

Van 17 november tot en met 15 december 2008 heeft de conceptversie van plan Kerkeneind ter inzage gelegen bij de centrale balie van het gemeentehuis in Bladel. Op 28 november 2008 is een inloopmiddag georganiseerd in gemeenschapshuis Den Aord in Casteren. Belangstellenden konden zich daar op de hoogte stellen van de plannen. Ongeveer 50 mensen hebben de inloopmiddag bezocht. Verder heeft in bovengenoemde periode een ieder schriftelijk zijn of haar inspraakreactie kunnen indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders. In dit verslag wordt inhoudelijk op deze reacties ingegaan. Alle insprekers ontvangen een exemplaar van dit verslag. In totaal zijn er 20 officiële inspraakreacties ingediend.

LEESWIJZER

In onderdeel A geeft het college in algemene bewoordingen weer wat het met plan Kerkeneind voorstaat. In onderdeel B leest u in hoeverre de inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het concept plan. In onderdeel C gaat het college in op de individuele inspraakreacties. Van alle inspraakreacties is een korte samenvatting weergegeven. Het college geeft op iedere inspraakreactie een officiële reactie terug. Een aantal inspraakreacties raakt of overlapt elkaar. Dat is ook uit de reactie van B&W op te maken. Daarom is het goed om het hele verslag door te nemen.

A. ALGEMENE BEOORDELING

De ontwikkeling van inbreidingslocatie Kerkeneind maakt deel uit van de pilot Wonen in Bladel. Kern van de pilot is dat er binnen bestaande komgrenzen wordt gezocht naar bouwmogelijkheden in de diverse kernen. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan, geeft de provincie Gemeente Bladel de nodige vrijheid om aan de woningbehoefte te voldoen. Om dit beleid handen en voeten te geven, heeft de gemeenteraad in 2004 een Dorpenplan vastgesteld. Daarin zijn verschillende inbreidingslocaties opgenomen. Ook heeft de raad besloten om in hoofdzaak te bouwen voor de doelgroepen starters en senioren, omdat in het bijzonder de bouw van woningen voor deze doelgroepen in onze gemeente in de knel komt.

Inbreiden betekent dat invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte door te bouwen binnen de contouren die in het Dorpenplan zijn aangegeven. Daarbij moet zo zorgvuldig mogelijk worden omgegaan met de belangen van derden, omdat bij inbreiden altijd in de nabijheid van bestaande woongebieden wordt gebouwd. Het streven van de gemeente is om de planontwikkeling maximaal ten goede te laten komen aan zowel omwonenden als toekomstige bewoners van het plangebied. Dat uit zich door zuinig ruimtegebruik: door - binnen geldende ruimtelijke criteria - zo veel mogelijk mensen te laten profiteren van de beperkte beschikbare ruimte.

Locatie Kerkeneind in Casteren is één van de inbreidingslocaties die is opgenomen in het Dorpenplan. Het gebied wordt begrensd door Kerkeneind, Wagenbroeken en Laaibeemden. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, dienen twee bedrijven te worden gesaneerd. Op die manier maakt bedrijvigheid plaats voor wonen. Dat is iets wat de kwaliteit van het gebied ten goede komt, vindt de gemeente. Vergrote woonkwaliteit is een belangrijk uitgangspunt voor plan Kerkeneind.

B. PLANAAANPASSING

Het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen is een concept plan geweest. Het plan is aan de inwoners van Casteren voorgelegd om reacties te peilen. Die reacties zijn meegenomen in de verdere ontwikkeling. Sommige reacties hebben tot gevolg gehad dat het plan is aangepast, in meer of mindere mate. Zo hebben de reacties die zijn binnengekomen die betrekking hebben op de realisatie van de woningen achter Kerkeneind 18 t/m 28 ertoe geleid dat 5 van de 6 woningen die stonden ingetekend, komen te vervallen. Dat betekent dat alleen de hoekwoning, komende vanaf Kerkeneind, in het ontwerp bestemmingsplan zal worden opgenomen. Met het wegvallen van de woningen vervalt ook de wegaansluiting op de Laaibeemden. Onderzocht wordt of daarvoor een voetpad in de plaats kan komen. Als het gaat over de aansluiting op de Wagenbroeken, dan wil het college vasthouden aan het concept plan. Die aansluiting is namelijk nodig voor een evenwichtige verkeersafwikkeling in het gebied. Bovendien is een tweede ontsluiting nodig voor calamiteiten.

