

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Deken van Baarsstraat 23 te Budel’

1 Inleiding

1.1 Plan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck heeft het ontwerp bestemmingsplan “Deken van Baarsstraat 23” te Budel voorbereid. Het bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om 6 grondgebonden patiowoningen te realiseren in de kern Budel. Omdat thans sprake is van een garagebedrijf, gelegen binnen een bedrijfsbestemming, dient de bestemming ter plaatse te worden gewijzigd. De woningen worden gesitueerd en ontsloten via de bestaande wegen, te weten de Deken van Baarsstraat en de Treurenburgstraat. Het meest zuidelijke deel van het plangebied wordt groen ingericht, op dit deel wordt geen woningbouw voorzien.

1.2 Gevolgde procedure

Ter voldoening aan het bepaalde in art. 3.8 Wro heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken, van 26 april 2019 tot en met 6 juni 2019, voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn was het voor iedereen mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Het ontwerp bestemmingsplan is op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Daarmee werd het ontwerp bestemmingsplan voor iedereen toegankelijk en raadpleegbaar. Naar aanleiding van de voornoemde terinzagelegging zijn in totaal 2 zienswijzen binnengekomen bij de gemeente Cranendonck. De onderhavige “Nota van geeft een overzicht van de inhoud van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

1.3 Lijst van indieners zienswijzen

In onderstaande tabel staan de zienswijzen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht. Een volledige lijst van ingediende zienswijzen (niet-geanonimiseerd) is bekend bij de gemeente Cranendonck.

Ontwerp bestemmingsplan “Deken van Baarsstraat 23” te Budel		
	Indiener	Datum ontvangst zienswijze
1.	ARAG rechtsbijstand (namens cliënten)	per mail 3 juni 2019
2.	Martin Koenen Adviesbureau	4 juni 2019

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens.¹ Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. Ook bij de ‘papieren’ versie van deze nota zijn de NAW-gegevens van de indieners geanonimiseerd. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Cranendonck.

1.4 Ontvankelijkheid

Vóórdat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze zienswijzen tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor geldende termijn, bij de gemeenteraad naar voren

¹ De wet bescherming persoonsgegevens is van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Omdat er bij bestemmingsplannen geen wettelijke verplichting is om persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen, mogen de gegevens niet op internet gepubliceerd worden.

zijn gebracht. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn door een ieder zienswijzen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad. Op grond van artikel 3:16 Awb zijn op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen artikel 6:9, 6:10 en 6:15 Awb van overeenkomstige toepassing. Het ontwerp bestemmingsplan “Deken van Baarsstraat 23” is met ingang van 26 april 2019 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Dat betekent dat de termijn eindigt op 6 juni 2019 na het verstrijken van het tijdstip 23.59 uur. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn naar voren gebracht en kunnen derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.

1.5 Inhoud van de zienswijzen

In hoofdstuk 2 zijn de schriftelijke zienswijzen samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld. Na de samenvatting van de zienswijze volgt in hoofdstuk 3 de beoordeling en de conclusie. Daar waar hierna wordt gesproken over het ‘ontwerp bestemmingsplan’ is daarmee bedoeld het ontwerp bestemmingsplan “Deken van Baarsstraat 23”. Diegenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht worden in deze nota aangeduid als indiener(s). De nummers verwijzen naar de nummers in de tabel op de vorige pagina.

Voordat wij inhoudelijk tot de beoordeling van de zienswijzen overgaan hechten wij er aan om in het algemeen op te merken dat een grondbeginsel voor overheidsoptreden is dat besluiten worden genomen zonder aanzien des persoons. Voor bestuursorganen brengt dit mee dat zij zich steeds objectief behoren op te stellen. Zij moeten hun oordelen baseren op deskundigheid en oordelen op beleid, maar mogen niet de ene burger zonder grond bevoordelen boven de ander. Dit beginsel is ook vastgelegd in artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht.² Dit houdt in dat, wanneer sprake is van een discretionaire bevoegdheid, er dus een belangenafweging moet plaatsvinden waarbij alle belangen moeten worden meegenomen. Een (aanvraag om een) bestemmingsplanwijziging moet zoals andere (aanvragen) worden behandeld en objectief worden beoordeeld. Het kader waaraan getoetst moet worden is voor iedereen gelijk. Enerzijds houdt dit een toets aan het algemeen belang in, anderzijds dient ook rekening te worden gehouden met individuele belangen van een ieder.

² Artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht luidt: Het bestuursorgaan vervult zijn taak zonder vooringenomenheid.

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DEKEN VAN BAARSSTRAAT 23” TE BUDEL

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen zienswijzen op het bestemmingsplan “Deken van Baarsstraat 23” te Budel samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Alle zienswijzen hebben betrekking op het woningbouwproject aan de Deken van Baarsstraat. Wanneer in de onderstaande tabellen wordt gesproken over ‘initiatiefnemer’, dan wordt bedoeld op de initiatiefnemer van het voornoemde woningbouwproject. In hoofdstuk 3 worden per zienswijze de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

Zienswijze 1

	Samenvatting	Reactie
1.	ARAG rechtsbijstand (namens cliënt)	
a.	Indiener stelt dat, doordat er op de perceelsgrens een muur van 4 meter hoog wordt gerealiseerd, het niet langer mogelijk is om onderhoud te plegen aan de overstek en dakgoot van de garage van cliënt.	Het ontwerp bestemmingsplan staat het inderdaad toe dat tot op de rand van het bouwvlak een gebouw kan worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 4 meter. Het bouwplan voorziet echter enkel ter plaatse van het hoofdgebouw in een maximum bouwhoogte van 4 meter. Omdat elders in de gemeente Cranendonck een hoogte geldt van 3,25 meter op de erfgrens (voor bijgebouwen) wordt de bouwhoogte omlaag gebracht naar 3,25 meter. Een deel van het bouwvlak is beoogd als patio bij de woning. Hier zal in de praktijk geen hoge muur verreizen. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast.
b.	Indiener stelt zich op het standpunt dat een stuk grond gelegen in het noordwesten van het plangebied door onafgebroken en ongestoord gebruik door cliënten, over een periode van meer dan 20 jaar, als verjaard moet worden beschouwd en dus tot het eigendom van cliënt is gaan behoren.	Indiener meent dat hij door verjaring een strook grond toegerekend aan onderhavig plangebied in eigendom heeft verkregen. Daarbij is echter geen gedegen bewijs overlegd dat hier sprake is van een rechtsgeldige verjaring. De tot nog toe verondersteld eigenaar van de gronden betwist aldus de verjaring. Of sprake is van verjaring is bovendien een privaatrechtelijke kwestie tussen indiener en de tot nog toe verondersteld eigenaar van de gronden welke wordt beslecht buiten onderhavige (publiekrechtelijke) bestemmingsplanprocedure om. Voor zover indiener zich er op beroept dat een evident privaatrechtelijke belemmering de uitvoering van het bestemmingsplan belemmert, geldt dat indiener niet aannemelijk heeft gemaakt dat

		hij eigenaar is geworden van de gronden door verjaring. Het feit dat sprake is van verjaring moet immers volstrekt helder zijn en kan niet enkel zijn gebaseerd op stellingen en aannames. Gezien deze omstandigheid is er geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan belemmert. Bovendien heeft er een inmeting plaatsgevonden van de gronden, mede in opdracht van de cliënt van indiener. Als gevolg van deze inmeting is in het bouwplan rekening gehouden met de oprit van de cliënt van indiener, die gedeeltelijk op de gronden van initiatiefnemer is gelegen. Deze kan behouden blijven bij de ontwikkeling van het voorgestelde bouwplan. Omwille van deze oprit is het bouwvlak op 0,4 meter van de perceelsgrens gelegen. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.
c.	Indiener stelt dat, nu de nieuwe woningen dichtbij de straat gesitueerd zijn dan de woning van cliënt, een onveilige situatie ontstaat op de drukke Deken van Baarsstraat.	De voorziene woonfunctie sluit goed aan bij de functie van de Deken van Baarsstraat. Dit betreft een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Bovendien laat het plangebied het vanwege zijn omvang uitsluitend toe om maximaal drie woningen te realiseren aan de Deken van Baarsstraat. De overige woningen zullen ontsloten worden via de Treurenburgstraat. De voorgevel van de woning van kavel 2B ligt het dichtst bij de Deken van Baarsstraat. De woningen wordt voorzien op een afstand van circa 3,88 meter ten opzichte van de straat. Deze afstand is gemeten inclusief een trottoir van circa 1,65 meter breed. Hierdoor blijft voldoende zicht op de Deken van Baarsstraat aanwezig, waardoor zich geen onveilige situaties zullen voordoen. Uit de verkeerskundige tellingen van 8 mei 2018 - 15 mei 2018 (bijlage 2 van deze nota) blijken per etmaal gemiddeld 545 personenauto's, 53 bestelwagens en 41 vrachtwagens (incl. vrachtwagen met trailer) te passeren in de Deken van Baarsstraat. Veruit de meeste verkeersbewegingen vinden plaats tussen 06.00 uur 's ochtends en 20.00 uur 's avonds. Gezien deze verkeerstellingen kan worden bestreden dat deze straat als druk is te bestempelen. Vanwege de functie van de Deken van

