

NOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN “ONTWERPBESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW CAROLUS SIMPLEXPLEIN EN ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING (COÖRDINATIE)”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Carolus Simplexplein” heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ZBLA2023-000722 te Netersel (Coördinatie), van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ingediend, waaronder 1 reactie van wettelijk vooroverleg partners, en is duidelijk geworden dat het plan op onderdelen nog (ambtshalve) gewijzigd moet worden.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijzen ontvangen. Alle benoemde zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over het ontwerpbestemmingsplan betrokken.

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

A. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat in de tekst kleine foutjes staan. Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Planregels

In artikel 4.2.1.b, onder 1 vervalt : voor de ;;
In artikel 4.2.2. f wijzigt de verwijzing ‘onder f’ in ‘onder e’;
In artikel 4.3.1.a de punt . vervangen door een ;;
In artikel 9.2 in de laatste regel de m2 vervangen door m².

B. Beoordeling zienswijzen

Zienswijze 1: [REDACTED], Neerakker 15, 5534 AW Netersel

Datum zienswijze: geen datum,

Ontvangen: 9 januari 2024 registratienummer 24.00188.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

- Indiener geeft aan dat er geen sprake meer is van woonkeur plus, terwijl in omgevingsdialoog door initiatiefnemers is aangegeven dat de grondgebonden woningen met woonkeur-plus worden gerealiseerd, ten behoeve van de doelgroep senioren.
- Indiener maakt zich zorgen over het aantal woningen van 11 in plaats van maximaal 4 en dat deze woningen een extra woonwijk voor algemene bewoning vormen als er onvoldoende animo is vanuit de doelgroep. CPO gaf toen aan dat verhuur mogelijk is als belangstelling uit de doelgroep tegenvalt ter voorkoming van leegstand
- Indiener wil weten op welke wijze rekening is gehouden met privacy van de burens.
- Indiener geeft aan dat 2 woningen van het Ruiterhuis met de tuinen rechtstreeks aansluiten op de tuin van indiener. Dat het Ruiterhuis daarnaast nog twee woningen heeft en dat in het Koetshuis nog 2 woningen in de directe nabijheid van de tuin van indiener komen te liggen. Indiener verwacht stank- en geluidoverlast en hiermee flinke aantasting van het woongenot. Indiener is bang voor geluidoverlast van 6 keer 50-60 dB, door kinderen, kleinkinderen, huisdieren, zoals honden die blaffen, muziek en door visite. Het geluid van een normaal gesprek is volgens indiener 50-60 dB. Indiener verwacht stankoverlast door 6 keer woningen die BBQ-en.
- Indiener wil dat bebouwing overal minimaal 3 meter van de bestemmingsgrens komt te liggen.
- Indiener geeft aan dat de perceelsgrens tussen het perceel van indiener en het plangebied niet correct is. Indiener geeft aan dat de kadastrale grens al 30 jaar niet meer in gebruik is als werkelijke grens tussen de percelen. Indiener geeft aan dat door verjaring het voor CPO niet meer mogelijk is om aanspraak te doen op de grond van indiener voor het bouwplan. Indiener heeft hierover overleg gehad met initiatiefnemer, voorstellen gedaan voor minder woningen. Indiener is het niet mee eens dat CPO vasthoudt aan de kadastrale percelen, omdat de CPO anders de voorgeschreven parkeerplaatsen niet kwijt kan binnen het bouwplan.

- g. Indiener geeft aan dat het plan in strijd is met de Structuurvisie van de gemeente omdat nieuwbouw in de linten qua maat en schaal passend moet zijn in de omgeving. Doorzichten naar het buitengebied moeten worden gehandhaafd en verdichting is alleen mogelijk als dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. In historisch bebouwingslint zijn geen projectmatige inbreidingen mogelijk, alleen individuele projecten.
- h. Lintbebouwing boerderijwoning aan de Brink wijkt af van de voorgevels van de overige woningen in het lint. De woningen liggen parallel, de boerderijwoning niet. De woningen aan De Muilen moesten in lijn met nummer 1, 10 tot 12 meter afstand houden van de voorzijde van de woning tot aan de weg. Stedenbouwkundig zou hierdoor de lintbebouwing in 1 lijn blijven, en zou de zichtlijn op het plein een open karakter behouden. Het bouwplan wijkt af van deze principes en ligt flink scheef op het perceel, plus te ver naar voren. De zichtlijn wordt hiermee versmald. Ook de breedte van 28 meter zorgt voor een front en geeft geen open karakter. Indiener vindt dat met twee maten wordt gemeten ten opzichte van het plan De Muilen aan de Carolus Simplexplein.
- i. De uitvoering in twee fasen is volgens indiener een geitenpaadje. Indiener verwacht dat de uitvoering niet in 2 fasen gebeurt en dat hierop niet wordt gecontroleerd en gehandhaafd. Indiener wil een correctere oplossingen die binnen de geldende stikstofnormen past.
- j. Indiener verwacht qua verkeer en aantal verkeersbewegingen dat er wel een worst-case-scenario zal plaatsvinden en dus zal de situatie aan de Neerakker wel onveilig zijn. Te meer omdat de uitrit komt te liggen in een scherpe bocht van de Neerakker en omdat vanuit de bedrijven aan de Neerakker veel aan- en afrijdend vrachtverkeer en groot materieel is. Indiener vindt dit een onveilige situatie omdat de Neerakker een toegangsroute is naar Basisschool.
- k. Indiener geeft aan dat de perceelsgrens tussen het perceel van indiener en het plangebied niet correct is. Indiener geeft aan dat de kadastrale grens al 30 jaar niet meer in gebruik is als werkelijke grens tussen de percelen. Indiener geeft aan dat door verjaring bouwplannen en parkeerplannen deels worden gerealiseerd op zijn grond. Daarom bezwaar op deze plannen. Zie ook opmerkingen hierover onder 1.f.
- l. De huizen (het Ruitershuis) die haaks op de achter percelen aansluiten (percelen Carolus Simplexplein 1/De Muilen) hebben ramen in het dak, die uitkijken op deze percelen. Hiermee wordt de privacy enorm aangetast en daarom bezwaar tegen deze 4 woningen. Zie ook opmerkingen hierover onder 1.c.
- m. De huizen op het achter terrein (het Koetshuis) hebben op het zuid/oost dakvlak zonnepanelen. Maar deze huizen staan pal naast een houtopstand en hoge bomen. De vrees is dat deze bomen worden gekapt zodat de zonnepanelen toch opbrengst geven. Er is een kapvergunning voor 3 bomen aangevraagd ter plaatse van de inrit. De houtwal wordt behouden staat in ontwerpbestemmingsplan, indiener vreest dat deze bomen toch gekapt gaan worden om energie neutrale woningen te kunnen bouwen.

