)regionaal niveau (Kempengemeenten) is met het SRE en de Provincie overleg gevoerd over het Regionaal Woningbouwprogramma. Het Woningbouwprogramma 2013-2023 past binnen dit Regionaal Woningbouwprogramma, dat is vastgesteld in het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van het SRE. De 50 woningen uit plan Kerkeneind zijn daarmee 'veiliggesteld'. De Provincie Noord-Brabant, de instantie die over de woningaantallen gaat, heeft al aangegeven de gemeenteraad te volgen in deze redenering;
- i) De gemeente Bladel beschikt niet over hondentoiletten. Om hygiënische redenen is daar destijds, mede op aanraden van dierenartsen, bewust van afgestapt. In de buurt van het door indieners aangehaalde pad kan, indien nodig, altijd een hondenpoepbak geplaatst worden, mocht er overlast ontstaan. Daarbij kent de gemeente Bladel een duidelijk hondenbeleid met

toezicht en worden reële klachten over hondenpoep aangepakt, vaak gezamenlijk met Buurtpreventie. Mocht het pad en de sloot ten zuiden van Kerkeneind 18 t/m 28 last gaan krijgen van hondenpoep, zoals indieners beweren, dan is daar dus zonder meer iets aan te doen;

- j) Aangezien een groot deel van ontwerp bestemmingsplan Kerkeneind-Wagenbroeken flexibel is bestemd, is er nog ruimte voor aanpassing van het stedenbouwkundig plan. De keuze voor een flexibele systematiek is een bewuste keuze van de raad, om zo maximaal te kunnen anticiperen op de veranderende vraag uit de markt. Om die reden is het stedenbouwkundig plan ook steeds een 'inrichtingsvoorstel' genoemd. Aanpassing is dus nog mogelijk. Neemt niet weg dat de raad van mening is dat het huidige voorstel staat voor een optimale invulling van het gebied. Gestreefd is naar een gezonde balans tussen beeldkwaliteit, onderscheid in bebouwing, variatie in kavelgrootten, ontsluiting en meters uitgeefbaar. Op basis van dit voorstel wil de raad de uitgifte starten, zodra het bestemmingsplan in werking is. Dit zal gefaseerd gebeuren, zodat het plan 'per deelgebied' kan worden opgeleverd. Zolang niet het gehele plangebied is uitgegeven, blijft er ruimte voor de door indiener geopteerde ijsbaan. Verder wil de raad de paardenstal aan de zuidkant handhaven, omdat deze passend is in het gebied.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

- De verbeelding behorend bij het ontwerp bestemmingsplan zal worden aangepast, in die zin dat de bouwzone aan de zuidwestzijde van het plan aan weerszijden wordt opgerekt. De bouwzonegrens aan de westzijde schuift 3 meter op in westelijke richting, de bouwzonegrens aan de oostzijde 2,6 meter in oostelijke richting

5) Zienswijze 5

- a) Indiener geeft aan dat de inbrengwaarde van de ingebrachte grond door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur is getaxeerd op € 100 / m². Volgens indiener zou de waarde van alle opstallen, heggen, hekken, (fruit)bomen, regeninstallatie, waterput, kabels en leidingen, tuinverlichting, planten, tuinaanleg en de kosten van verplaatsen of verwijderen niet in de taxatie hebben meegenomen. Indiener vindt de inbrengwaarde van de grond derhalve te laag;
- b) Indiener geeft aan dat met het nieuwe ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid ontstaat om op de ingebrachte grond 2 woningen te bouwen. De kosten voor deze bestemmingsplanverruiming worden volgens indiener verrekend via kostenverhaal met de gemeente. Voor het overige verandert de bestemming van dit perceel volgens indiener niet. Derhalve zou de gemeente volgens indiener een inbrengwaarde van € 132,50 / m² moeten rekenen;
- c) Indiener vergelijkt de inbrengwaarde van het perceel ten oosten van de Wagenbroeken met de inbrengwaarde van zijn eigen perceel. Volgens indiener heeft zijn eigen perceel de bestemming 'Woondoeleinden' en is het perceel aan de Wagenbroeken agrarisch bestemd. Om die reden moet het perceel aan de Wagenbroeken volgens indiener worden gewaardeerd als landbouwgrond, maar verdient het wel een toeslag vanwege de gunstige ligging aan een verharde weg en in de nabijheid van de dorpskern. Verder geeft indiener aan dat het perceel aan de Wagenbroeken geschikt is voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte-kavels en dat op dit punt sprake is van een verwachtingswaarde. Toch vindt indiener de waarde van zijn eigen perceel hoger dan die van het perceel aan de Wagenbroeken. Als het perceel aan de Wagenbroeken wordt getaxeerd op € 100 / m², dan moet zijn perceel worden getaxeerd op € 132,50 / m², vindt indiener;
- d) Indiener geeft aan zijn perceel in 2009 te hebben laten taxeren voor € 167 / m². De daling van de vastgoedprijzen in acht nemend, kan deze schatting volgens indiener met 15 tot 20 procent naar beneden worden bijgesteld. Derhalve komt indiener uit op een gecorrigeerde waarde van € 135 / m² voor zijn perceel;
- e) Indiener geeft aan dat de grond voor uitgifte door een adviseur van de gemeente is getaxeerd op € 265 / m² (opp. 0-500 m²) en € 132,50 / m² (opp. > 500 m²). Zonder verdere argumentatie stelt indiener dat de inbrengwaarde van zijn grond gelijk moet zijn aan het bedrag van € 132,50 / m²;
- f) Indiener maakt uit het ontwerp exploitatieplan op dat voor zijn bouwpercelen wordt uitgegaan van 1438 'gewogen eenheden contant'. Indiener geeft aan dat de woningen naar verwachting pas worden gebouwd in 2017 en 2018. Als indiener dit in de fasering van het exploitatieplan doorrekent, komt hij uit op een aantal van 1260 'gewogen eenheden contant';