Aanvankelijk was het idee om achter Kerkeneind 18 t/m 28 vijf woningen meer in te tekenen, om op die manier een betere stedenbouwkundige afronding van het gebied te krijgen, met 'voorkanten' in plaats van 'achterkanten', komende vanaf de Casterseweg. Via de Laaibeemden zouden deze woningen dan worden ontsloten, met langs de weg een bomerij, die daar primair het beeld van de dorpsrand zou bepalen. In deze vorm is het plan ter inspraak voorgelegd. Het grote aantal inspraakreacties dat is binnengekomen over dit planonderdeel, heeft de gemeente genoopt om dit voornemen te heroverwegen. Bij deze afweging zijn zowel redenen om dit planonderdeel wel als niet in te passen ingebracht. Argumenten om de vijf woningen niet mee te nemen in de planontwikkeling zijn: beperkt economisch voordeel, beperkte noodzaak met het oog op de woningvoorraad en tegenstand huidige bewoners Kerkeneind. Bovendien valt het planonderdeel niet binnen de contouren uit het dorpenplan. Een noodzaak met het oog op de uitvoering van vastgesteld beleid was er dus niet. Tegenover alleen stedenbouwkundige motieven als argumenten 'voor', heeft de gemeente de afweging in het voordeel van de huidige bewoners van Kerkeneind laten uitvallen. Daarmee komt de gemeente dus aan hun inspraakreacties tegemoet.

Plan Kerkeneind zoals de gemeente het nu voorstaat, laat de gronden komende vanaf de Laaibeemden open. Deze gronden trekt de gemeente nu bij het hoekperceel komende vanaf Kerkeneind. Daarbij wil de gemeente deze gronden bestemmen als 'tuinen onbebouwd'.

C. BEOORDELING PER REACTIE

Inspraakreactie 1

De heer Ansems, Wagenbroeken 3a, Casteren, vindt het vreemd dat er zo dicht bij zijn bedrijf (dierenpension) woningen zijn ingetekend. Hij wil dat zijn bedrijf ongestoord voortgezet kan worden. Hij wil dat in het bestemmingsplan de voorwaarde wordt opgenomen dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Reactie college B&W

In opdracht van de gemeente heeft de SRE Milieudienst een geluidsrapportage opgesteld. Daarin wordt de geluidsbelasting van Dierenpension Ex-Kuus inzichtelijk gemaakt. Uit de rapportage blijkt dat de woningen zoals deze nu in het plan zijn opgenomen een geluidsbelasting ten gevolge van dierenpension Ex-Kuus ondervinden die lager is dan de richtwaarde voor een "rustige woonwijk". Ter plaatse van twee open plekken in het plan kan niet worden voldaan aan de richtwaarde voor een "rustige woonwijk". De rapportage van de SRE Milieudienst maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de heer Ansems hieraan rechten kan ontlenen. Kort gezegd komt het erop neer dat de vergunning van de heer Ansems wordt gerespecteerd. Binnen de huidige afspraken kan hij zijn bedrijf dus gewoon voortzetten. Voor als het dierenpension in de toekomst zou verdwijnen of als de milieuhinder op een andere manier wordt weggenomen, wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dan kunnen op de twee open plekken in het plan wél woningen worden gerealiseerd.

Inspraakreactie 2

De heer Bergmans, Kerkeneind 14, Casteren, vindt dat de huidige kleinschalige aanblik van Casteren komende vanaf Bladel door de plannen onaanvaardbaar wordt aangetast. Verder wil hij de gemeente ontraden om een nieuwe weg aan te sluiten op het fietspad richting Bladel. Een aansluiting voor fietsers of enkel voetgangers is volgens hem beter. Een aansluiting voor autoverkeer op de Wagenbroeken is naar de mening van de heer Bergmans ook overbodig. Ook vraagt hij zich af waarom er een speelplein in het plan is opgenomen, zo dicht bij de bestaande brink op het Kerkeneind. Hij ziet hier liever woningen herrijzen. Hetzelfde geldt voor de twee opengelaten percelen aan de Wagenbroeken. Met deze extra te realiseren woningen zouden de geplande woningen achter Kerkeneind 18 t/m 28 volgens de heer Bergmans kunnen komen vervallen.