Beoordeling zienswijze

- a. Pluspakket is voor bewoners met een ernstiger beperkingen en persoonlijke verzorging door een hulpverlener nodig heeft, o.a. wordt rekening gehouden met het gebruik van een rolstoel, scootmobiel of tillift. Bij woningen met het certificaat Basispakket Woonkeur wordt nog steeds rekening gehouden met levensloopbestendigheid (toegankelijk voor rollator of handbewogen rolstoel gebruik). Door alleen het toepassen van het basispakket wordt daarom niet afgedaan van de doelstelling om levensloopbestendige woningen te realiseren. Verder geeft de Locatievereniging aan dat het bouwplan voorziet in 8 grondgebonden woningen Woonkeur plus en 3 woningen Woonkeur basis. Laatstgenoemde 3 woningen zijn: de 2 appartementen boven en de tussenwoning beneden in de boerderij. Er is dus wel degelijk sprake van realisatie van woonkeur plus.
- b. Vanuit de gemeente is er geen bezwaar als de CPO er voor kiest om de woningen tijdelijk te verhuren ter voorkoming van leegstand.
- c. De woningen in het 'Ruitershuis' hebben elk een schuur tot de perceelgrens grenzend aan het perceel van 3522, 3523 en 3518. De resterende ruimte is bij oplevering van de woningen nog vrij van scheidingen in de vorm van groen of een schutting. Deze invulling kan in overleg met de aanwonende nader worden ingevuld.
- d. De projectlocatie was een woonbestemming en blijft een woonbestemming. Uit jurisprudentie blijkt niet dat het realiseren van woningen naast woningen zorgt voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij is wonen geen milieubelastende functie. Het beoordelen van de aspecten geur en geluid als gevolg van wonen is niet relevant. Aanvullend onderzoek is dan ook niet nodig.
- e. Volgens het ruimtelijk beleid van Bladel is het toegestaan om een bijbehorend bouwwerk tot de erfgrans te mogen bouwen mits deze minimaal 3m terug ligt t.o.v. de voorgevel en in geval van een hoeksituatie niet voorbij de voorgevel van de om de hoekgelegen woning ligt. Het ontwerp voldoet hieraan. Volgens de regels van het vergunningsvrije bouwen onder Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) artikel 22.36 is het toegestaan om tot de perceelgrens te bouwen mits het bijbehorende bouwwerk 1m terug ligt t.o.v. de voorgevel en de bijbouw niet op een hoek is

gesitueerd op het perceel aangrenzend aan de openbare weg. De ontwikkeling is hierop getoetst en voldoet aan de gestelde regelgeving.

- f. Het kadaster geldt als uitgangspunt, als reclamant van mening is dat daar zaken niet aan kloppen dan staan daarvoor aparte juridische procedures open. Bij bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen hoeft alleen rekening gehouden te worden met evidente privaatrechtelijke belemmeringen. Aangezien niet vaststaat dat daarvan in dit geval sprake is leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het plan. Het betreft hier dus een privaatrechtelijke kwestie tussen partijen. De gemeente is hier geen partij in, omdat het geen gemeentelijk eigendom is. Hiermee is in feite de kwestie van verjaring voor wat betreft de gemeente afgedaan.
- g. De genoemde voorwaarden vanuit de Structuurvisie gelden voor linten in het buitengebied en zijn niet van toepassing voor de kernen. Daarnaast is het woonbeleid van de gemeente van toepassing voor inbreiding en verdichting in de kernen.
- h. Het voorste volume in het plan Carolus Simplexplein 3 is niet geïnspireerd op de (nieuwe) volumes aan De Muilen. Dit voorste volume is geïnspireerd op het bestaande pand op Carolus Simplexplein 5/ 5A. Dit gebouw, staande op de percelen 3460 en 3461, ligt ook schuin aan de straat met een rooilijn, die niet aansluit bij de meeste gebouwen op deze locatie. De combinatie van deze twee volumes zorgt juist voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit (open ruimte vóór de woningen) en zorgt er ook voor dat het gebouw Carolus Simplexplein 5/ 5A niet teveel uit het zicht raakt. Dit gebouw is in de huidige situatie zichtbaar en dit dient in de toekomstige situatie ook zo te blijven. Wat de afstand tot de voorste perceelgrens betreft, deze wijkt inderdaad af van de bestaande woningen aan De Muilen. De afstand van de woningen in het nieuwe plan aan De Muilen liggen namelijk minimaal 10 meter van de voorste perceelsgrens. Dit uitgangspunt is echter gebaseerd op, dan wel gerelateerd aan de aansluiting van de nieuwe rooilijn op de rooilijn van de woning op Carolus Simplexplein 1. Ook deze bestaande woning ligt iets meer dan 11 meter van de voorste perceelsgrens. Deze woningen hebben een directe relatie met de woning op Carolus Simplexplein no. 1 en niet met de woningen in het gebouw Carolus Simplexplein 5/ 5A. Zoals hierboven reeds vermeld sluit het nieuwe volume zowel wat betreft de richting (schuin) als wat betreft de positie en de afstand tot de voorste perceelsgrens meer aan bij het volume op Carolus Simplexplein 5/ 5A (afstand 5.60 meter tot de voorste perceelsgrens). Wat de zichtlijn betreft: het nieuwe gebouw heeft een beperkte invloed op het zicht op het Carolus Simplexplein zelf. De straat wordt versmald, maar dit ligt er ook aan vanaf welke positie men over de straat kijkt. Als men van uit de noordelijke richting komt (lopen) kijkt men ook tegen de woningen op adres 7/ 7A aan. Dit volume ligt op de noordelijke hoek zelfs maar 1.50 meter van de voorste perceelsgrens en heeft met die positie dus een grotere invloed op het straatbeeld dan het nieuwe volume. De bouwvlakken van het nieuwbouwplan De Muilen zijn inderdaad iets minder breed dan het voorste volume in dit plan (Carolus simplexplein). Het gaat hier om 11.3 en 12.3 meter. Het bestaande pand waar deze nieuwe woningen op aansluiten, dan wel op zijn geïnspireerd (Carolus Simplexplein 1) is echter ook tussen de 11.2 en 11.3 meter breed. Vandaar dat de maximale breedte van een van de woningen in het plan 'De Muilen', die hier op aansluiten, ook 11.3 meter is. Het voorste pand van het nieuwe plan dat aan de straat rond het Carolus Simplexplein gelegen is, is inderdaad 28 meter breed. Dit pand is echter niet geïnspireerd op, dan wel aansluitend op de volumes van de nieuwe woningen, die aan De Muilen komen te liggen op de kavels 3518 en 3519. Het voorste volume is geïnspireerd op de volumes op de locatie Carolus Simplexplein 5/ 5a en De Muilen 2/ 2A. Deze langgevel-boerderijen bestaan uit volumes van respectievelijk circa 24 meter (Carolus Simplex 5/5A) en circa 28 meter (De Muilen 2/2A) breed. In die zin is de breedte van het nieuwe volume dus niet of nauwelijks afwijkend en dus niet ongepast in de bestaande straat.
- i. De uitvoering in twee fases is een juiste strategie om stikstofemissies effectief te plannen en te beheersen. Door bouwactiviteiten te spreiden, kunnen piekemissies vermeden worden, met als gevolg een vermindering van de totale stikstofbelasting. Het is aan handhaving/toezichthouder om dit in goed intern overleg de kwestie al dan niet in behandeling te nemen, wanneer hier sprake van zou zijn.
- j. In het uiterste geval omvat de toename van maximaal 58 verkeersbewegingen. Op een erftoegangsweg, wat de Neerakker is, is deze toename zonder aantasting van de verkeersveiligheid mogelijk. De uitrit is in een afbuiging van de weg voorzien. Vanuit het verblijfskarakter en het snelheidsregime van 30km/h worden bestuurders geacht tijdig te kunnen anticiperen op eventueel kruisend verkeer op de Neerakker. De positie van de uitrit heeft geen impact op het (vracht-)verkeer van de bedrijven en de basisschool.
- k. Zie onze beoordeling onder 1.f.
- l. Volgens het Burgerlijk wetboek onder artikel 5:50 en de regelgeving Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) is het toegestaan een dakraam in een dakvlak te plaatsen mits deze minimaal 2 meter ten opzichte van de perceelgrens is gepositioneerd. Het ontwerp van deze woningen voldoet aan deze regelgeving. Bij geschillen hierover verwijzen wij naar procedures hiervoor in het