- g) Indiener geeft aan in het ontwerp exploitatieplan geen vergoedingen te hebben teruggevonden voor bouwrijp maken. Indiener vraagt zich af of deze kosten ten laste komen van de gemeente Bladel of dat deze kosten worden verdisconteerd in de inbrengwaarde van de grond;
- h) Indiener stelt een grondruil voor. Indiener wil graag een strook aan de zuidrand van zijn perceel ter grootte van 196 m² ruilen tegen de ondergrond van de sloot aan de westkant van zijn perceel (139 m² groot) en een strook van 77 m² aan de oostkant van zijn perceel;
- i) Indiener geeft aan dat de onderhandelingen met hem om onduidelijke redenen zijn komen stil te liggen.

Beoordeling zienswijze

- a) In het taxatierapport was geen rekening gehouden met de aanwezige voorzieningen op het perceel. Het taxatierapport en de waardering van het perceel zullen hierop worden aangepast;
- b) Bij de waardering van perceel D 3560 met een grootte van 1.606 m² (Kerkeneind 18 Caste- ren) is uitgegaan van de werkelijke waarde zijnde € 100,- per m². Het object betreft een perceel grond dat deels is afgescheiden middels een beukenhaag. Het onderhavige perceel is in gebruik als tuin aangrenzend aan de tuin van de voorgelegen woning van de ouders van indieners. De kadastrale omschrijving is erf – tuin met de bestemming 'Woondoeleinden-1'. Het betreft géén bouwkavel (zoals ruimtelijke plannen dat aangeeft), maar een tuin (zoals het kada- ster ook aangeeft). Dat resulteert in een lagere waarde per m² ten opzichte van grond waarop wel mag worden gebouwd. De uitgifteprijs bij gewijzigde bestemming waar gebouwd mag worden, blijft in dit kader buiten aanmerking;
- c) In het taxatierapport is de waarde voor 'voorstroken' gehanteerd. Deze waarde is bij inbreng- waarden in een exploitatieplan niet meer van toepassing, gezien het kostenverhaal. De ge- taxeerde waarde van € 100,- per m² is daarom niet correct. Het taxatierapport wordt hierop aangepast. De waarde van de gronden voor het perceel ten oosten van de Wagenbroeken wordt bepaald op € 50,- per vierkante meter;
- d) De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gronden getaxeerd moeten worden door een onafhankelijke deskundige taxateur. Deze waardebepaling wordt opgenomen in het exploita- tieplan. Taxaties van derden zijn niet relevant voor het exploitatieplan;
- e) Een verkoopprijs van €132,50 over de oppervlakten groter dan 500 m² zegt niets over de ge- taxeerde waarde van de grond. Voor het overige verwijzen we naar de beantwoording van de zienswijze onder punt 5b;
- f) In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geregeld dat een exploitatieplan jaarlijks moet worden geactualiseerd. De gemeenteraad gaat uit van een reële fasering. De exploitatiebijdrage wordt betaald op het moment dat de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd. Als deze vergunning pas in 2017 wordt aangevraagd, dan zal de op dat moment geldende ex- ploitatibijdrage moeten worden betaald. De exploitatiebijdrage wordt bepaald op basis van het aantal gewogen basiseenheden dat is toebedeeld aan de percelen waarop de vergun- ningsaanvraag betrekking heeft. De Wro kent ook nog een eindafrekening. Mocht bij de eind- afrekening blijken dat de voor de vergunningaanvrager berekende exploitatiebijdrage meer dan 5% lager is dan de aanvankelijk aan hem doorberekende exploitatiebijdrage, dan moet de gemeente het verschil boven de 5% met rente aan hem terugbetalen;
