



NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN "AKKERSTRAAT HOOGELOON" en EXPLOITATIEPLAN "AKKERSTRAAT HOOGELOON"

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Akkerstraat Hoogeloon" en ontwerp exploitatieplan "Akkerstraat Hoogeloon" heeft van 15 augustus 2019 tot en met 25 september 2019 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan en twee zienswijzen op het exploitatieplan, waaronder geen 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. Uw raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijzen ontvangen.

Drie benoemde zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over het ontwerp bestemmingsplan betrokken.

Twee benoemde zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over het ontwerp exploitatieplan betrokken. Één zienswijze is als pro forma tijdig binnengekomen, maar niet aangevuld en bevat geen inhoudelijke gronden. Om deze reden wordt de zienswijze niet ontvankelijk verklaard.

In deze nota worden alle voorgenomen wijzigingen ten opzichte van de ontwerpplannen benoemd. Daarna worden deze aanpassingen verwerkt en wordt de nota namens de raad ondertekend.

A. Ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan

Tijdens de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat de bouwhoogte in de regels en op de verbeelding verkeerd is opgenomen (8,5 meter in plaats van 9 meter), de maximum breedte van een erker wordt vergroot (van 3,5 naar 4,5 meter), er geen bouwpeilhoogtes zijn opgenomen, er geen onderbouwing voor vliegverkeerlawaai was toegevoegd in de toelichting, naar aanleiding van advies van het waterschap de waterberging in de regels niet in m³ maar in millimeter per m² wordt opgenomen en de bouwgrens van een perceel aan de Hoofdstraat op de verbeelding verkeerd was opgenomen.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

- Op bladzijde 39 is de paragraaf 4.8 luchtvaartlawaai ingevoegd, waarin wordt getoetst of luchtvaartlawaai een belemmering vormt voor het planvoornemen. Gezien de ruime afstand tot aan luchthaven Eindhoven vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

2. Planregels

- In artikel 16.1 wijzigt de zinsnede 'met dien verstande dat de totale capaciteit aan waterbergende voorzieningen binnen het plangebied ten minste 1.153 m³ dient te bedragen' in 'met dien verstande dat de totale capaciteit aan waterbergende voorzieningen binnen het plangebied ten minste 60 mm per m² toename verhard oppervlak bedraagt'.
- In artikel 7.2.2 onder e onder 4 wijzigt de zin 'de maximum breedte bedraagt 50% van de gevelbreedte van de hoofdmassa, met een maximum van 3,50 meter' in 'de maximum breedte bedraagt 50% van de gevelbreedte van de hoofdmassa, met een maximum van 4,50 meter'.
- In de regels is artikel 14.5 toegevoegd om de bouwpeilhoogte van het hoofgebouw te borgen:

Artikel 14.5 Bouwpeil

Ten aanzien van de peilhoogte dienen de hoogtematen, gemeten in meters +NAP, in acht te worden genomen, met dien verstande dat:

- o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil 1' het peil van het hoofgebouw dient te liggen op +27.20 meter;
- o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil 2' het peil van het hoofgebouw dient te liggen op +27.10 meter;
- o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil 3' het peil van het hoofgebouw dient te liggen op +27.00 meter;
- o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil 4' het peil van het hoofgebouw dient te liggen op +26.90 meter;
- o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil 5' het peil van het hoofgebouw dient te liggen op +26.80 meter;