- privaatrecht.
- m. Met de positionering van de zonnepanelen is rekening gehouden met de opbrengst van de noodzakelijke energie. De BENG berekening ligt hieraan ter grondslag welke voldoet aan de gestelde eisen. De gemeente zal bij nieuwe verzoeken tot kappen van gemeentelijke bomen alle nodige argumenten in overweging nemen welke goed onderbouwd dienen te worden alvorens een besluit genomen zal worden tot kappen. Het gemeentelijk beleid is dat zonnepanelen geen reden zijn voor het toestaan van het kappen van bomen, wanneer deze de opwekking van zonne-energie belemmeren.

Conclusie

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

Zienswijze 2: Waterschap De Dommel, Bosscheweg 56, 5283 WB Boxtel,

Datum zienswijze: 2 januari 2024, kenmerk 79819/170183

Ontvangen: 16 januari 2024 registratienummer 24.00206

Kernpunt van de ingediende zienswijze

- a. Waterschap De Dommel geeft aan dat vooraf uitgebreid overleg is geweest over de waterhuishouding van het plan. Op basis van dit plan is wel de ontwerp-omgevingsvergunning aangepast, alleen niet het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan voldoet daarom het waterhuishoudkundige plan niet. Het is onvoldoende uitgewerkt en er ontbreken gegevens. Hiermee is het plan niet vergunbaar. Verzoek is om het ontwerpbestemmingsplan conform het op 24 november 2023 gemaakt voorstel voor de waterhuishouding aan te passen. Een tekening van dit voorstel is door het waterschap meegestuurd.
- b. *Op 30 mei 2024 ontvingen we een verzoek van indiener tot wijziging van de Nota van Zienswijzen. Het gaat om een kleine tekstuele wijziging van de Toelichting.*

Beoordeling zienswijze

- a. Het ontwerpbestemmingsplan is op basis van de vooroverlegreactie van het waterschap aangepast. Nadien zijn in de ontwerp-omgevingsvergunning wijzigingen gedaan op basis van een voorstel van 24 november 2023. Deze latere wijzigingen zijn abusievelijk niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we deze wijzigingen over inclusief de gewijzigde tekening waterhuishouding.
- b. *Met het verzoek wordt de tekst in de Toelichting aangepast naar de regelgeving uit het ten tijde van de aanvraag geldende keur. Het bouwplan is hierop getoetst en akkoord bevonden. De wijziging is alleen van toepassing voor de Toelichting van het bestemmingsplan. De Verbeelding en de Regels wijzigen niet. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we deze wijziging over.*

Conclusie

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

.Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

De tekst in paragraaf "5.13.2 Gevolgen planvoornemen" passen we aan als volgt aan, waarbij de wijzigingen in cursief staan aangegeven:

5.13.2 Gevolg planvoornemen

Hemelwater: Ten gevolge van de realisatie van de 11 woningen neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe. De toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied wordt geschat op ongeveer 1.619 m². *Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat er 1.000 m² aan paden bij komt. In het planontwerp is opgenomen dat halfverharding wordt gebruikt voor de paden. Er wordt daarom maar 50% van het oppervlakte (500 m²) van de paden meegenomen in de totale toename van verhard oppervlak. De waterberging voor de oprit/ uitrit naar de Neerakker is niet meegenomen, omdat dit buiten het bestemmingsplan valt. Deze dient door de gemeente gerealiseerd te worden in het groen tussen het plangebied en de Neerakker in.*

Gezien de toename van verhard oppervlak meer bedraagt dan 500 m², hoort neerslag overeenkomstig Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te worden verwerkt. Daar komt bij dat binnen het plangebied er geen concrete mogelijkheid is om het hemelwater opnieuw te gebruiken. Wel is de mogelijkheid onderzocht het water in het gebied vast te houden of te infiltreren. Hiervoor is door Archimil ter plaatse van het plangebied een onderzoek uitgevoerd naar de waterdoorlatendheid van de bodem (rapportnr. BJ-200350, d.d. 25 juni 2020). Het onderzoek is als [Bijlage 8 Infiltratieonderzoek](#) bij onderhavige toelichting toegevoegd.

Uit het onderzoek is gebleken dat de gemiddelde k-waarde binnen het plangebied 1,50 m/dag bedraagt. Van grond/zand met een k-waarde van >1 m/dag wordt in zijn algemeenheid aangehouden dat deze geschikt is voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening. Infiltratie van neerslagwater behoort dus tot de mogelijkheden ter hoogte van het plangebied.

In de Keur is geregeld aan welke criteria een voorziening voor waterberging moet voldoen. Bij een toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m², dient de waterbergingsvoorziening te worden ontworpen conform de rekenregel:

benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De toename van verhard oppervlakte bedraagt circa 1.619 m². Dit betekent dat een waterbergingsvoorziening gerealiseerd dient te worden. Er wordt voldaan aan de in de Keur opgenomen eis voor afvoer van hemelwater door verhard oppervlak, wanneer een berging van $1.619 \text{ m}^2 \times 0,06 \text{ m} \times 1 = 97,14 \text{ m}^3$ wordt gerealiseerd. De bestemming '[Groen](#)' biedt voldoende ruimte voor het realiseren van waterbergingsvoorzieningen. Rondom de woningen worden voorzieningen getroffen, zodat het hemelwater vanaf de woningen in infiltratievoorzieningen terecht komt. De *infiltratievoorzieningen* worden gerealiseerd in het gemeenschappelijk groen en de sloot aan de noordzijde van het projectplan. De wadi's en sloot zullen noodoverloopleidingen krijgen richting het regenwaterstelsel in de Neerakker en het rioolstelsel in de Carolus Simplexplein. In het bestemmingsplan is een regel opgenomen, waarmee geborgd wordt dat voldoende waterberging wordt gerealiseerd (zie artikel [9.2](#)).