Reactie college B&W

In hoofdzaak wordt aan deze inspraakreactie tegemoet gekomen. Als het gaat over de aansluiting op de Wagenbroeken, dan wil het college vasthouden aan het concept plan. Die aansluiting is nodig voor een evenwichtige verkeersafwikkeling in het gebied. Bovendien is een tweede ontsluiting nodig voor calamiteiten. De Wagenbroeken kan de extra verkeersdruk aan. Ook wil het college vasthouden aan de tweede brink. Wonen om een brink heeft een zekere kwaliteit in zich. Als de brink er komt is dat winst voor de direct omwonenden, maar ook voor de overige buurtbewoners. Met het oog op de

woonkwaliteit zijn woningen op de plek van de brink niet aan de orde. Dankzij de brink heeft een groot aantal bewoners immers vrij uitzicht over de landerijen. En woningen op de opengelaten percelen zijn vooralsnog niet aan de orde zolang het dierenpension in de huidige situatie wordt voortgezet. Voor als het dierenpension in de toekomst zou verdwijnen of als de milieuhinder op een andere manier wordt weggenomen, wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Inspraakreactie 3

De heer Verbaant, Kerkeneind 26, Casteren, is tegen het plan. Hij stelt dat de grond zijn eigendom blijft.

Reactie college B&W

Het college van B&W neemt de reactie van de heer Verbaant voor kennisgeving aan.

Inspraakreactie 4

De heer Verbaant, Laaibeemden 47, Casteren, is ook tegen het plan. Hij is bang dat het nu wel eens heel lang kan gaan duren voordat zijn huis is verkocht. Hij vraagt zich af waarom er zoveel haast wordt gemaakt.

Reactie college B&W

De ontwikkeling van plan Kerkeneind loopt al enige tijd. In het dorpenplan van 2004 is Kerkeneind al aangewezen als toekomstige inbreidingslocatie. Met de provincie zijn in 2002 afspraken gemaakt om te kunnen bouwen binnen gestelde contouren. De gemeenteraad van Bladel heeft opdracht gegeven om plan Kerkeneind uit te voeren. Het gaat dus om uitvoering van vastgesteld beleid. Verder is een uitgangspunt van plan Kerkeneind altijd geweest om (agrarische) bedrijvigheid in de bebouwde kom in te ruilen voor woningbouw. Dat is ook wat het college met plan Kerkeneind voorstaat.

Inspraakreactie 5

De heer Verbaant, Kerkeneind 22, Casteren, stelt dat door plan Kerkeneind zijn uitzicht ernstig wordt belemmerd. Ook is hij bang dat zijn privacy wordt aangetast. Een ander punt van zorg is de afwatering. De heer Verbaant vraagt zich tevens af bij wie hij eventuele schade kan verhalen.

Reactie college B&W

Aangezien 5 van de 6 ingetokende woningen komen te vervallen, zijn er op die plek geen wezenlijke veranderingen. De heer Verbaant heeft dus geen last van belemmering van uitzicht of privacyverlies, waarmee hij geen schade lijdt. Over de afwatering is te zeggen dat een waterparagraaf deel zal uitmaken van het bestemmingsplan. Een onafhankelijk hydrologisch bureau zal onderzoek uitvoeren en toekomstbestendige oplossingen aandragen om een goede afwatering te garanderen. Bovendien is instemming van het Waterschap vereist. Omwonenden mogen erop vertrouwen dat de gemeente zorgvuldig omgaat met dit thema. Het open water blijft overigens, omdat het wordt gezien als een kwalitatieve meerwaarde, maar de watergang zal wel worden verlegd.

Inspraakreactie 6

In een gezamenlijke reactie uitende familie Verbaant, Kerkeneind 22, familie Daemen, Kerkeneind 24, familie Verbaant, Kerkeneind 26, Familie Verdiesen, Kerkeneind 20, familie Verbaant, Kerkeneind 28 en familie Verbaant, Laaibeemden 47, allen uit Casteren, hun verbazing over de voortvarendheid waarmee de gemeente de planvorming aanpakt. Dit in het kader van de Toekomstvisie Bladel. Ook twijfelen zij aan de economische haalbaarheid van het plan. Een ander punt van zorg is de aansluiting op de Laaibeemden. Deze zou een verkeersveiligheidsrisico in zich hebben. Verder geeft men aan benieuwd te zijn naar de archeologische inventarisatie van het plangebied. Een onderzoek naar natuurwaarden wordt ook gemist. Een ander punt is het uitzicht dat straks wordt belemmerd. Een van de families is juist naar Casteren verhuisd vanwege het uitzicht en het dorpse karakter. Een ander gezamenlijk punt is de wijze waarop de gemeente heeft gecommuniceerd over de verkoop van gronden. Tot slot wordt aangegeven dat de nieuwbouwplannen een merkbare uitwerking hebben op de verkoop van bestaande woningen. Men is bereid om te praten over de aankoop van grond om de huidige situatie te behouden.