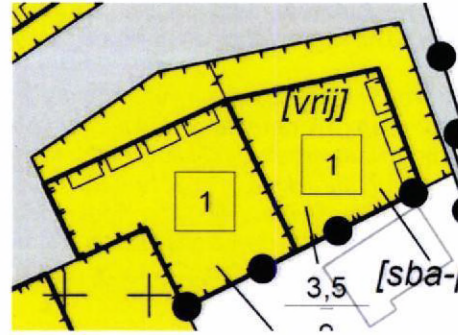
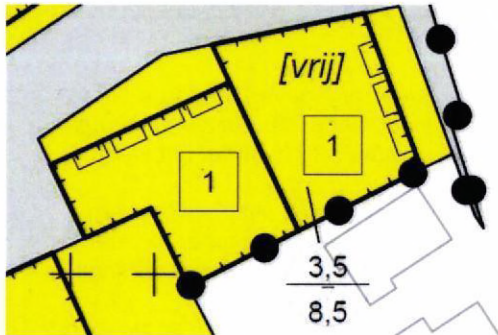
- o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil 6' het peil van het hoofdgebouw dient te liggen op +26.75 meter.

3. Verbeelding

- Op de verbeelding wordt de maximum bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' gewijzigd van 8,5 meter naar 9 meter.
- De bouwgrens van het perceel aan de Hoofdstraat is verlegd:

Oud:

Nieuw:



- Conform artikel 14.5 (bouwpeilhoogte van hoofdgebouwen) in de planregels zijn op de verbeelding de aanduidingen sba-p1, sba-p2, sba-p3, sba-p4, sba-p5 en sba-p6 opgenomen waar dit van toepassing is.

Exploitatieplan

Tijdens de periode dat het ontwerp exploitatieplan ter inzage lag zijn een aantal geactualiseerde ramingen binnengekomen en omissies ontdekt:

1. De raming van de kosten voor grondwerken zijn geactualiseerd. De kosten voor het ophogen van de percelen aan de Akkerstraat, Hoofdstraat en Casterseweg waren eerst niet opgenomen in het exploitatieplan. Deze kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet, die als bijlage 2 van deel B aan het exploitatieplan zijn bijgevoegd, onder de post "Verrichten van grondwerken: ophogen percelen Akkerstraat, Hoofdstraat en Casterseweg".
2. De kosten voor het nog benodigde archeologisch vervolgonderzoek en voor het graven van proefsleuven zijn geraamd. Deze kosten zijn bepaald op basis van onafhankelijk advies en worden aan de exploitatieopzet toegevoegd. Deze kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet, die als bijlage 2 van deel B aan het exploitatieplan zijn bijgevoegd, onder de post "Archeologisch onderzoek: proefsleuven percelen Akkerstraat" en "Archeologisch onderzoek: proefsleuven perceel Hoofdstraat".
3. Ter verduidelijking wordt, naar aanleiding van de zienswijzen, aan het exploitatieplan een weergave van de totstandkoming van de exploitatiebijdrage per eigenaar toegevoegd. Deze verduidelijking is opgenomen in de exploitatieopzet, die als bijlage 2 van deel B aan het exploitatieplan is bijgevoegd.

Naar aanleiding van bovenstaande wijzigingen zijn alle bedragen opnieuw doorgerekend. Deze worden verwerkt in de vastgestelde versie van het exploitatieplan.

B. Beoordeling zienswijzen

Zienswijze 1: [REDACTED] Casterseweg 10 Hoogeloon

Datum zienswijze: 15-09-2019, kenmerk: -

Ontvangen: 17-09-2019, registratienummer 19ik.06326

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Bestemmingsplan:

1. Watervergunning
Volgens indiener zijn er in het gebied van het bestemmingsplan en daaromheen van oudsher problemen met wateroverlast.
Het risico bestaat dat de achtertuin van indiener als overloopgebied gaat fungeren en dat er wateroverlast bij zijn woonhuis optreedt.
Er zijn al meerdere waterplannen gemaakt maar een concreet ontwerp ontbreekt.

Indiener verzoekt de gemeente om een robuust goedgekeurd ontwerp voor de waterafvoer dat vastgelegd is in een watervergunning, afgegeven door het Waterschap, voordat het ontwerp bestemmingsplan definitief wordt.

2. Maaiveld

Door de ophoging van het plangebied ontstaat er een groot hoogteverschil in maaiveld tussen het plangebied en de achtertuin van indiener. In het ontwerp bestemmingsplan staan adviezen voor het ophogen van het maaiveld in het plangebied.