		Baarsstraat als erftoegangsweg is er voldoende capaciteit beschikbaar om de toename van 8 verkeersbewegingen te kunnen verwerken.
d.	Indiener stelt dat de woning van cliënt in waarde daalt door reactie van het onderhavige bouwplan. Het zou daarnaast een negatieve invloed hebben op de aantrekkelijkheid van de woning van cliënt.	Art. 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Uit de redactie van dit artikel vloeit voort dat schade kan ontstaan 'als gevolg van' een ruimtelijk plan, niet dat dit aspect onderdeel uitmaakt van de in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' te maken belangenafweging. Indien cliënt meent een recht te doen gelden, kan cliënt een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen.
e.	Indiener stelt dat in het bestemmingsplan slechts één keer een plattegrond met afstandsmaten voorkomt. Voor cliënt is het dan ook onduidelijk hoeveel meter van de straat af gebouwd mag worden.	Hoofdgebouwen mogen conform de regels van het ontwerp bestemmingsplan uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak. De kortste afstand vanaf het bouwvlak tot aan de weg (inclusief trottoir) bedraagt circa 3,88 meter. Er is nog geen definitief bouwplan, deze wordt pas ingediend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. De ligging van het bouwvlak laat de ruimte zien waarbinnen het bouwplan kan worden uitgewerkt. Het bouwvlak toont dan ook de uiterste begrenzing van het hoofgebouw.
f.	Indiener stelt dat cliënt vreest voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat door geluidsoverlast van terugkaatsend geluid als het plan zoals het nu voorligt wordt uitgevoerd. In het akoestisch rapport is hier niets van opgenomen.	Allereest wordt gewezen op het feit dat nu planologisch een bedrijfslocatie gelegen is naast de woning waarbij tevens activiteiten mogelijk zijn die voor geluidsoverlast kunnen zorgen. De bedrijfsuitplaatsing zorgt derhalve juist voor een verbetering van het woon- en leefklimaat van cliënt. Daarnaast blijkt uit de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan een toename van 8 extra verkeersbewegingen per dag. De capaciteit van de Deken van Baarsstraat laat het toe om de 8 extra verkeersbewegingen te verwerken. Gezien de totale capaciteit van de Deken van Baarsstraat wordt het door de gemeente niet aannemelijk geacht dat hierdoor een onevenredige aantasting plaatsvindt als gevolg van geluidsoverlast en daardoor een aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënt plaatsvindt. Een extra onderzoek wordt hier dan ook niet noodzakelijk geacht. Met betrekking tot de opmerking inzake de weerkaatsing van geluid zal dit betekenen dat mogelijk weerkaatsing zal optreden van geluid vanuit 1 rij-