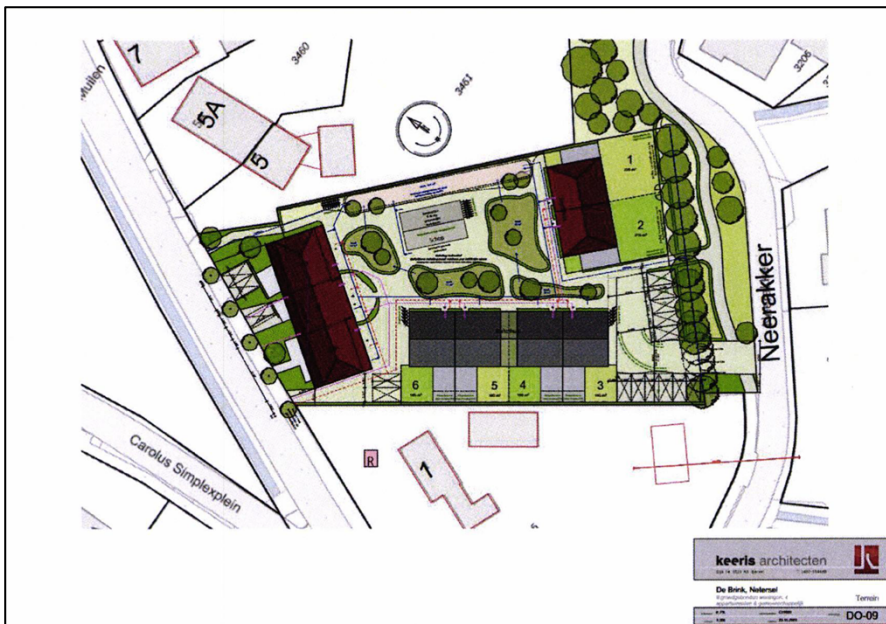
Afvalwater: Het afvalwater wordt middels een gescheiden stelsel aangesloten op de bestaande riolering zoals aanwezig in de Carolus Simplexplein.

Grondwater: Het plan heeft geen gevolgen voor het grondwater. Het plangebied ligt niet binnen een provinciale grondwaterbeschermingszone ten behoeve van drinkwaterwinning en brengt geen verontreiniging van het grondwater met zich mee. Er is sprake van voldoende ontwateringsdiepte voor de bouw van woningen.

Waterkwaliteit: Bij de bouw van de woning wordt een zorgvuldige materiaalkeuze gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met duurzaam bouwen. Ook worden er, ter voorkoming van vervuiling van grond- en oppervlaktewater, geen uitlogende bouwmaterialen voor daken en regenwaterafvoeren gebruikt.

In onderstaande afbeelding is bovenstaande uitgewerkt.

Tekening waterhuishouding Woningbouw Carolus Simplexplein d.d. 24-11-2023



Zienswijze 3: [REDACTED], Carolus Simplexplein 1 5534 AJ Nettersel

Datum zienswijze: 28 januari 2024,

Ontvangen: 30 januari 2024, registratienummer 24.01693.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

- Indiener heeft gesprek gehad met CPO in mei 2023, waarin is verteld dat de woningen ook aan anderen dan de beoogde doelgroep wordt verhuurd, indien de doelgroep geen belangstelling heeft.
- Er is geen sprake meer van woonkeur plus en dit is niet in lijn met de communicatie over het plan naar het dorp en de beoogde doelgroep senioren.
- Indiener verwacht negatieve impact op de leefomgeving, door geluidsoverlast in voorjaar en zomer en de extra woondruk.
- Indiener maakt zich zorgen over privacy, omdat tuinen van woningen en parkeerplaatsen grenzen aan de tuin van indiener. 2 woningen van het Ruiterhuis kijken direct op de achterplaats van indiener. Indiener verwacht dakkapellen en uitbouwen wanneer de woningen niet wordt toebedeeld aan ouderen.
- De huidige bestemming gaat uit van minimaal 3 meter tussen bebouwing en bestemmingsgrens. Hiervan kan worden afgeweken als het beter uitkomt. Indiener eist dat er overal minimaal 3 meter van de bestemmingsplangrens moet worden gebleven.
- Indiener geeft aan dat de tuinen en bergingen gedeeltelijk op zijn terrein staat, omdat de kadastrale grens 30 jaar niet meer in gebruik is als werkelijke grens tussen de percelen. Door verjaring is het niet meer mogelijk voor CPO om aanspraak te doen op deze grond om daar te bouwen. Indiener geeft aan dat dit bekend is bij CPO en dat zij toch op deze grond willen bouwen omdat CPO anders de voorgeschreven parkeerplekken niet kwijt kan.
- Indiener is het niet eens met de stelling dat de boerderijwoning aan de brink het contextuele lint bebouwingsprincipe volgt en de deze parallel aan de weg staat in de dezelfde lijn als omliggend woningen. In de hele lint staat alleen oude boerderij woning op nummer 5 scheef. Alle overige woningen staan parallel aan de weg. Het huidige pand op nummer 3 staat in lijn met de overige bestaande bebouwing. De afstand tot de weg is 12 meter. In het plan De Muilen naast nummer 1 is de afstand van de bouwvlak van de woningen tot de weg op 10 meter bepaald. Indiener geeft aan dat volgens de stedenbouwkundige op deze wijze de lintbebouwing het beste in lijn met de omgeving zou blijven en zou de zichtlijn op het plein een open karakter behouden. De boerderijwoning wijkt af van deze principes. het staat flink scheef op het perceel en de afstand tot de weg is veel kleiner, namelijk 5 meter. Hiermee wordt de zichtlijn versmald en vormt een belemmering voor het zicht vanuit de woning op nummer 1. De boerderij woning steekt ruim 7 meter voor de woning op nummer 1. De boerderijwoning is 28 meter breed en doet onrecht aan de open structuur en doorzichten naar het buitengebied, die het bestemmingsplan vraagt.
- Indiener verwacht geluidshinder van startende motoren, dichtslaande deuren en rumoer bij het uit- en instappen, omdat het slaapvertrek van indiener op 6 meter ligt van het plangebied.
- Een toename van 11 woningen geeft nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid in en rond

Carolus Simplexplein en de Neerakker.

- j. Indiener betwist dat je 2,3 parkeerplaatsen voor de bestaande woning, die gesloopt wordt, af mag trekken van de parkeerbehoefte van 23.
- k. Indiener betwist dat voor de doelgroep van starters en senioren (kleine huishoudens) er sprake is van een lagere behoefte dan de berekende norm van 2,2. Indiener is van mening dat starters werken met zijn tweeën en hebben juist allemaal 2 auto's. Zeker in een dorp als Netersel waar geen voorzieningen zijn. Daarnaast moeten bezoekers ook ergens kunnen parkeren.
- l. Indiener is van mening dat de berekening van 16 parkeerplaatsen (14 regulier en 2 voor deelauto's) niet klopt, omdat deelauto's in Netersel niet voorkomen en verwacht ook niet dat de nieuwe bewoners gebruik gaan maken van deelauto's en geeft aan dat een recent initiatief op niets is uitgelopen. Deelauto's komen alleen in bescheiden schaal voor in steden en worden nauwelijks gebruikt volgens Kennisinstituut Mobiliteit (KiM) gebruiken 2% van alle mensen met een rijbewijs in de afgelopen 3 jaar minimaal 1 keer een deelauto.
- m. Indiener verwacht dat maar 10-11 van de 16 parkeerplaatsen gebruikt zullen worden, omdat 2 parkeerplaatsen aan het Carolus Simplexplein alleen toegankelijk zijn via een smalle doorgang en te moeilijk is voor senioren om hier te parkeren omdat er altijd achteruit gereden moet worden. Ook vanwege het doorgaand verkeer op de Carolus Simplexplein is achteruitrijden vanuit je oprit moeilijk. Dit is met CPO besproken en zij erkennen de zwakke punten van de ligging van deze parkeerplaatsen.