- g) De kosten bouwrijp maken behoren tot de kosten van een exploitatieplan. Indien indieners de- ze werkzaamheden zelf uitvoeren, dan zullen de kosten hiervan in mindering worden gebracht op de te betalen exploitatiebijdrage. Indieners zullen dit zelf moeten aanvoeren bij de aan- vraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. De door indieners ingebrachte kosten mogen niet hoger zijn dan het bedrag dat hiervoor is opgenomen in het exploitatieplan. Het bedrag dat in het exploitatieplan is opgenomen voor bouwrijp maken is dus het maximum be- drag dat in mindering kan worden gebracht op de te betalen exploitatiebijdrage;
- h) Een grondruil maakt geen onderdeel uit van het ontwerp exploitatieplan dat voorligt;
- i) De gemeente heeft met initiatiefnemer een intensief onderhandelingstraject achter de rug. De gesprekken hebben in de ogen van de raad altijd op een constructieve en prettige wijze plaatsgevonden. Lopende het traject werd duidelijk dat initiatiefnemer aanvullende eisen bleef stellen. Op een bepaald moment zijn de onderhandelingen hierop 'gestrand'. Om de planning van het ontwerp bestemmingsplan niet in gevaar te brengen, heeft de raad ervoor gekozen een ontwerp exploitatieplan op te stellen, om het kostenverhaal op die manier in ieder geval veilig te stellen. Een exploitatieplan maakt het mogelijk om een bestemmingsplan in procedure te brengen zonder dat anterieur overeenstemming is bereikt met initiatiefnemers.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerp exploitatieplan.

- De getaxeerde waarde van perceel D 3560 wordt verhoogd van € 162.200,- naar € 176.254,-. De exploitatieberekeningen worden op basis hiervan eveneens aangepast

6) **Zienswijze 6**

Indiener geeft aan dat in zijn verordening voorschriften zijn opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Ten aanzien van het thema 'Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit' geeft indiener aan dat ontwerp bestemmingsplan Kerkeneind-Wagenbroeken in zijn ogen niet voldoet aan artikel 2.1 en artikel 2.2 uit zijn verordening. Volgens indiener bepaalt zijn verordening dat wanneer een ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel zeker moet worden gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Volgens indiener geldt deze zorgplicht voor iedere ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel. Indiener constateert dat ontwerp bestemmingsplan Kerkeneind-Wagenbroeken onder meer de bouw van een negental woningen beoogt in 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Volgens indiener behoort dit gebied volgens zijn verordening tot 'Agrarisch gebied'. Indiener geeft aan in het ontwerp bestemmingsplan een verantwoording over kwaliteitsverbetering van het landschap, gerelateerd aan deze stedelijke ontwikkeling, te missen.

Beoordeling zienswijze

In de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de Provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 2.2. van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening ruimte.

Voor de toepassing van de LIR heeft de Gemeente Bladel samen met de andere Kempengemeenten een de afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' opgesteld. Deze notitie is door het college vastgesteld en ingebracht in het Regionaal Ruimtelijke Overleg (RRO). De LIR wordt als beleidskader gehanteerd en meegenomen bij de toelichtingen van de verschillende bestemmingsplannen.

In het plan zelf is sprake van een kwaliteitsverbetering door de landschappelijke inpassing van een groot gedeelte van de bebouwing. Ten westen van de groenbuffer (wadi) loopt langs de zuidwestgrens van het plangebied een waterloop. Langs deze waterloop worden knotwilgen geplant. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de afspraken uit het mitigatieplan en wordt kenbaar gemaakt dat het plan grenst aan laaggelegen grasland dat onderdeel uitmaakt van het beekdal van het Wagenbroeks Loopje.