		richting, terwijl vanuit de andere rijrichting de geluidsbelasting op de gevel van betreffende woning zal verminderen/verdwijnen door de realisatie van het bouwplan.
g.	1. Indiener stelt namens cliënt voor om het gehele bouwplan minimaal 1 meter op te schuiven, waardoor de woningen 1a en 1b (conform verkavelingsplan) een meter naast de perceelsgrens worden gerealiseerd. 2. Daarnaast vraagt indiener namens cliënt om woning 1b te spiegelen. 3. Als laatste vraagt indienen om cliënt zekerheid te geven dat in de toekomst op de woning 1a en 1b geen opbouw gerealiseerd kan worden. Dit dient te worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.	1. De ligging van oprit van cliënt, deels op gronden van initiatiefnemer, heeft ervoor gezorgd dat het bouwplan, en dus het bouwvlak, reeds al op een afstand van circa 0,4 meter van de perceelsgrens is gelegen. Het verder opschuiven van het bouwplan is vanwege de mogelijkheden die de vorm van het bouwvlak biedt en omwille van de financiële haarbaarheid van het plan niet wenselijk. Immers is ook een bedrijfsuitplaatsing noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken en is reeds tegemoet gekomen aan de wensen van de buurt om laagbouw te realiseren, waar meer vloeroppervlakte nodig is voor de realisatie. 2. Cliënt wenst dat woning 1b gespiegeld moet worden uitgevoerd. Er is door de initiatiefnemer gekozen om dit niet te doen vanwege de volgende redenen: • Door de woning niet te spiegelen wordt een strook met aaneengesloten bebouwing ter hoogte van de tuin van client voorkomen. Wanneer de woning van kavel 1b wordt gespiegeld zal hier wel aaneengesloten bebouwing worden gerealiseerd. • Spiegeling is vanuit stedenbouwkundig oogpunt van mindere kwaliteit. ➤ In de niet-gespiegelde situatie zijn de 'koppen' los van elkaar. Hierdoor is de 'stedenbouwkundige korrelgrootte' die zich aan straat presenteert kleiner. In het geval van spiegeling gaan de 'volumes' op de begane grond met elkaar 'verkleven', waardoor je op maaiveld een veel grover beeld krijgt met een brede gevel, die zich aan de straat presenteert; ➤ Om de stedenbouwkundige kwaliteit te optimaliseren zou spiegeling vanuit stedenbouwkundig perspectief wel kunnen als er een opbouw op de woning gerealiseerd zou worden, echter is juist in een eerdere fase van het proces op aandringen van de

		omgeving besloten om af te zien van de opbouwen. ➤ Wanneer gespiegeld zou worden, zou ook de woning aan de Treurenburgstraat gespiegeld moeten worden waardoor de woningen aan de Treurenburgstraat dichterbij de straat komen te liggen. Aan de zijde van de Treurenburgstraat schiet de uitbouw dan door de voorgevelrooilijn. • Als gevolg van spiegeling komt het subvolume dat aan het perceel van cliënt grenst naar voren. Hierdoor kan slechts één auto op eigen terrein staan waarmee niet meer voldaan wordt aan de parkeernorm. • Vanuit duurzaamheidsoogpunt is het onzeker of de woningen in gespiegelde vorm kunnen voldoen aan de klimaat en duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente (rendement van de zonnepanelen) 3. Ter plaatse van woning 1a, 1b, 2a en 2b is een maximum bouwhoogte toegestaan van 4 meter. Ter plaatse van de woningen 3a en 3b is een bouwhoogte toegestaan van 7 meter. Uitsluitend bij de woningen 3a en 3b mag een dakopbouw worden gerealiseerd conform de regeling die geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw'. Het bestemmingsplan waarborgt daarmee dat op de aangrenzende woningen geen dakopbouw wordt gerealiseerd.
<i>h.</i>	Indiener vraagt namens cliënt of er eventuele gevolgen zijn van de graafwerkzaamheden voor de beplanting in de tuin (monumentale boom)?	De genoemde boom komt niet voor op de lijst van particuliere waardevolle bomen van de gemeente Cranendonck. In het kader van de bestemmingsplanprocedure worden geen gevolgen verwacht voor naastgelegen beplanting. In de uitvoeringsfase is dit een aandachtspunt.
<i>i.</i>	Indiener vraagt namens cliënt wanneer er sprake is van planschade.	De vraag wanneer sprake is van planschade is afhankelijk van de omstandigheden van het geval en kan niet eenduidig worden beantwoord. Voor de regeling omtrent planschade wordt verwezen naar artikel 6.1 tot en met 6.9 Wro. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording onder 1d.