Beoordeling zienswijze

- a. Zie onze beoordeling onder 1.a en 1.b.
- b. Zie onze beoordeling onder 1.a.
- c. Zie onze beoordeling onder 1.d.
- d. Zie onze beoordeling onder 1.c.
- e. Zie onze beoordeling onder 1.c.
- f. Zie onze beoordeling onder 1.f.
- g. De boerderijwoning aan de brink volgt niet het ruimtelijke principe van de gehele ruimtelijke context van het bestaande lint. Dit voorste volume is geïnspireerd op het bestaande pand (de oude boerderijwoning) op Carolus Simplexplein 5/ 5A. Dit volume op de percelen 3460 en 3461 ligt ook schuin aan de straat met een rooilijn, die niet aansluit bij de meeste gebouwen op deze locatie. De combinatie van deze twee volumes zorgt er voor dat het gebouw op Carolus Simplexplein 5/ 5A niet teveel uit het zicht raakt. Dit gebouw is in de huidige situatie goed zichtbaar en beeldbepalend en dit dient in de toekomstige situatie ook zo te blijven. Dit is een van de redenen voor de gekozen positionering van het nieuwe gebouw. Daarnaast zorgt de combinatie van deze twee volumes voor het behoud van en de creatie van ruimtelijke kwaliteit (open ruimte) vóór de twee gebouwen. Het huidige pand op Carolus Simplexplein 3 staat inderdaad parallel aan de weg en op een afstand tot de voorste perceelsgrens van minimaal 12 meter. Dit is echter geen aanleiding om het nieuwe volume hier letterlijk aan te koppelen. Zoals hierboven benoemd wijkt het pand op Carolus Simplexplein 5/5A ook wat de richting betreft af van de rest van de bebouwing. Daarnaast is de afstand tot de voorste perceelsgrens ook zeer variabel. Er zijn voorbeelden met een grotere afstand tot de voorste perceelsgrens dan het nieuwe gebouw, maar ook met een kleinere afstand. Dit laatste geldt bijvoorbeeld voor het pand op Carolus Simplexplein 7/ 7A. Hier bedraagt de kleinste afstand tot de voorste perceelsgrens slechts 1.50 meter.
De afstand van de woningen in het nieuwe plan aan De Muilen liggen inderdaad minimaal 10 meter van de voorste perceelsgrens. Dit uitgangspunt is echter gebaseerd op, dan wel gerelateerd aan de aansluiting op de rooilijn van de woning op Carolus Simplexplein 1. Ook deze bestaande woning ligt iets meer dan 11 meter van de voorste perceelsgrens. Hiermee sluiten deze woningen aan op de direct aangrenzende woning (Carolus Simplexplein 1).
De afstand tot de voorste perceelsgrens van het nieuwe, direct aan de straat gelegen, gebouw wijkt af van de bestaande woningen aan De Muilen, de nieuwe woningen aan De Muilen en het bestaande pand op Carolus Simplexplein 1. Deze panden staan inderdaad 10 of 11 meter van de voorste perceelsgrens. Zoals gezegd is het voorste nieuwe pand in het nieuwbouwplan geïnspireerd op andere gebouwen/ volumes in de nabije omgeving dan de panden op Carolus Simplexplein nummer 1 en 3. Het meest inspirerende volume, pand op Carolus Simplexplein 5, staat met zijn dichtstbij staande gevelhoek 5.6 meter (Carolus Simplexplein 5/ 5A) meter van de voorste perceelsgrens. Het pand Carolus Simplexplein 7/ 7A staat zelfs op circa 1.50 meter van de voorste perceelsgrens. Het nieuwe pand staat met de meest dichtbij staande hoek op een afstand van circa 5 meter van de voorste perceelsgrens. Dit sluit dus bijna één op één aan op de positie van het pand op Carolus Simplexplein 5/ 5A.
Wat de zichtlijn betreft: het nieuwe gebouw heeft een beperkte invloed op het zicht op het Carolus Simplexplein zelf. De straat wordt versmald, maar dit ligt er ook aan vanaf welke positie men over de

straat kijkt. Als men van uit de noordelijke richting komt (lopen) kijkt men ook tegen de woningen op nummer 7/ 7A aan. Dit volume ligt op de noordelijke hoek zelfs maar 1.50 meter van de voorste perceelsgrens en heeft met die positie dus een grotere invloed op het straatbeeld dan het nieuwe volume. Het nieuwe pand aan de straat zijde heeft inderdaad wel een bepaalde invloed op het zicht vanuit de woning op Carolus Simplexplein 1 richting het plein/ de brink. Deze invloed is, mede gezien de afstand van het nieuwe pand tot deze woning, echter relatief beperkt. Het voorste pand van het nieuwe plan dat aan de straat rond het Carolus Simplexplein gelegen is, is inderdaad 28 meter breed. Het voorste volume van het nieuwe plan is geïnspireerd op de volumes op de locatie Carolus Simplexplein 5/ 5a en De Muijen 2/ 2A. Deze langgevel-boerderijen bestaan uit volumes van respectievelijk circa 24 meter (Carolus Simplex 5/5A) en circa 28 meter (De Muijen 2/2A) breed. In die zin is de breedte van het nieuwe volume dus niet of nauwelijks afwijkend en dus niet ongepast in de bestaande straat. De breedte van het voorste pand heeft echter geen enkele aanvullende negatieve invloed op de 'open structuur' en het doorzicht richting het buitengebied. Achter dit volume staan, aansluitend aan de straat genaamd Neerakker, nog vele panden en opgaande beplanting die het doorzicht richting het buitengebied zodanig blokkeren dat het nieuwe pand daar geen vergrotende, negatieve invloed op heeft.

- h. Zie onze beoordeling onder 1.d.
- i. Zie onze beoordeling onder 1.j.
- j. De nieuwe functie mag van de laatst toegestane situatie afgetrokken worden, daarover is meerdere literatuur beschikbaar. Onder andere de annotatie bij ABRvS 6 oktober 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2189, <https://www.ogr-updates.nl/commentaar/211828>.
- k. In het Mobiliteitsplan 2035 van de gemeente Bladel is vastgelegd dat Bladel op dit moment de parkeerkencijfers van het CROW toepast bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij hanteert Bladel de gemiddelde CROW-normen (publicatie 381 of recenter) voor het bepalen van de parkeervraag. In deze norm is ook rekening gehouden met een aandeel bezoekersparkeren.
- l. De parkeervraag die er theoretisch is in de toekomstige situatie, wordt niet behaald in het plan. Een en ander is als zodanig ook bij een eerdere uitwerking van het plan geconstateerd. Op basis daarvan is het plan aangepast, met daarin de inzet van twee deelauto's. De inzet van deelauto's binnen deze ontwikkeling vindt plaats op eigen terrein en basis van een particulier initiatief door de Locatievereniging 'Bouwen in Netersel' in te stellen rechtspersoon hiervoor, zoals bijvoorbeeld een VvE (Verenging van Eigenaren) of een stichting. In de anterieure overeenkomst is dit zodanig bepaald dat de inzet van 2 deelauto's verplicht is binnen de ontwikkeling. De deelauto's worden daarbij op eigen terrein ingezet en ook als zodanig beheerd. Deze opzet wijkt in de basis af van de meer reguliere inzet van deelauto's in de openbare ruimte, een en ander vanuit commerciële partijen. Onderzoek naar de effecten van de inzet van deelauto's in de openbare ruimte is nog beperkt beschikbaar. Dit geldt ook voor de inzet op eigen terrein. Vooruitlopend op het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente Bladel zet de gemeente meer in op maatwerk voor parkeeroplossingen. Deze maatwerkoplossing met 2 deelauto's is voorzien van een goede onderbouwing in de toelichting. Waarbij het hier gaat om de verplichte inzet van 2 deelauto's op particulier eigendom. Daarnaast scherpen we de regels op dit onderwerp aan naar aanleiding van de inbreng van indiener Zienswijze 4. Zie hiervoor onze beoordeling onder 4.i.
- m. Achteruitrijden over een langere lengte is niet gewenst. Alleen is niet onmogelijk, mits de uitrit voldoende breed is. Het smalste punt van de uitrit is voldoende breed om met een personenauto door te rijden, namelijk 3,00 meter. Achteruit het Carolus Simplexplein oprijden is niet onderscheidend aan overige uitritten op deze straat. De meeste woningaansluitingen zijn op één wijze te bereiken. Of vooruit oprijden en achteruit wegrijden, of achteruit oprijden en vooruit wegrijden. Dit is ook toegestaan op wegen met een snelheidsregime van 30 km/ h.