Indiener verzoekt de gemeente in zijn achtertuin, onderdeel van het plangebied, kosteloos op hoogte te brengen.

Indien niet het volledige plangebied, inclusief de particuliere gronden, op maaiveldhoogte wordt gebracht ontstaan er volgens indiener allerlei negatieve effecten.

3. Beeldkwaliteit

Er is een openbare weg gepland vast tegen de achterkant van perceel van indiener.

Indiener verzoekt de gemeente om een brede berm te voorzien tussen zijn perceelgrens en de weg. Een brede berm is nodig om te voorkomen dat directe lozing plaats vindt van wegwater op oppervlaktewater en om grondvervuiling van het perceel van indiener te voorkomen. Tevens zorgt dit voor een betere landschappelijke inpassing.

4. Geluidsoverlast

Indiener verzoekt de gemeente een geluidsarme bestrating van de weg toe te passen aan de achterzijde van zijn perceel.

Aan de voorzijde van zijn perceel ligt de Casterseweg die voorzien is van kasseien welke al zorgen voor erg veel geluid- en trilling overlast.

5. Exploitatiebijdrage

Onder dit kopje verzoekt indiener een onderbouwing van de exploitatiebijdrage. Aangezien dit deel van de zienswijze gaat over het exploitatieplan en niet over het bestemmingsplan zal dit onderdeel van de zienswijze behandeld worden als zienswijze op het exploitatieplan en apart (hieronder) uiteengezet worden.

Exploitatieplan:

Bij de particuliere kavels in het plangebied is een indicatie afgegeven voor de hoogte van de exploitatiebijdrage. Volgens indiener lijkt dit bedrag niet reëel en indiener verzoekt de gemeente om een onderbouwing van de indicatie.

Beoordeling zienswijze

Bestemmingsplan:

1. Watervergunning

Indiener van de zienswijze heeft gelijk dat er in het gebied uitdagingen liggen ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie wat voor de gemeente ook reden is geweest om dit grondig te onderzoeken (onder andere door het uitvoeren van een second opinion). Inmiddels wordt er al gewerkt, in afstemming met Waterschap de Dommel, aan een concreet ontwerp op basis waarvan een watervergunning aangevraagd kan worden. De komende maanden krijgt dit meer vorm waarbij de waterparagraaf uit het bestemmingsplan de basis vormt.

Voor wat betreft het bestemmingsplan is het niet wenselijk dit te laten wachten op een concreet civieltechnisch ontwerp of de afgifte van een watervergunning. Voor het bestemmingsplan is voldoende aangetoond dat aan het aspect water in het nieuwe plan voldaan wordt. Hierbij is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse minimaal gelijk blijft en bij voorkeur verbeterd zonder dat dit negatieve gevolgen heeft voor omwonenden. Bovendien is de realisatie van voldoende waterberging gewaarborgd in de regels.

Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

2. Maaiveld

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd op welke maaiveldhoogte de woningen op particuliere percelen ontwikkeld dienen te worden (zie ambtshalve wijzigingen). Als een particuliere eigenaar er niet voor kiest om een woning in de achtertuin te bouwen wil de gemeente bekijken of er mogelijkheden zijn om het perceel op te hogen met vrijkomende grond elders in het gebied. De kosten voor het ophogen van het eigen perceel zijn geraamd en verwerkt in het exploitatieplan. De kosten zijn als een soort korting verwerkt in het exploitatieplan waardoor de kosten voor het ophogen van de grond gedekt worden vanuit het exploitatieplan.

Voor de tussenliggende periode (waarbij de woning nog niet ontwikkeld wordt en de gronden niet opgehoogd worden) heeft de gemeente als uitgangspunt dat we niet mogen afwateren op omliggende percelen. Om te zorgen dat het water vanaf het plangebied niet afstroomt naar de omliggende achtertuinen wordt hier rekening mee gehouden in de civieltechnische uitwerking van het plan. Het niet ophogen van het maaiveld omdat er in de achtertuin nog niet gebouwd wordt mag dus geen extra negatieve gevolgen ten opzichte van de huidige situatie.