Tot slot is middels een berekening, zoals opgenomen in de Landschapsinvesteringsregeling, inzicht verkregen in de benodigde financiële investering met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij is een bijdrage voorzien aan de bestemmingsreserve 'Ruimtelijke kwaliteit buitengebied', zoals opgenomen in de Structuurvisie deel B van de Gemeente Bladel. Hierbij wordt uitgegaan van de rekensystematiek zoals opgenomen in de Landschapsinvesteringsregeling. Dit betekent dat 20% van de bestemmingswinst wordt gestort in de bestemmingsreserve. Het gaat hierbij om een negental woningen beoogt in 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' behorend tot 'Agrarisch gebied' (oostzijde Wagenbroeken). De grondexploitatie kent een bestemmingswinst van € 173.975,-. Een percentage van 20% hanterend, betekent dit een storting in de bestemmingsreserve van € 34.795,-.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan c.q. het ontwerp exploitatieplan.

7) Zienswijze 7

Indiener stemt in met het ontwerp bestemmingsplan in het kader van de watertoets. De reactie van indiener op het voorontwerp is naar tevredenheid van indiener verwerkt. In het waterhuishoudkundig plan zal de inrichting van het te ontwikkelen gebied nog nader worden uitgewerkt. Indiener vraagt om in het waterhuishoudkundig plan te onderbouwen waarop de infiltratiecapaciteit (2,5 tot 5 m/dag) is gebaseerd en of hiervoor infiltratiemetingen zijn uitgevoerd. Daarnaast vraagt indiener inzichtelijk te maken op welke wijze het afvoerend hemelwater via een (infiltrerende) HWA-leiding naar de retentievoorziening wordt afgevoerd.

Beoordeling zienswijze

De gemeenteraad is verheugd met de instemming van indiener. De raad zegt toe erop toe te zien dat in het waterhuishoudkundig plan wordt onderbouwd waarop de infiltratiecapaciteit (2,5 tot 5 m/dag) is gebaseerd en of hiervoor infiltratiemetingen zijn uitgevoerd. Ook zegt de raad toe inzichtelijk te maken op welke wijze het afvoerend hemelwater via een (infiltrerende) HWA-leiding naar de retentievoorziening wordt afgevoerd. Dit komt terug bij de civieltechnische uitwerking van het bestemmingsplan.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan c.q. het ontwerp exploitatieplan.

B. Ambtshalve aanvulling

In de versie van ontwerp bestemmingsplan "Kerkeneind-Wagenbroeken Casteren" zoals die ter inzage heeft gelegen, waren 7 woningen opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. Het ging om 3 woningen ten noorden van het dierenpension en 4 woningen ten westen ervan (aan de overzijde van de Wagenbroeken). In het verleden zijn meerdere akoestische onderzoeken uitgevoerd, die aantonen dat wanneer wordt voorzien in geluidafschermdende maatregelen, sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geplande woonpercelen. Omdat bij het ter visie gaan van het ontwerp bestemmingsplan niet konden worden aangetoond aan welke eisen deze geluidafschermdende maatregelen moesten voldoen, zijn de woonpercelen in een wijzigingsbevoegdheid gelegd, om daarmee nader onderzoek af te dwingen, alvorens de woningen kunnen worden gebouwd. Na de tervisielegging is dit nadere onderzoek uitgevoerd, wat heeft geresulteerd in een rapportage, opgesteld door bureau Exlan uit Veghel (zie bijlage 'Akoestisch onderzoek Exlan'). Uit deze rapportage blijkt dat op de woonpercelen ten noorden van het dierenpension aan de richtwaarden kan worden voldaan als op de zuidgrens van de meest zuidelijke kavel een bedrijfshal wordt opgericht ter hoogte van 5,5 m. Aanvullend op de onderzoeksrapportage heeft juridisch adviesbureau Remie een voorstel gedaan voor de juridisch-planologische vertaling van de geluidafschermdende maatregelen. Dit voorstel is beoordeeld en goedbevonden door het stedenbouwkundig bureau dat het ontwerp bestemmingsplan heeft gemaakt. Het stedenbouwkundig bureau heeft daarop naar een regeling gezocht die het mogelijk maakt om ook de percelen tegenover het dierenpension te bebouwen. De oplossing is gevonden in de toepassing van zogenoemde 'dove gevels'. E.e.a. is uitgewerkt in onderstaand overzicht, wat leidt tot gewijzigde vaststelling van ontwerp bestemmingsplan 'Kerkeneind-Wagenbroeken Casteren'.