Conclusie

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

Zienswijze 4: de heer M.A.M. Jonkers van Jonkers Advies, namens [REDACTED], gevestigd Neerakker 2, 5534 AW te Netersel.

Datum zienswijze: 30 januari 2024, kenmerk 136301

Ontvangen: 31 januari 2024, registratienummer 24.1705.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

- a. Eigenaar heeft geen bezwaren tegen het plan voor woningbouw, alleen zijn de gevolgen van dit plan voor zijn bedrijf niet juist in beeld gebracht en kunnen deze op termijn nadeel voor eigenaar opleveren
- b. Na publicatie van aanvraag om omgevingsvergunning is op 5 oktober 2023 verzoek gedaan om toezending van de stukken van de aanvraag. En voor zoveel nodig werd hierbij beroep gedaan op

Woo (Wet open overheid).

- c. Op 6 oktober is aan betreffende medewerker van de gemeente gemaïld dat vertegenwoordiger van de eigenaar nu de stukken wil ontvangen. Voor zoveel nodige met beroep op Woo.
- d. Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning moeten gelijktijdig ter inzage worden gelegd en beide tevens gepubliceerd moeten worden op ruimtelijkeplannen.nl. Vertegenwoordiger verwijst naar een uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 12 april 2017 (ecli:nl:rvs:2017;1028)
- e. Het besluit van het college dat geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld ontbreekt. Vertegenwoordiger verwijst naar jurisprudentie dat een dergelijk besluit gelijktijdig met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd. (ecli:nl:rvs:2019:2298 en ABRvS:9 juli 2019)
- f. Vertegenwoordiger betwijfelt of de parkeerbehoefte voor 11 woningen gesaldeerd mag worden met de bestaande woning die wordt gesloopt, omdat een volledige nieuwe situatie wordt gecreëerd zou de norm voor de nieuwe situatie moeten gelden. In dit geval 23 parkeerplaatsen. Dit klemmt omdat er meer dan voldoende ruimte is om 23 parkeerplaatsen te maken in het plangebied.
- g. In het bestemmingsplan is het lagere aantal parkeerplaatsen van 16 stuks niet geborgd.
- h. De inzet van deelauto's in landelijk gebied is een papieren oplossing, die niet werkt. Deelauto's kunnen in een specifiek stedelijke omgeving werken, alleen niet in een kleine dorpskern waar nauwelijks basisvoorzieningen en openbaar vervoer is en waar bewoners aangewezen zijn op autovervoer.
- i. Op grond van uitspraak ABR RvS (ecli:nl:rvs:2021:2403) moet de oplossing van deelauto's geborgd worden in het bestemmingsplan. In artikel 4.3.1. staat de verplichting tot het aanleggen van 16 parkeerplaatsen, zonder de borgen van het langdurig hebben van een systeem voor deelauto's als voorwaarde.
- j. Vertegenwoordiger geeft aan dat cliënte bang is dat het ontbreken van parkeerplaatsen leidt tot langsparkeren aan de straat Neerakker. Met als gevolg dat niet meer mogelijk is om met vrachtverkeer te kunnen in- en uitrijden op het bedrijfsterrein van cliënte.
- k. Voor het perceel van cliënte zijn bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan. Cliënte wil geen nadelige effecten ondervinden voor de bedrijfsvoering door de komst van woningen en bestrijdt de keuze om voor de richtafstanden en omgevingstype gemengd gebied is uitgegaan, waardoor een richtafstand is van 10 meter in plaats van 30 meter.
- l. Bij het bedrijf is regelmatig vrachtverkeer via de inrit die tegenover het plangebied ligt. Cliënte geeft aan dat met het effect van indirecte hinder veroorzaakt door transportbewegingen van aan- en afrijden van het bedrijf is geen rekening gehouden. Cliënte vreest dat zijn indirecte veroorzakende hinder door transportbewegingen zal leiden tot klachten en dat cliënte zijn bedrijf ter plaatse niet ongestoord kan voortzetten.

Beoordeling zienswijze

- a. We nemen deze inbreng voor kennisgeving aan.
- b. Op vrijdag 6 oktober 2023 is beantwoord door medewerker van Team VTH dat in publicatie van de aanvraag om omgevingsvergunning staat aangegeven dat de zaak momenteel niet ter inzage ligt en stukken daarom niet in te zien zijn. Zodra de vergunning wordt verleend, publiceert de gemeente een nieuw bericht. Vanaf dat moment kunnen de documenten met informatie over de vergunning worden bekeken en is hierop reageren mogelijk
- c. Zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerpvergunning hebben conform de wettelijke eisen ter inzage gelegen, fysiek en digitaal via ruimtelijkeplannen.nl. Wat indiener hierover stelt is dus niet juist. Daarnaast doet het ingediende Woo verzoek in deze procedure niet ter zake. Indiener heeft volgens de wettelijke eisen kennis kunnen nemen van de stukken en heeft hier dan ook op kunnen reageren. Dit blijkt ook uit het feit dat men erin is geslaagd een inhoudelijke zienswijze in te dienen. Van een zorgvuldigheidsgebrek is geen sprake.
- d. Op ruimtelijkeplannen.nl is het ontwerpbestemmingsplan ter tegelijkertijd met het ontwerpbesluit van de ontwerp-omgevingsvergunning gepubliceerd. Onder de documenten staat de publicatie en bij deze publicatie zit ook het ontwerpbesluit van het college van burgemeester en wethouders van de omgevingsvergunning. Hiermee zijn de stukken gelijktijdig op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd, digitaal bekendgemaakt en digitaal beschikbaar gesteld. Daarnaast is in de genoemde publicatie aangegeven hoe de stukken van de ontwerp-omgevingsvergunning zijn op te vragen bij de gemeente en dat een fysiek exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis van Bladel is in te zien.

In de publicatie horende bij de vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij aandacht besteden om de digitale vindbaarheid van de ontwerp-omgevingsvergunning op ruimtelijkeplannen.nl/Omgevingsloket te vergroten. Dit doen we allereerst door de ontwerp-omgevingsvergunning als bijlage bij het raadsvoorstel toe te voegen. Wanneer de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan besluit, komt in de bijlagen van de Toelichting de ontwerp-

omgevingsvergunning te staan, indien de gemeenteraad hiertoe besluit. Daarnaast zullen wij bij de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan via ruimtelijkeplannen.nl/omgevingsloket.nl de stukken van de verleende omgevingsvergunning toevoegen, zodat alle stukken van zowel het bestemmingsplan alsook de omgevingsvergunning digitaal beschikbaar zijn.