Dit onderdeel van de zienswijze strekt zich echter niet tot de inhoud van het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

3. **Beeldkwaliteit**

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk bij de uitwerking van het plan de weg iets anders vorm te geven dan in het stedenbouwkundig plan is aangegeven. Dit komt doordat er binnen de bestemming verkeer wel groenvoorzieningen gerealiseerd mogen worden.

Voor de functionaliteit van het plan en de afwatering van het plangebied gaat er waarschijnlijk voor worden gekozen om de weg niet direct tegen de achtertuin van indiener aan te leggen, maar hier een berm tussen te leggen. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt hier naar gekeken.

Dit onderdeel van de zienswijze strekt zich echter niet tot de inhoud van het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

4. **Geluidsoverlast**

De wegen in het plangebied worden uitgevoerd in een klinkerbestrating welke voor minder geluid- en trilling zorgen dan bijvoorbeeld een kasseienweg. Het betreft hier een verkeersstructuur die alleen gebruikt gaat worden voor bestemmingsverkeer. De verwachting is dan ook dat er geen sprake van geluidsoverlast zal zijn aan de achterzijde van het perceel van indiener alhoewel er niet ontkent kan worden dat er meer geluid geproduceerd zal worden ten opzichte van het huidige gebruik.

Dit onderdeel van de zienswijze strekt zich echter niet tot de inhoud van het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

5. **Onder dit kopje verzoekt indiener een onderbouwing van exploitatiebijdrage.** Aangezien dit deel van de zienswijze gaat over het exploitatieplan en niet over het bestemmingsplan zal dit onderdeel van de zienswijze behandeld worden als zienswijze op het exploitatieplan en apart (hieronder) uiteengezet worden.

Exploitatieplan:

In hoofdstuk 1 van deel B van het exploitatieplan Akkerstraat Hoogeloo is een toelichting opgenomen over de totstandkoming van de exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage is gebaseerd op de kosten en opbrengsten die gemaakt worden om het plangebied te realiseren. Hierbij wordt de systematiek vanuit de Wro en het Bro gevolgd.

De raming van kosten heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2019.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro zijn de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het Exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet.

De zienswijze van indiener is eigenlijk een verzoek tot informatie en kent geen inhoudelijke grondslagen. Om die reden is er geen aanleiding om het exploitatieplan op dit onderdeel aan te passen. Met indiener wordt contact opgenomen voor het inplannen van een gesprek om de bepaling van de exploitatiebijdrage in het exploitatieplan toe te lichten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan.

Zienswijze 2: ██████████ Casterseweg 12 Hoogeloo

Datum zienswijze: 25-09-2019

Ontvangen: 25-09-2019, registratienummers 19u.04755 en 19ik.06533

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Bestemmingsplan:

De achtergrens van de percelen bij particulieren ligt vast op 1 lijn. Dit betekent dat mocht iemand er aan de Casterseweg voor kiezen om een kleiner perceel te verkopen dan op de bestemmingsplankaart is aangegeven (en zelf dus een groter perceel over heeft) dit niet mogelijk is. Graag ziet indiener dit aangepast zodat particuliere eigenaren zelf kunnen bepalen wat de achtergrens van de nieuwe percelen wordt.

Exploitatieplan:

Indiener geeft aan dat de bijdrage voor het realiseren van een woning op een particulier perceel te hoog is. Indiener ziet graag dat deze kosten lager worden.