j.	Indiener geeft namens cliënt aan dat een ambtenaar heeft gesteld en bevestigd per mail dat in de beroepsfase aandachtspunten kunnen worden aangehaald die in zienswijzen niet zijn vermeld. Cliënt vraagt zich af of dit juist is.	Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing op de vaststelling van het bestemmingsplan. Specifiek met betrekking tot deze vraag wordt verwezen naar de onderdelen fuik.
k.	Indiener vraagt namens cliënt of er nog andere bestemmingsplannen met betrekking tot de rooilijn van toepassing zijn.	Na vaststelling van het bestemmingsplan “Deken van Baarsstraat 23” zijn er geen andere bestemmingsplannen van toepassing voor het plangebied.
l.	Indiener stelt namens cliënt dat de benodigde bodemverstoringen voor de bouw van zes woningen dieper reiken dan 60 cm. Geconstateerd wordt dat ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.	Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient nader archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarde blijven de dubbelbestemmingen onverminderd gelden ter plaatse van het plangebied.
m.	Indiener vraagt namens cliënt de betekenis van artikel 5.4.3 van het bestemmingsplan. Onduidelijk is wat wordt beoogd met dit artikel.	Op basis van artikel 5.4.3 van het ontwerp bestemmingsplan dient, indien archeologische waarden worden verstoord en het niet mogelijk is om aan de genoemde voorwaarden uit artikel 5.4.2 te voldoen, de omgevingsvergunning te worden geweigerd.
n.	Indiener stelt namens cliënt dat de regeling uit artikel 25.4.3 van het bestemmingsplan “Kom Budel” onduidelijk is. Vraag is of de regeling zoals opgenomen in artikel 6.4.3 van het ontwerp bestemmingsplan “Deken van Baarsstraat 23” inhoudelijk hetzelfde regelt als artikel 25.4.3 van het bestemmingsplan “Kom Budel”.	Per abuis komt de regeling van artikel 6.4.3 niet overeen met de regeling zoals opgenomen in artikel 25.4.3 van het bestemmingsplan “Kom Budel”. Dit wordt gewijzigd bij vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de uitleg van dit lid wordt verwezen naar de beantwoording onder m.
o.	Indiener stelt namens cliënt dat niet voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm. Volgens indiener is volstrekt onvoldoende gemotiveerd dat door de aanleg van 10 parkeerplaatsen alsnog in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.	De beoordeling van het aspect parkeren heeft plaatsgevonden op basis van de kencijfers uit de oude CROW. In 2019 zijn er nieuwe kencijfers van het CROW bekend gemaakt, de toelichting behorend bij het bestemmingsplan is hierop aangepast. De kencijfers van het CROW 2019 geeft voor een tussenwoning gelegen in ‘schil centrum’ een parkeernorm aan van minimaal 1,4 en maximaal 2,2 aan. Dit zou betekenen een gemiddelde parkeernorm van 1,8 in plaats van 2, zoals nu opgenomen in de toelichting. Alsnog dient ook dan afgeweken te worden van de parkeernorm. In het onderhavige geval is het plangebied in de bestaande situatie in gebruik voor een garagebedrijf. De maat en de schaal waarop dit nu wordt uitgeoefend geeft geen overlast in de omgeving. Binnen de huidige mogelijkheden is de bedrijfsvoering op een ander schaalniveau wel mogelijk en denkbaar. Dit kan een behoorlijke invloed op de omgeving hebben