- e. Het besluit van het college om geen milieueffectrapportage op te stellen is een zogenoemd m.e.r.-beoordelingsbesluit, dat genomen is ter voorbereiding van een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit m.e.r.-beoordelingsbesluit is door het college genomen op 28 november 2023 en is terug te vinden op [officiëlebekendmakingen.nl](https://officiëlebe bekendmakingen.nl) op 14 december 2023 onder Bladel, Gemeenteblad 2023, 532721. Hierin besluit het college tevens om het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Carolus Simplexplein, samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen. Verder gaat ecli.nl:rvs:2019:2298 over het niet nemen van een m.e.r.-beoordelingsbesluit, terwijl voor dit ontwerpbestemmingsplan wel een dergelijk besluit is genomen en dat voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit dient te worden genomen. Hier is aan voldaan.
- f. Zie onze beoordeling onder 3.j.
- g. Zie onze beoordeling onder 4.j.
- h. Zie onze beoordeling onder 3.k.
- i. Het artikel 4.3.1 staat de voorwaardelijke verplichting: *Het gebruik van woningen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat sprake is van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid. Voor het totaal aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien en voor zover minimaal 16 parkeerplaatsen zijn aangelegd binnen de gronden met de bestemming 'Groen', waarvan minimaal 2 parkeerplaatsen zijn bestemd voor een deelauto.* In de anterieure overeenkomst is het instellen van een VVE hiervoor verplicht gesteld, en waarin het inrichten en behouden van deze parkeerplaatsen voor het gebruik van deelauto's is vastgelegd. In de begripsbepalingen en genoemd artikel zullen we op grond van deze inbreng de regels aanscherpen.
- j. Het is niet in de lijn der verwachting dat de toekomstige bewoners van Carolus Simplexplein 3 gaan parkeren op de rijbaan aan de Neerakker. Echter wanneer derden parkeren op de rijbaan wordt de toegankelijkheid van het bedrijf belemmert, dit blijkt uit een rijcurve toets met een trekker oplegger. Daarnaast is parkeren op de rijbaan niet wenselijk gezien vanuit verkeersveiligheid. Er is verminderd zicht op het wegverloop, waarbij tegemoetkomend verkeer niet voldoende kan worden waargenomen. Om aan hieraan tegemoet te komen zal de gemeente een parkeerverbod instellen voor beide zijden van de Neerakker ter hoogte van de beide bedrijven aan deze weg. In dit geval tussen Neerakker 2-4 en nummer 8. Hiermee willen we de zorg van de indiener wegnemen.
- k. Bij dit ontwerpbestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'De Muijen Netersel'. Voor dit bestemmingsplan is het gebiedstype 'gemengd gebied' onderbouwd en aangehouden. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Daarnaast zijn andere, bestaande woonbestemmingen dichterbij (of op gelijke afstand van) het bedrijf aan Neerakker 4 gelegen, dan deze nieuwe woningen. Tot slot wordt het belang van indiener niet geschaad bij gebiedstype 'gemengd gebied' vanwege de toegestane milieucategorie 2 voor zijn bedrijven.
- l. Indiener geeft aan dat de transportbewegingen van aan- en afrijden van het bedrijf aan de Neerakker 2 indirect hinder veroorzaakt naar de omgeving en dat hier geen rekening is mee gehouden. De afstand tussen de inrit van het bedrijf en de inrit naar de parkeerplaats van de toekomstige woningen is 15 meter (h.o.h.). Deze afstand vormt geen belemmering voor het in- en uitrijden van transportverkeer. Temeer omdat ook de bedrijfswoning van Neerakker 2 gebruik maakt van deze inrit en de transportbewegingen langs de woning van Neerakker 2 komen. De mogelijke hinder die cliënte veroorzaakt kan ertoe leiden dat indiener hierop beoordeeld wordt, wanneer hierover uit de buurt, dan wel door de toekomstige bewoners, klachten worden ingediend. Het feit dat toekomstige bewoners mogelijk klachten gaan indienen omdat cliënte indirect hinder veroorzaakt en dit ook zelf toegeeft, staat los van beoordeling op goede ruimtelijke ordening van dit plan. Hoe graag iemand ongestoord zijn bedrijfsvoering wil voortzetten.

Conclusie

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

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

In paragraaf "5.12.1 Verkeer" voegen we onderstaande tekst aan het einde van de paragraaf toe:

Om de verkeersveiligheid te vergroten komt een parkeerverbod aan de Neerakker tussen de nummers 2-4 en 8, aan beide zijden. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt hiervoor apart een besluit genomen.

In de bijlagen van de Toelichting voegen we de ontwerp-omgevingsvergunning ZBLA2023-00072) toe.

2. Planregels

In **Artikel 1 Begrippen** voegen we onderstaande artikelen toe en wordt de nummering van de overige artikelen hierop aangepast:

1.25 Deelauto:

een voertuig waar het gebruik wordt gedeeld door mensen en waarbij de auto wordt verhuurd door een speciaal daartoe door Locatievereniging "Bouwen in Netersel" opgerichte rechtspersoon, bijvoorbeeld een Stichting of Vereniging van Eigenaren. Dit rechtspersoon heeft als doel het oprichten, beheren, onderhouden en in standhouden van deelautoplaatsen en het kunnen plannen, boeken, betalen en afnemen van de deelauto's.;

1.26 Deelautoplaats:

een parkeerplaats aangewezen voor een deelauto en alleen te gebruiken voor deelautos van de door Locatievereniging "Bouwen in Netersel" speciaal hiervoor opgerichte rechtspersoon;

1. 42 Standplaatsgebonden deelauto:

een deelauto die wordt aangeboden op een daarvoor bestemde deelautoparkeerplaats. De betreffende deelauto moet na iedere rit naar deze parkeerplaats worden teruggebracht;

Artikel 4.3.1 Voorwaardelijke verplichting wijzigt als volgt:

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van woningen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat sprake is van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid. Voor het totaal aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien en voor zover minimaal 16 parkeerplaatsen zijn aangelegd binnen de gronden met de bestemming 'Groen', waarvan minimaal 2 parkeerplaatsen *een deelautoplaats zijn, bestemd voor standplaatsgebonden deelautos.*

Resumerend

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

Toelichting:

In paragraaf "5.12.1 Verkeer" voegen we onderstaande tekst aan het einde van de paragraaf toe:

Om de verkeersveiligheid te vergroten komt een parkeerverbod aan de Neerakker tussen de nummers 2-4 en 8, aan beide zijden. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt hiervoor apart een besluit genomen.