Beoordeling zienswijze

Bestemmingsplan:

De achtergrens van de percelen is bepaald op basis van het stedenbouwkundig plan dat als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd. De structuur kent in het midden van plan een kleinere korrelgrootte (perceelgrootte) en aan de randen een grotere korrelgrootte. Hierbij zijn alle achtertuinen van particuliere percelen op één lijn getrokken om te voorkomen dat de perceeldiepte overal verschillend is. Dit is stedenbouwkundig gezien ongewenst. In het voortraject is aan omwonenden aangegeven dat er naar de diepte van percelen gekeken kan worden, maar alleen op een dusdanige manier dat dit voor de hele rij geldt (bijvoorbeeld voor alle woningen in de achtertuin aan de Casterseweg) om hiermee de stedenbouwkundige voorwaarde in stand te laten. Hierop is geen concrete reactie gekomen.

Echter gaat de gemeente niet over de daadwerkelijke kadastrale splitsing van percelen en dat iemand er, los van het bestemmingsplan, voor kan kiezen om zijn achtertuin minder diep te maken dan in het bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan is daarmee alleen een voorbeeld voor de gewenste situatie, maar dit is niet afdwingbaar.

Het kader van de perceelsomvang heeft echter wel een relatie met exploitatieplan. De bijdrage genoemd in het exploitatieplan is namelijk gebaseerd op de perceelsomvang waarbij een groter perceel in principe een hogere exploitatiebijdrage dient te betalen en andersom. Concreet betekent dit dat een particulier kan kiezen voor een kleinere perceelgrootte dan in het bestemmingsplan is weergegeven, maar hier wel dezelfde exploitatiebijdrage tegenover staat. Aan de andere kant bestaat er ook de mogelijkheid om grotere percelen te verkopen dan in het exploitatieplan is opgenomen waarmee er een relatief kleinere exploitatiebijdrage betaald dient te worden.

Exploitatieplan:

In hoofdstuk 1 van deel B van het exploitatieplan Akkerstraat Hoogeloon is een toelichting opgenomen over de totstandkoming van de exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage is gebaseerd op de kosten en opbrengsten die gemaakt worden om het plangebied te realiseren. Hierbij wordt de systematiek vanuit de Wro en het Bro gevolgd.

De raming van kosten heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2019.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro zijn de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het Exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet.

De zienswijze van indiener is eigenlijk een verzoek tot informatie en kent geen inhoudelijke grondslagen. Om die reden is er geen aanleiding om het exploitatieplan op dit onderdeel aan te passen. Met indiener wordt contact opgenomen voor het inplannen van een gesprek om de bepaling van de exploitatiebijdrage in het exploitatieplan toe te lichten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan.

Zienswijze 3: ██████████ Hoogeind 33 Veldhoven

Datum zienswijze: pro forma 25-09-2019

Ontvangen: pro forma 25-09-2019, registratienummers 19u.04777 en 19ik.06498

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Bestemmingsplan:

-

Exploitatieplan:

Per heden 25 september 2019 en zoveel eerder als u medegedeeld is telefonisch bezwaar maakt tegen bovengenoemd ontwerpplan (NL.IMRO.1728.EPH3024akkerstraat-ONTW). Dit betreft voor alle duidelijkheid het plan hetgeen direct gelegen is tegen haar eigendom, te weten kadastraal bekend L 595, kadastrale grootte 2.320m² coördinaten 146334-378705.

Het bezwaar zal nader toegelicht gaan worden, maar bij deze is in ieder geval kenbaar gemaakt dat er bezwaar is.

Beoordeling zienswijze

Bestemmingsplan:

-

Exploitatieplan:

Het betreft hier een pro forma zienswijze zonder inhoudelijke gronden. Bij brief van 30 september 2019 (19u.04777) is de mogelijkheid gegeven de zienswijze aan te vullen tot uiterlijk 14 oktober 2019. Er is geen aanvullende zienswijze ingediend. Daarnaast is er geen machtiging bijgevoegd waaruit blijkt dat de zienswijze namens mevrouw E.P.M. Willems is ingediend. Om deze redenen is de zienswijze niet ontvankelijk.

Conclusie

De zienswijze is niet ontvankelijk.