		wat betreft het aspect parkeren. Om die reden is besloten af te wijken van de geldende normen. Bovendien betreffen de woningen levensloopbestendige woningen. De woningen worden ontwikkeld via een CPO en bedienen een specifieke doelgroep in de vorm van voornamelijk senioren. Gezien de doelgroep en de aan te houden minimale parkeernorm worden geen parkeerproblemen voorkomend uit het plan verwacht.
p.	Indiener stelt namens cliënt dat er geen juiste conclusie wordt getrokken voor wat betreft de toename van verkeersbewegingen naar aanleiding van dit plan.	Zoals uit de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan blijkt zorgt het bouwplan voor een toename van 8 extra verkeersbewegingen per dag. De capaciteit van de Deken van Baarsstraat laat het toe om de 8 extra verkeersbewegingen te verwerken. Zie ook de beantwoording onder c.
q.	Volgens indiener past de ontwikkeling niet binnen hetgeen is opgenomen in de 'Kwalitatieve woningbouwversnelling Cranendonck Woningbouwprogramma 2017 t/m 2020'.	Op basis van de 'Kwalitatieve woonversnelling Cranendonck Woningbouwprogramma 2017 t/m 2020' kan worden geconcludeerd dat in het woningbouwprogramma van de gemeente ruimte is opgenomen voor de ontwikkeling van zes woningen aan de Deken van Baarsstraat. De gemeente beschikt echter niet over de gronden, waardoor niet met zekerheid kan worden gesteld dat de ontwikkeling zoals opgenomen in het woningbouwprogramma er ook op de genoemde manier gaat komen. Bovendien bedient het project aan de Deken van Baarsstraat 23 in Budel wel een doelgroep die elders in Budel geen passende woonruimte kunnen vinden. Burgers hebben door middel van CPO inspraakmogelijkheid op de totstandkoming van de woningen. In onderhavig plan betreft dit het wonen in een levensloopbestendige woning in het centrum van Budel. Op deze manier draagt de ontwikkeling wel bij aan de wens die volgt uit het rapport 'Kwalitatieve woningbouwversnelling Cranendonck Woningbouwprogramma 2017 t/m 2020' om de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen te bedienen. Ten aanzien van zekerheid over de realisatie van een levensloopbestendige woning: ter plaatse zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan. Het bestemmingsplan staat, gelet op de gehanteerde begripsdefinitie van 'patiowoning' enkel woningen toe die te kwalificeren zijn als levensloopbestendig. En uit de regels inzake de bouwhoogte kan

		worden opgemaakt dat het patiowoningen betreffen.
r.	Indiener geeft aan dat voor cliënt onduidelijk is wat de kwalitatieve woningbouwopgave volgend uit de Nota Omdenken inhoudt. Bovendien blijkt uit het ontwerp bestemmingsplan niet dat de woningen levensloopbestendig zijn.	De Nota Omdenken geeft weer dat de kwalitatieve behoefte bestaat uit sociale en middeldure huurwoningen en goedkope en middeldure koopwoningen. In de Nota Omdenken is daarnaast opgenomen dat de kwalitatieve behoefte bestaat uit onder andere rollator- en rolstoeltoegankelijke woningen. Onderhavig plan voorziet in levensloopbestendige woningen en geeft daarmee invulling aan de kwalitatieve woningbehoefte in Cranendonck. Inzake het vastleggen dat ter plaatse ook daadwerkelijk levensloopbestendige woningen worden ontwikkeld, wordt verwezen naar de beantwoording onder q.
s.	Indiener stelt namens cliënt dat de resultaten van het bodemonderzoek de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Volgens indiener is het noodzakelijk een plan van aanpak op te stellen waarin wordt aangegeven hoe omgegaan dient te worden met de verontreiniging.	Initiatiefnemer heeft het opstellen van het plan van aanpak voor de bodemsanering reeds opgestart. Daar bekend is waar de sanering plaats moet vinden en dit geen uitgebreide sanering betreft, staat dit de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.
t.	Indiener stelt namens cliënt dat hemelwaterberging niet afdoende geborgd wordt.	Per abuis is in het bestemmingsplan geen regeling met betrekking tot realisatie van de waterberging opgenomen. In de regels wordt een aanvullende regeling toegevoegd in de overige regels (hoofdstuk 3): Voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen binnen het plangebied geldt de volgende regel: Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient te worden aangetoond dat een waterhuishoudkundige voorziening zal worden gerealiseerd en vervolgens aldus in stand wordt gehouden die voldoet aan berekeningsmethode van de gemeente Cranendonck, met dien verstande dat de totale capaciteit van de waterbergende voorziening voldoet aan de rekenregel: oppervlakte verharding x 0,015. Deze regel wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Hiermee is geborgd dat ter plaatse voldoende waterbergende voorzieningen worden gerealiseerd.
u.	Indiener stelt namens cliënt dat in het plan niet geborgd wordt dat het verwijderen van opgaande vegetatie buiten het broedseizoen plaats dient te vinden.	Uit de quickscan flora en fauna, bijgevoegd als bijlage bij de toelichting, blijkt dat in de opgaande vegetaties in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voorkomen. Het gaat om