De tekst in paragraaf "5.13.2 Gevolgen planvoornemen" passen we aan als volgt aan, waarbij de wijzigingen in cursief staan aangegeven:

5.13.2 Gevolg planvoornemen

Hemelwater: Ten gevolge van de realisatie van de 11 woningen neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe. De toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied wordt geschat op ongeveer 1.619 m². *Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat er 1.000 m² aan paden bij komt. In het planontwerp is opgenomen dat halfverharding wordt gebruikt voor de paden. Er wordt daarom maar 50% van het oppervlakte (500 m²) van de paden meegenomen in de totale toename van verhard oppervlak. De waterberging voor de oprit/ uitrit naar de Neerakker is niet meegenomen, omdat dit buiten het bestemmingsplan valt. Deze dient door de gemeente gerealiseerd te worden in het groen tussen het plangebied en de Neerakker in.*

Gezien de toename van verhard oppervlak minder bedraagt dan 2.000 m², hoeft de neerslag overeenkomstig Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen niet worden afgevoerd. Daar komt bij dat binnen het plangebied er geen concrete

mogelijkheid is om het hemelwater opnieuw te gebruiken. Wel is de mogelijkheid onderzocht het water in het gebied vast te houden of te infiltreren. Hiervoor is door Archimil ter plaatse van het plangebied een onderzoek uitgevoerd naar de waterdoorlatendheid van de bodem (rapportnr. BJ-200350, d.d. 25 juni 2020). Het onderzoek is als [Bijlage 8 Infiltratieonderzoek](#) bij onderhavige toelichting toegevoegd.

Uit het onderzoek is gebleken dat de gemiddelde k-waarde binnen het plangebied 1,50 m/dag bedraagt. Van grond/zand met een k-waarde van >1 m/dag wordt in zijn algemeenheid aangehouden dat deze geschikt is voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening. Infiltratie van neerslagwater behoort dus tot de mogelijkheden ter hoogte van het plangebied.

In de Keur is geregeld aan welke criteria een voorziening voor waterberging moet voldoen. Bij een toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m², dient de waterbergingsvoorziening te worden ontworpen conform de rekenregel:

benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De toename van verhard oppervlakte bedraagt circa 1.619 m². Dit betekent dat een waterbergingsvoorziening gerealiseerd dient te worden. Er wordt voldaan aan de in de Keur opgenomen eis voor afvoer van hemelwater door verhard oppervlak, wanneer een berging van 1.619 m² * 0,06 m * 1 = 97,14 m³ wordt gerealiseerd. De bestemming '[Groen](#)' biedt voldoende ruimte voor het realiseren van waterbergingsvoorzieningen. Rondom de woningen worden voorzieningen getroffen, zodat het hemelwater vanaf de woningen in infiltratievoorzieningen terecht komt. De infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd in het gemeenschappelijk groen en de sloot aan de noordzijde van het projectplan. De wadi's en sloot zullen noodoverloopleidingen krijgen richting het regenwaterstelsel in de Neerakker en het rioolstelsel in de Carolus Simplexplein. In het bestemmingsplan is een regel opgenomen, waarmee geborgd wordt dat voldoende waterberging wordt gerealiseerd (zie artikel [9.2](#)).

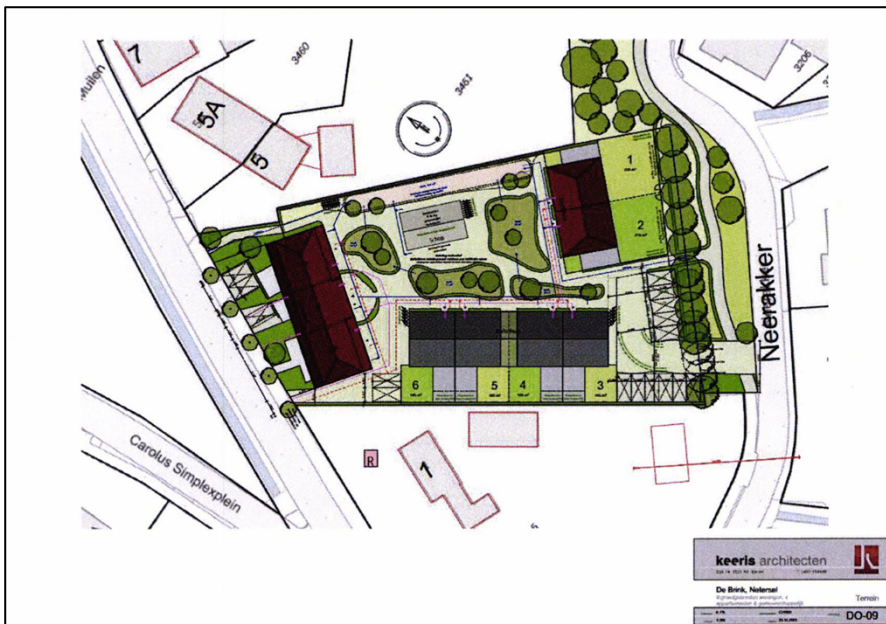
Afvalwater: Het afvalwater wordt middels een gescheiden stelsel aangesloten op de bestaande riolering zoals aanwezig in de Carolus Simplexplein.

Grondwater: Het plan heeft geen gevolgen voor het grondwater. Het plangebied ligt niet binnen een provinciale grondwaterbeschermingszone ten behoeve van drinkwaterwinning en brengt geen verontreiniging van het grondwater met zich mee. Er is sprake van voldoende ontwateringsdiepte voor de bouw van woningen.

Waterkwaliteit: Bij de bouw van de woning wordt een zorgvuldige materiaalkeuze gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met duurzaam bouwen. Ook worden er, ter voorkoming van vervuiling van grond- en oppervlaktewater, geen uitlogende bouwmaterialen voor daken en regenwaterafvoeren gebruikt.

In onderstaande afbeelding is bovenstaande uitgewerkt.

Tekening waterhuishouding Woningbouw Carolus Simplexplein d.d. 24-11-2023



Bijlagen Toelichting

In de bijlagen voegen we de ontwerp-omgevingsvergunning ZBLA2023-00072) toe.

Planregels:

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

In **Artikel 1 Begrippen** voegen we onderstaande artikelen toe en wordt de nummering van de overige artikelen hierop aangepast:

1.25 Deelauto:

een voertuig waar het gebruik wordt gedeeld door mensen en waarbij de auto wordt verhuurd door een speciaal daartoe door Locatievereniging "Bouwen in Netersel" opgerichte rechtspersoon, bijvoorbeeld een Stichting of Vereniging van Eigenaren. Dit rechtspersoon heeft als doel het oprichten, beheren, onderhouden en in standhouden van deelautoplatsen en het kunnen plannen, boeken, en afnemen van de deelauto's;

1.26 Deelautoplats:

een parkeerplaats aangewezen voor een deelauto en alleen te gebruiken voor deelautos van de door Locatievereniging "Bouwen in Netersel" speciaal hiervoor opgerichte rechtspersoon;

1. 42 Standplaatsgebonden deelauto:

een deelauto die wordt aangeboden op een daarvoor bestemde deelautoparkeerplaats. De betreffende deelauto moet na iedere rit naar deze parkeerplaats worden teruggebracht;

In artikel 4.2.1.b, onder 1 vervalt : voor de ;;

In artikel 4.2.2. f wijzigt de verwijzing 'onder f' in 'onder e';

In artikel 4.3.1.a de punt . vervangen door een ;;

In artikel **4.3.1 Voorwaardelijke verplichting** wordt het volgende gewijzigd:

De tekst "zijn bestemd voor een deelauto." wordt vervangen door "een deelautoplats zijn, bestemd voor standplaatsgebonden deelautos".

In artikel 9.2 in de laatste regel de m2 vervangen door m².

Bladel, 27 juni 2024

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,