Zienswijze 4: ██████████ Akkerstraat 7 Hoogeloon

Datum zienswijze: 12-09-2019

Ontvangen: 14-10-2019, registratienummer 19ik.06851

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Bestemmingsplan:

Op dit moment is op het perceel van Akkerstraat 7 één woning op eigen grond ingetekend en één woning op grond van Akkerstraat 7 in combinatie met grond van Akkerstraat 9.

Dit is voor indiener niet akkoord. Zo wordt een bouwkael ontnomen. Indiener wil niet dat de grond van Akkerstraat 7 (deels) wordt samengevoegd met Akkerstraat 9. De grond aan de Akkerstraat 7 is als geheel groot genoeg om 2 vrijstaande woningen te realiseren (breedte perceel aan straatzijde circa 26 m en wordt verder de tuin in breder). Indiener wil 2 vrijstaande woningen op het eigen perceel realiseren.

Exploitatieplan:

-

Beoordeling zienswijze

Bestemmingsplan:

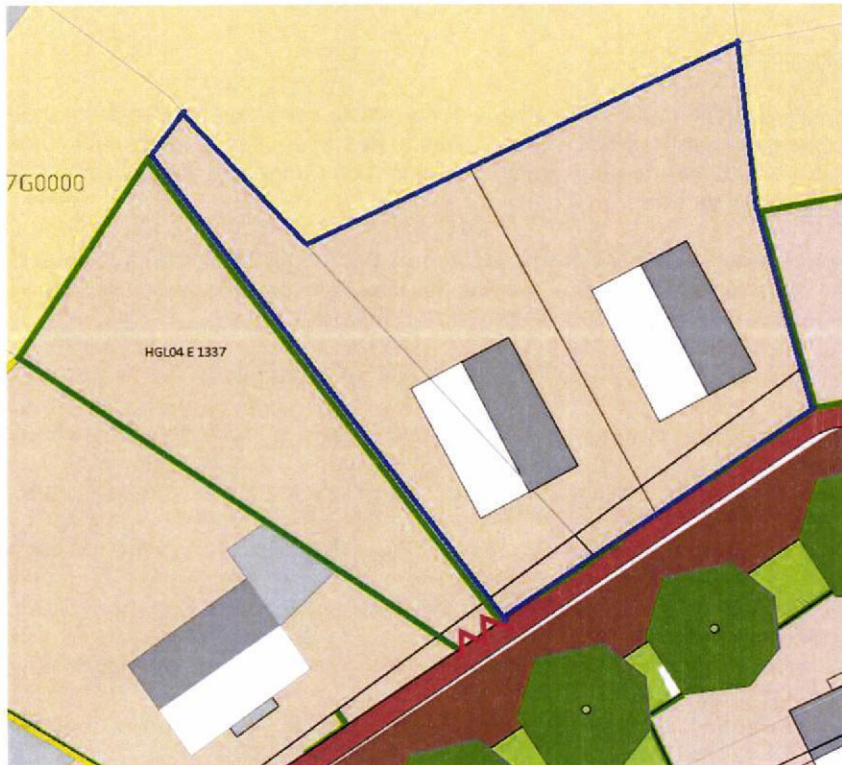
Het ontwikkelen van twee vrijstaande woningen op het betreffende perceel genereert een onwenselijke situatie. In de in het stedenbouwkundig plan voorgestelde situatie is de frontbreedte van het perceel circa 17.25 meter. Uitgaande van de in het bestemmingsplan vastgelegde minimale afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen van 3 meter zou de minimale frontbreedte voor een kavel met een vrijstaande woning 13.20 meter dienen te zijn.

Hierbij wordt uitgegaan van een beukmaat van 7.20 meter, hetgeen in de huidige tijd als een minimale beukmaat voor een vrijstaande woning wordt gezien. Eén vrijstaande woning is dus op een goede wijze te realiseren op het aangewezen deel van het kavel.