Verder zijn tijdens en na de tervisielegging nog enkele 'haatjes' ontdekt in de ontwerpversie van het bestemmingsplan. Dan gaat het om kleine tekstfoutjes en onduidelijkheden. Zo stond bij de functieomschrijving van de bestemming 'Wonen-1' dat ook aaneengebouwde woningen mogelijk waren, wat niet het geval is. Ander punt is de onderverdeling van de woningtypologieën. Deze kwam in de toelichting niet overeen met de verbeelding. Dit is hersteld. Tot slot is om akoestische redenen de in acht te nemen afstand tot de weg vergroot van 11 naar 11,5 m. Dit is het gevolg van gewijzigde wetgeving.

Resumerend

De ingediende zienswijzen geven samen met de ambtshalve aanvulling aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan.

1. In de regels wordt het volgende gewijzigd.

- Het op pagina 3 van de regels vermelde identificatienummer 'NL.IMRO.1728.BPCKerkeneind-ONTW' zal worden gewijzigd in 'NL.IMRO.1728.BPCKerkeneind-VAST'
- Aan artikel 1 (begrippen) wordt een begrip toegevoegd voor 'dove gevel':

dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, waaronder begrepen het dak, die bestaat uit:

- a een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A);
 - b een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.
- Aan artikel 7 (Wonen - 2), lid 7.2, sublid 7.2.3 wordt na sub d een nieuw sub e toegevoegd. De overige subs worden vernummerd van e t/m i in f t/m j.
 - e In afwijking van het bepaalde onder c en d geldt dat de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen op het bouwperceel waar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' is opgenomen, niet meer mag bedragen dan 300 m².
 - De verwijzing in artikel 7 (Wonen - 2), lid 7.3 onder d wordt aangepast van 'onder g 3' in 'onder h 3'
 - Aan artikel 7 (Wonen - 2), wordt een lid 7.4 'Specifieke gebruiksregels' toegevoegd, met daarin een sublid 7.4.1:
 - 7.4.1 Voorwaardelijke verplichting
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van wonen, indien ter plaatse n de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' een gebouw opgericht en in stand wordt gehouden dat voldoet aan de volgende bepalingen:
 - a de bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
 - b het aanduidingsvlak wordt volledig bebouwd.
 - Het bestaande lid 7.4 (Afwijken van de gebruiksregels) wordt hernoemd tot 7.5
 - Het bestaande artikel 7.5 (Wijzigingsbevoegdheid) zal in zijn geheel worden verwijderd
 - In artikel 8 (Woongebied), lid 8.2, sublid 8.2.2, vervalt sub b 'Ter plaatse van de aanduidingen 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' mogen geen hoofdbouwen worden gebouwd'
 - Aan artikel 8 (Woongebied), lid 8.2, sublid 8.2.2 wordt een nieuw sub b toegevoegd:
 - b Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dienen de gevels, inclusief kap, gericht naar de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd als dove gevel. De dove gevel dient in stand te worden gehouden.
 - Aan artikel 8 ('Woongebied'), lid 8.2, sublid 8.2.2 wordt een nieuw sub l toegevoegd:
 - l De afstand van de gevels van de woningen tot de as van de Wagenbroeken mag niet minder bedragen dan 11,5 m
 - Artikel 8.6 (wijzigingsbevoegdheid) zal in zijn geheel worden verwijderd

- Plaats en datum op pagina 30 van de regels zullen worden gewijzigd in: 'Oosterhout, juni 2014'

2. Op de verbeelding wordt het volgende gewijzigd.

- Op de percelen ten noorden van dierenpension Ex-kuus die binnen de 45 dB(A) contour liggen (bestemming 'Wonen - 2'), worden de volgende aanpassingen gedaan:
 - de wijzigingsbevoegdheid ('wetgevingzone - wijzigingsgebied 3') vervalt;
 - binnen de bestemming 'Wonen - 2' wordt een bouwzone opgenomen. De bouwzone die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen op de percelen ten noorden van de 45 dB(A) contour wordt daartoe in zuidelijke richting vergroot;
 - op de percelen wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' opgenomen;
 - op de gronden waar een afschermend (bij)gebouw dient te worden gerealiseerd wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' opgenomen.
- Op de percelen ten westen van dierenpension Ex-kuus die binnen de 45 dB(A) contour liggen (bestemming 'Woongebied'), worden de volgende aanpassingen gedaan:
 - de wijzigingsbevoegdheden ('wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2') vervallen;
 - op de percelen wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' opgenomen;
 - aan de oostzijde van de percelen (zijnde de oostelijke grens van de bestemming 'Woongebied') wordt de aanduiding 'gevellijn' opgenomen.
- De westelijke bouwzonegrens van de bouwzone aan de zuidwestzijde van het plan (ten zuiden van Kerkeneind 18) verschuift 3 meter in westelijke richting
- De oostelijke bouwzonegrens van de bouwzone aan de zuidwestzijde van het plan (ten zuiden van Kerkeneind 18) verschuift 2,6 meter in oostelijke richting