Reactie college B&W

Zoals eerder gemeld loopt de ontwikkeling van plan Kerkeneind al enige tijd. Daarbij gaat het om uitvoering van vastgesteld beleid. Ook wil het college graag refereren aan de kwaliteit van het plan. Plan Kerkeneind biedt aan woningzoekenden de kans om een eigen bouwkegel te verwerven, van uiteen-

lopende grootten. Dat is bijzonder in deze tijd. Maar niet alleen de nieuwe bewoners profiteren van het plan, ook de omwonenden gaan erop vooruit. Bedrijvigheid in hun buurt maakt plaats voor wonen. Over de economische haalbaarheid is te zeggen dat een financiële paragraaf onderdeel wordt van het bestemmingsplan. De exploitatie moet daarbij sluitend zijn. De aansluiting op de Laaibeemden komt zoals gezegd te vervallen. Een archeologisch onderzoek wordt nog uitgevoerd, evenals een onderzoek naar flora en fauna. Dat is overigens een wettelijke verplichting. Hoe dan ook zal de gemeente de resultaten van deze onderzoeken ter harte nemen. De families van Kerkeneind 20 t/m 28 blijven hun uitzicht behouden. Na een zorgvuldige belangenafweging komt de gemeente dus tegemoet aan deze inspraakreactie. In de kritiek over de communicatie over de verkoop van gronden herkent de gemeente zich niet. Aan de omwonenden met grondpositie zijn in alle openheid alle opties voorgesteld. Daarbij heeft de gemeente geen druk willen uitoefenen, alleen willen wijzen op kansen.

Inspraakreactie 7

In een separate reactie geeft de heer Verbaant, Kerkeneind 28, Casteren, aan het niet eens te zijn met het plan.

Reactie college B&W

Het college van B&W neemt de reactie van de heer Verbaant voor kennisgeving aan.

Inspraakreactie 8

De heer Daemen, Kerkeneind 24, Casteren, geeft in een separate reactie aan het verlies van vrij uitzicht een groter probleem te vinden dan de hinder die hij ondervindt door de activiteiten van Van Rijthoven. Hij vraagt zich tevens af of de woningen bedoeld zijn voor inbreiding of uitbreiding van de Casterse gemeenschap. In het geval van uitbreiding vraagt hij zich af waarom het woongenot van mensen van buiten Casteren belangrijker is dan het zijne. Daarbij gaat het hem vooral om immateriële schade. Verder is de heer Daemen bang voor wateroverlast. Een ander punt van de heer Daemen is de procedurele gang van zaken. Hij stoort zich aan het feit dat er wel overleg is gevoerd met zijn bureaus, maar niet met hem. Verder vindt hij de informatievoorziening warrig, met name de informatievoorziening over grondposities. Ook vraagt de heer Daemen zich af of er onderzoek is verricht naar natuurwaarden. De heer Daemen ziet binnen en buiten Casteren genoeg alternatieve locaties waar volgens hem met minder schade voor natuur en landschap kan worden gebouwd.

Reactie college B&W

Het verlies van vrij uitzicht is niet meer aan de orde. Verder is plan Kerkeneind een inbreidingslocatie. Dat is één van de voorwaarden die de provincie heeft gesteld om te kunnen instemmen met een overschrijding van de richtgetallen voor het bouwen van nieuwe woningen. Ook redeneert de gemeente vanuit de agrarische groeimogelijkheden, die in het buitengebied groter zijn. Dan heeft de gemeente geen instrumenten om bepaalde bewonersgroepen een voorkeursbehandeling te geven. Dat zou in strijd zijn met de Huisvestingswet. De conclusie dat het woongenot van mensen van buiten Casteren belangrijker is dan dat van de heer Daemen is een conclusie voor eigen rekening. De waterparagraaf is reeds besproken, net als de informatievoorziening en het onderzoek naar natuurwaarden. Over alternatieve locaties is te zeggen dat de gemeente geen mogelijkheden heeft om buiten de vastgestelde inbreidingscontouren te bouwen. Dat zou in strijd zijn met provinciaal en gemeentelijk beleid.

Inspraakreactie 9

De heer Van Beek, Kerkeneind 18, Casteren, legt een viertal alternatieve planschetsen voor. Tevens voorziet de heer Van Beek de gemeente in een aantal ideeën voor de toekomstige toegestane bebouwing.

Reactie college B&W

Aangezien de bouwbaarheid achter het huis van de heer Van Beek is komen te vervallen, zijn de alternatieve planschetsen geen optie meer. Zijn ideeën voor toekomstige bebouwing neemt de gemeente voorshands voor kennisgeving aan.

Inspraakreactie 10

Mevrouw De Brouwer, Laaibeemden 35, Casteren, suggereert om een speelbos aan te leggen.