Indieners geven aan dat zij op hun perceel twee vrijstaande woningen kunnen realiseren. Uitgaande van de hierboven genoemde (relatief smalle) smalle beukmaat van 7.20 meter en de minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen, zou in dat geval een minimale frontbreedte van 26.40 meter benodigd zijn.

De gehele frontbreedte van het betreffende perceel in ogenschouw nemend, is er een frontbreedte beschikbaar van circa 24.80. Dit komt dus in beginsel niet overeen met de minimaal benodigde breedte van 26.40 meter.

De kavelbreedte neemt in noordelijke richting echter bewegend toe. Indien de woningen verder naar het noorden worden gepositioneerd, wordt de situatie gunstiger. De woningen dienen op een afstand van tussen de 4 en 6 meter van de voorste perceelsgrens te worden gepositioneerd om aan de minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen te voldoen. Dit levert stedenbouwkundig gezien niet direct een onwenselijke situatie op. Zie hiervoor de afbeelding op de volgende pagina waarbij blauw omljnd het perceel van indiener van de zienswijze is weergegeven en in groen omljnd de resterende strook van het perceel van Akkerstraat 9:



Bijkomend feit van deze opzet is echter dat op het aangrenzende perceel (aan de westzijde, kadastraal genummerd als Hoogeloon HGL04 E 1337) geen woning kan worden gerealiseerd. Hier resteert in dat geval aan de straatzijde een frontbreedte van circa 3 meter. Dit is te smal om een woning te realiseren. Ook wanneer men de woning verder naar achter (naar het noorden) zou plaatsen, wordt geen goede oplossing gevonden. Dit zou betekenen dat men op dit resterende (smalle) gedeelte van het buurkavel geen woonbebouwing kan realiseren en dat hier aan de straatzijde sprake is van een zogenaamde 'achterkantsituatie'. Deze 'achterkant' heeft aan de straatzijde een frontbreedte van meer dan 3 meter. Hier zal over deze gehele lengte dus een achterzijde van een kavel (met alle bijbehorende (potentieel negatieve) beeldkenmerken zoals geslotenheid, onaantrekkelijke schuttingen et cetera) aan de straatzijde zichtbaar zijn. Dit is, stedenbouwkundig gezien, een zeer onwenselijke situatie. Om deze redenen blijft het voorstel gehandhaafd om op het perceel van Akkerstraat 7 één vrijstaande woning mogelijk te maken en op het gecombineerde perceel van Akkerstraat 7 en 9 één vrijstaande woning mogelijk te maken.

Exploitatieplan:

-

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Exploitatieplan:

-

Resumerend

Ambtshalve wijzigingen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan:

Bestemmingsplan:

Toelichting:

In de toelichting wordt het volgende gewijzigd:

Op bladzijde 39 is de paragraaf 4.8 luchtvaartlawaai ingevoegd, waarin wordt getoetst of luchtvaartlawaai een belemmering vormt voor het planvoornemen. Gezien de ruime afstand tot aan luchthaven Eindhoven vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

Planregels:

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

1. In artikel 16.1 wijzigt de zinsnede van 'met dien verstande dat de totale capaciteit aan waterbergende voorzieningen binnen het plangebied ten minste 1.153 m³ dient te bedragen' naar 'met dien verstande dat de totale capaciteit aan waterbergende voorzieningen binnen het plangebied ten minste 60 mm per m² toename verhard oppervlak bedraagt'.
2. In artikel 7.2.2 onder e onder 4 wijzigt de zin 'de maximum breedte bedraagt 50% van de gevelbreedte van de hoofdmassa, met een maximum van 3,50 meter' in 'de maximum breedte bedraagt 50% van de gevelbreedte van de hoofdmassa, met een maximum van 4,50 meter'.
3. In de regels is artikel 14.5 toegevoegd om de bouwpeilhoogte van het hoofdgebouw te borgen:

Artikel 14.5 Bouwpeil

Ten aanzien van de peilhoogte dienen de hoogtematen, gemeten in meters +NAP, in acht te worden genomen, met dien verstande dat:

- o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil 1' het peil van het hoofdgebouw dient te liggen op +27.20 meter;
- o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil 2' het peil van het hoofdgebouw dient te liggen op +27.10 meter;
- o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil 3' het peil van het hoofdgebouw dient te liggen op +27.00 meter;
- o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil 4' het peil van het hoofdgebouw dient te liggen op +26.90 meter;
- o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil 5' het peil van het hoofdgebouw dient te liggen op +26.80 meter;
- o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil 6' het peil van het hoofdgebouw dient te liggen op +26.75 meter.

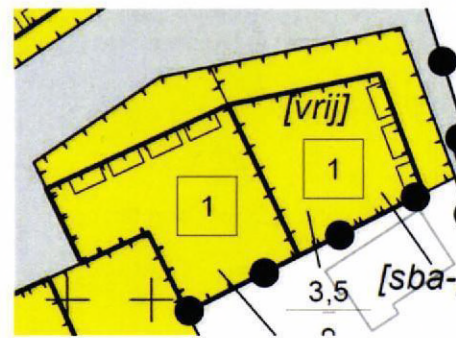
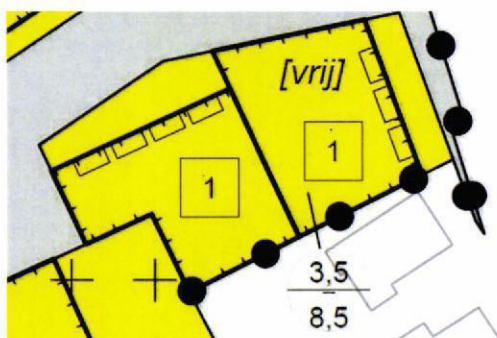
Verbeelding:

Op de verbeelding wordt het volgende gewijzigd:

1. Op de verbeelding wordt de maximum bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' gewijzigd van 8,5 meter naar 9 meter.
2. De bouwgrens van het perceel aan de Hoofdstraat is verlegd:

Oud:

Nieuw:



3. Conform artikel 14.5 (bouwpeilhoogte van hoofdgebouwen) in de planregels zijn op de verbeelding de aanduidingen sba-p1, sba-p2, sba-p3, sba-p4, sba-p5 en sba-p6 opgenomen waar dit van toepassing is.

Exploitatieplan:

Het exploitatieplan wordt op de volgende onderdelen aangepast:

1. De raming van de kosten voor grondwerken zijn geactualiseerd. De kosten voor het ophogen van de percelen aan de Akkerstraat, Hoofdstraat en Casterseweg waren eerst niet opgenomen in het exploitatieplan. Deze kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet, die als bijlage 2 van deel B aan het exploitatieplan zijn bijgevoegd, onder de post "Verrichten van grondwerken: ophogen percelen Akkerstraat, Hoofdstraat en Casterseweg".

2. De kosten voor het nog benodigde archeologisch vervolgonderzoek en voor het graven van proefsleuven zijn geraamd. Deze kosten zijn bepaald op basis van onafhankelijk advies en worden aan de exploitatieopzet toegevoegd. Deze kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet, die als bijlage 2 van deel B aan het exploitatieplan zijn bijgevoegd, onder de post "Archeologisch vervolg onderzoek", "Archeologisch onderzoek: proefsleuven percelen Akkerstraat" en "Archeologisch onderzoek: proefsleuven perceel Hoofdstraat".
3. Ter verduidelijking wordt, naar aanleiding van de zienswijzen, aan het exploitatieplan een weergave van de totstandkoming van de exploitatiebijdrage per eigenaar toegevoegd. Deze verduidelijking is opgenomen in de exploitatieopzet, die als bijlage 2 van deel B aan het exploitatieplan is bijgevoegd.

Bladel, 19 december 2019

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

b/a 

De voorzitter,