3. In de toelichting wordt het volgende gewijzigd.

- De laatste alinea op pagina 10 van de toelichting (verdeling woningtypen) wordt vervangen door: 'Het woningbouwprogramma in plan Kerkeneind laat de volgende verdeling zien:
 - 15 vrijstaande woningen (gedetailleerd bestemd)
 - 2 halfvrijstaande woningen (gedetailleerd bestemd)
 - 37 rijwoningen, seniorenwoningen, halfvrijstaande of vrijstaande woningen (flexibel bestemd)'
- Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt vervangen door: 'Voor het plangebied is door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd, project RAO02-BLA00073-01C, december 2009, gewijzigd november 2013. In het gewijzigd onderzoek is het Reken- en Meetvoorschrift 2006 vervangen door de versie 2012. Tevens zijn de verkeersintensiteiten aangepast aan het horizonjaar 2024.'
- Paragraaf 4.4 (Hinderlijke bedrijvigheid) wordt herschreven conform bijgevoegde paragraaf.
- In paragraaf 5.1 (uitgangspunten), onder 'uitgangspunten vanuit onderzoek', wordt het laatste punt, dat betrekking heeft op de blafcirkel van dierenpension Ex-kuus, verwijderd.
- Hoofdstuk 6 van de toelichting zal in zijn geheel worden vervangen door de volgende tekst.

6 Financiële haalbaarheid

De gemeente Bladel heeft zich vergewist van de economische uitvoerbaarheid. Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van 50 woningen mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) (artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd als met alle eigenaren in het exploitatiegebied waar bouw mogelijkheden gerealiseerd kunnen worden overeenkomsten over grondexploitatie zijn gesloten waarin dit kostenverhaal contractueel is geregeld. Ook is het verhaal van kosten anderszins verzekerd als de grond in het bezit is van de gemeente en de gemeente haar kosten kan verhalen via de gronduitgifte.

De gemeente Bladel heeft ongeveer 74% van de gronden in het gebied in haar bezit. Deze gronden zijn actief verworven om enerzijds de milieuhinderlijke bedrijven uit het woongebied

te saneren en anderzijds om op deze gronden een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken waarbij de gemeente zelf de regie wil voeren over de ontwikkeling. Op de locatie doen nog twee grondeigenaren een beroep op zelfrealisatie. De gemeente heeft dus niet alle gronden in bezit. Met één grondeigenaar is overeenstemming bereikt. Met de andere grondeigenaar is nog geen anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten.

Het vaststellen van een exploitatieplan, gelijktijdig met het vaststellen van het daarbij behorende bestemmingsplan, is verplicht als het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. De gemeente Bladel heeft daarom een exploitatieplan opgesteld.

Het exploitatieplan Kerkeneind-Wagenbroeken toont aan dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Het ontwerp exploitatieplan wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld.

- Op pagina 52 van de toelichting wordt de eerste zin van de omschrijving onder 'Wonen-1' vervangen door: 'De tot 'Wonen-1' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen in de vorm van vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen.'
- Op pagina 52 van de toelichting wordt de eerste zin van de omschrijving onder 'Wonen-2' vervangen door: 'De tot 'Wonen-1' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen in de vorm van vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen.'
- In paragraaf 7.2 (beschrijving van de bestemmingen) wordt zowel onder 'Wonen - 2' als onder 'Woongebied' de tekst die betrekking heeft op de wijzigingsbevoegdheid verwijderd.
- De akoestische onderzoeken die zijn verricht in verband met de geluidbelasting van Dierenpension Ex-kuus (SRE Milieudienst, 'Geluidsbelasting zuidoostzijde Casteren', rapportage 13 februari 2009 en Exlan, 'Nieuwbouwlocatie aan de Wagenbroeken/Kerkeneind te Casteren', rapportage 3 oktober 2013) worden als bijlage bij de toelichting opgenomen.