		nesten welke niet jaarrond zijn beschermd. Door het verwijderen van de vegetatie buiten het broedseizoen, wordt overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen. Gelet op de mogelijkheid tot het treffen van deze maatregel, staat de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Zodra de bedoelde vegetatie daadwerkelijk wordt verwijderd, is de Wet natuurbescherming rechtstreeks en zelfstandig van toepassing op deze handelingen en zal aldus voorkomen moeten worden dat gehandeld wordt in strijd met deze wet. Het opnemen van een beschermende regel in het bestemmingsplan is daarmee niet noodzakelijk.
v.	Indiener stelt namens cliënt dat het ontwerpbesluit hogere waarden niet ter inzage heeft gelegen. Zonder tevens een maatregel te nemen waarmee de geconstateerde overschrijding van de voorkeurswaarde opgeheven wordt is de vaststelling van het bestemmingsplan volgens indiener in strijd met de Wet geluidhinder. Cliënten bestrijden dat het ontwerpbesluit hogere waarde op de voorgeschreven wijze ter inzage is gelegd. Immers is dit ontwerpbesluit niet via de site ruimtelijkeplannen.nl noch anderszins digitaal in te zien.	Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de receptie van het gemeentehuis, Capucijnerplein 1 te Budel. Dit is in de kennisgeving van de terinzagelegging van het bestemmingsplan vermeld. De kennisgeving is voor de volledigheid opgenomen als bijlage 3 bij deze nota. Er bestaat geen verplichting tot digitale publicatie van het ontwerpbesluit hogere waarden.

Zienswijze 2

	Samenvatting	Reactie
2.	<i>Martin Koenen Adviesbureau (namens cliënten)</i>	
a.	Indiener stelt dat cliënten ernstige bezwaren hebben tegen de beoogde ontwikkeling omdat er gelet op de bestaande situatie geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	Indiener is van mening dat er met het bestemmingsplan geen sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Wij veronderstellen dat de onder 2b. t/m 2e. samengevatte bezwaren in zijn totaliteit invulling geven aan de stelling dat geen sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze bezwaren worden voorzien van beantwoording in hun eigen sub-nummer, derhalve wordt hiermee ook het bezwaar dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening op die plekken beantwoord. Bovenal heeft de gemeente beleidsvrijheid om een afweging te maken in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het verdwijnen van

		een bedrijfslocatie in de nabijheid van een woonwijk is in deze situatie wenselijk. In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan is aangetoond dat met de ontwikkeling van zes woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
b.	Indiener stelt dat de groenstrook aan de Treurenburgstraat de functie heeft van afscherming van het bedrijf en hieraan toegevoegd dient te worden dat de groenstrook ook de functie heeft van afscherming van de achtertuinen van woningen aan de Deken van Baarsstraat ten opzichte van de woningen aan de Treurenburgstraat.	De juridische functie van de groenstrook betreft het volgende: De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. groenvoorzieningen; b. bermen; c. speelvoorzieningen; d. extensief recreatief medegebruik; e. in- en uitritten; f. onverharde wegen; g. kunstwerken / standbeelden; h. voorzieningen voor langzaam verkeer; i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; j. voorzieningen van algemeen nut. De groenstrook tussen de bedrijfsbestemming en de Treurenburgstraat is niet specifiek aangelegd om als buffer te dienen voor het bedrijf. De groenvoorziening is ook niet aangelegd ten behoeve van afscherming van achtertuinen van woningen aan de Deken van Baarsstraat. Bovendien staan in het plangebied helemaal geen woningen aan de Deken van Baarsstraat. Buiten het plangebied blijft de groenstrook aan de Treurenburgstraat gewoon bestaan.
c.	Gevraagd wordt of alleen de groenstrook in het projectgebied wordt verkocht of dat ook de aansluitende groenstrook wordt verkocht.	Alleen de grond onder het projectgebied wordt verkocht ten behoeve van het project. De rest van de groenstrook blijft bestaan. Het deel van de groenstrook gelegen achter de bestaande woningen aan de Deken van Baarsstraat maakt namelijk geen onderdeel uit van dit plan. Bestaande bomen die kunnen worden behouden binnen het plangebied, blijven behouden. Dit is echter afhankelijk van het uiteindelijke definitieve bouwplan.
d.	Indiener stelt namens cliënt dat de groenstrook langs de Treurenburgstraat voortkomt uit de planologische overweging om de achterkanten van de woningen aan de Deken van Baarsstraat en het voormalig garagebedrijf af te schermen. Indiener vraagt zich af waarom de noodzaak van	De groenstrook tussen de bedrijfsbestemming en de bestaande woningen is niet specifiek aangelegd om als buffer te dienen. De gemeente streeft naar klimaat-adaptieve plannen met voldoende waterberging en (groene)