Reactie college B&W

Plan Kerkeneind voorziet in een speelvoorziening. In samenspraak met toekomstige bewoners en de buurtvereniging zal worden bepaald aan welke voorzieningen precies behoefte is. De bestaande

speelvoorziening op het Kerkeneind wordt opgeknapt en beter afgestemd op de doelgroep. De eventuele realisatie van een speelbos is een separaat traject. Het speelbos maakt dus geen onderdeel uit van plan Kerkeneind.

Inspraakreactie 11

De heer Vernooij en mevrouw Vos, Kerkeneind 9, Casteren, uiten met het oog op de leeftijd van hun huis hun zorg over de toename van bouwverkeer, alsmede de toename van bestemmingsverkeer.

Reactie college B&W

Een toename van bouwverkeer is inherent aan een ontwikkeling als plan Kerkeneind. Een tijdelijke extra belasting is daarmee een logisch gevolg. Het college voorziet geen problemen, omdat de weg is berekend op een tijdelijke verkeerstoename. Daarbij zijn er geen bouwactiviteiten direct naast de woning van de heer Vernooij en mevrouw Vos gepland. De ontwikkeling van plan Kerkeneind valt daarmee binnen een normaal maatschappelijke risico.

Inspraakreactie 12

De heer Vreven, De Bucht 6a, Casteren, vraagt zich af hoe de bouw kavels worden verdeeld. Ook wil hij graag weten hoe groot een perceel van een tweekapper is en wat een tweekapper gaat kosten. Verder wil hij graag weten of de tweekappers beschikking krijgen over een eigen oprit.

Reactie college B&W

De gemeente denkt nog na over het uitgiftesysteem. Of de uitgifte via loting gebeurt of via een andere systematiek, is nog niet bepaald. Ook is nog niet definitief of de uitgifte verloopt via een makelaar /gemeente of via een locatievereniging. Los van de uitgifte geeft het college wel de voorkeur aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), wat inhoudt dat grondeigenaren zich verenigen en gezamenlijk een architect en aannemer inhuren. De precieze grootte van de percelen is nog niet bekend; de verkaveling is nog niet definitief. Prijzen zijn ook nog niet bekend. Ook is nog niet bekend of tweekappers beschikking krijgen over een eigen oprit. Wel is bekend dat een welstandsparagraaf onderdeel zal uitmaken van het bestemmingsplan. Daarin staan uitspraken over kleur- en materiaalgebruik. Uitgangspunt is dat alle woningen 'familie van elkaar' moeten zijn. Ook is bekend dat de stedenbouwkundige visie in het midden traditionele woningen toestaat en aan de rand woningen van anderhalve bouwlaag met kap. Los van deze bepalingen kenmerkt plan Kerkeneind zich door diversiteit. Er is veel architectonische vrijheid; veel is mogelijk.

Inspraakreactie 13

De heer Vrijsen, De Gagelvelden 1, Casteren, wil graag meer informatie over type woningen, perceelsgrootte, aantallen, prijzen en inschrijfprocedure. Hij maakt tevens zijn interesse voor een kavel kenbaar.

Reactie college B&W

Welke typen woningen er komen is nog niet bekend. Ook zijn de exacte perceelsgrootten nog niet bepaald, net als de aantallen, prijzen en wijze van uitgifte. De interesse van de heer Vrijsen voor een kavel neemt het college voor kennisgeving aan.

Inspraakreacties 14 t/m 20

Mevrouw Bruurs, Lisdodde 30, Bladel, maakt haar interesse voor een kavel in plan Kerkeneind kenbaar. Zij voorziet de gemeente tevens in een aantal ideeën voor te bouwen woningen.

De heer Brokke en mevrouw Van Heijst, Durkijk 32, Casteren, maken hun interesse voor een kavel kenbaar.

De heer Van den Hurk, Groenweg 11, Reusel, maakt zijn interesse voor een kavel kenbaar.

De heer Swaanen, De Tollande 42, Hoogeloon, maakt zijn interesse voor een kavel kenbaar.

De heer Verbaant, Het Nieveld 27, Casteren, maakt zijn interesse voor een kavel kenbaar.

De heer Somers, Durkijk 25, Casteren, maakt zijn interesse voor een kavel kenbaar.

De heer Jansen, Dorpsstraat 26, Casteren, heeft interesse in een woning.

Reactie college B&W

Het college is blij met de getoonde belangstelling. Het toont aan dat er behoefte is aan een nieuw woongebied in Casteren. Met het oog op het uitgiftesysteem overweegt het college om gefaseerd uit te geven, afhankelijk van de behoefte. Zodra er meer nieuws te melden is, zal dat worden gepubliceerd in de Lantaarn.

Bladel, 2 april 2009

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,

de burgemeester,