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerp exploitatieplan.

- In het ontwerp exploitatieplan Kerkeneind-Wagenbroeken was in de kostenopzet onder de kostenpost artikel 6.2.4 onder n Bro een bedrag opgenomen van € 532.205,-. Dit zijn de rentekosten van de historische aankopen. De Wro schrijft echter voor dat aankopen opgenomen moeten worden op peildatum tegen marktwaarde. Derhalve kan de betaalde rente voor de aankopen niet worden meegenomen als kostenpost. De rente over de reeds gemaakte kosten in de grondexploitatie bedraagt €45.000,-. Dit bedrag is dan ook meegenomen als kostenpost in de exploitatieopzet.
In het ontwerp bestemmingsplan "Kerkeneind-Wagenbroeken Casteren" waren enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In het exploitatieplan was daarmee geen rekening gehouden. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan waren daardoor niet met elkaar in overeenstemming. In het bestemmingsplan "Kerkeneind-Wagenbroeken" zijn de wijzigingsbevoegdheden nu komen te vervallen. Hierdoor zijn de versies van het bestemmingsplan en het exploitatieplan die ter vaststelling worden aangeboden met elkaar in overeenstemming gebracht.

Bladel,

De raad van de gemeente Bladel,

de griffier,

de voorzitter,

**BIJLAGEN BIJ NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “KERKENEIND-WAGENBROEKEN CASTEREN”**

Voor de akoestische onderzoeken die zijn verricht naar de geluidbelasting vanwege het dierenpension aan de Wagenbroeken wordt verwezen naar bijlage 19 en 20 bij de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan:

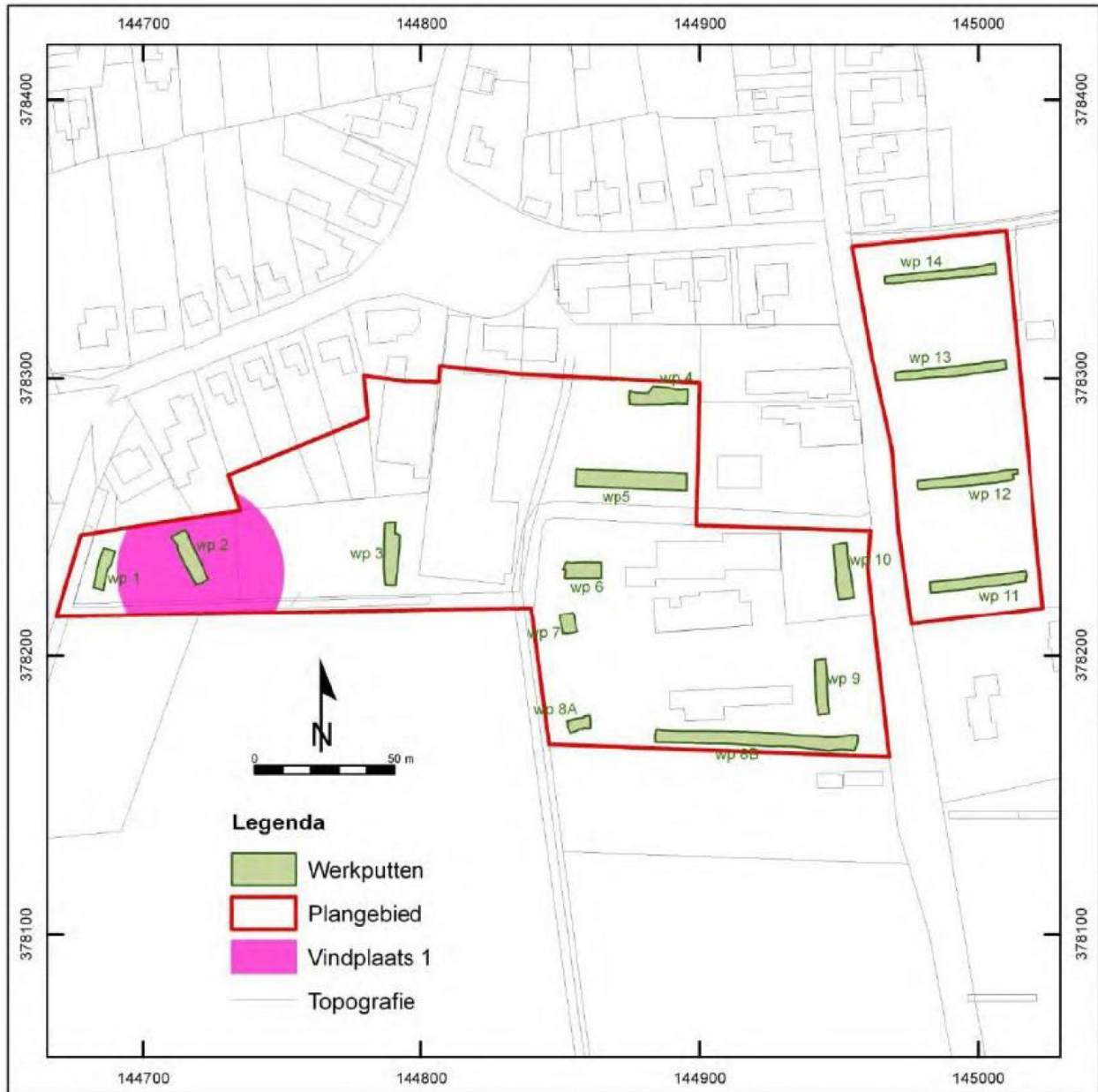
- Geluidsbelasting zuidoostzijde Casteren, SRE Milieudienst, 13 februari 2009
- Akoestisch onderzoek nieuwbouwlocatie aan de Wagenbroeken/Kerkeneind te Casteren, Exlan, 3 oktober 2013

BIJLAGE 1
PROEFSLEUF 1 EN 2

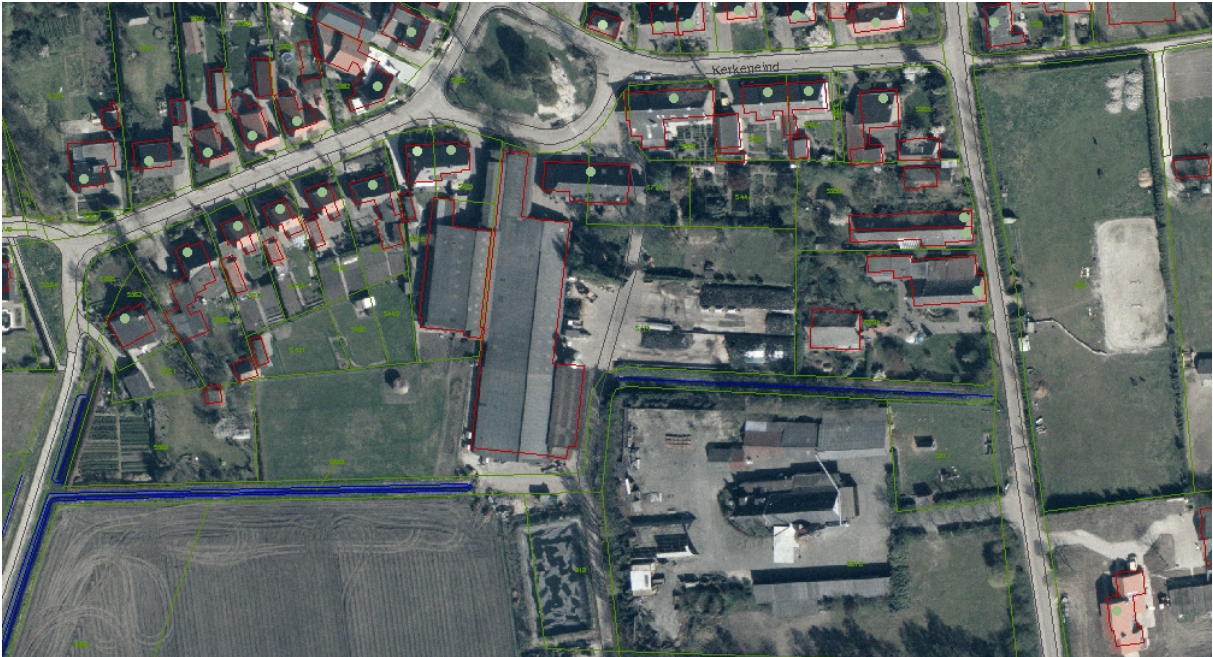


BIJLAGE 2

PROEFSLEUVEN CN 2014.04gn



BIJLAGE 3
LUCHTFOTO KERKENEIND



BIJLAGE 5
ONDERZOEKSGBIED ARCHEOLOGISCHE OPGRAVING