	behoud van het groen nu ineens niet meer zou bestaan. Op de voorgestelde wijze is er volgens indiener geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.	ruimte voor infiltratie. Dit aspect is onderdeel van een totaalafweging. In het voorliggende plan is de afweging gemaakt om een milieubelastende functie weg te bestemmen ten behoeve van een woonfunctie, welke beter past is in de omgeving. Er wordt gekozen om de locatie op een stedenbouwkundig passende manier met de omliggende woningen te verenigen. Op de kop van het plan wordt daarbij een deel van de bestrating omgezet naar groen. Met de omzetting van de bestemming naar 'wonen' behoeft er niet langer sprake te zijn van een functiescheiding op deze locatie.
e.	Gesteld wordt dat de bebouwing te intensief is en gezien de parkeerdruk door naastgelegen centrumontwikkeling het terrein beter als parkeerterrein ingericht kan worden.	De gemeente is van mening dat met de wegbestemming van een garagebedrijf en de invulling van het perceel met woningbouw en een deel 'groen' een betere invulling gegeven wordt aan het terrein dan enkel parkeerterrein te ontwikkelen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing alsmede de aspecten verkeer en parkeren.
f.	Er wordt een aanbeveling gegeven de locatie op een andere manier te bestemmen, zodat er een groenstrook blijft bestaan aan de Treurenburgstraat.	De gemeente is van mening dat in het huidige ontwerp bestemmingsplan met 6 woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dit voldoende is aangetoond. De door de indiener voorgestelde verbeelding met 'Groen' aan de Treurenburgstraat is planologisch niet juist. Voortuinen en ontsluitingen van woningen krijgen de bestemming 'Wonen' of de bestemming 'Tuin'.
g.	Gesteld wordt dat de raad te lichtvaardig is gekomen tot het principebesluit.	Het stedenbouwkundig zoals opgenomen in op pagina 6 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is tot stand gekomen na een uitgebreid voortraject met burgerparticipatie. Er zijn diverse varianten voorgelegd aan de gemeente en aan de toekomstige bewoners. De voorkeursvariant is op voorhand voorgelegd aan diverse ambtenaren van de gemeente Cranendonck en is besproken in de regiekamer. Daarnaast is het plan in een voorstadium, ten tijde van het nemen van een principebesluit, voorgelegd aan de gemeenteraad. Op 12 juni 2018 heeft de gemeenteraad onder voorwaarden een positief besluit genomen. Aan deze voorwaarden wordt met onderhavig plan voldaan.

		Daarnaast hebben er meerdere gesprekken met de omgeving plaatsgevonden, onder andere in de vorm van een omgevingsdialoog. Op 14 maart 2018, 29 oktober 2018 en 7 februari 2019 is informatie gedeeld inzake het project. Mede vanwege de input vanuit de omgeving is het bouwplan enkele malen aangepast en is het plan zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, tot stand gekomen. Na het binnenkomen van de zienswijzen is het plan nog op enkele onderdelen aangepast en hebben vervolggesprekken plaatsgevonden met de indieners. Het proces om te komen tot een bestemmingsplan is derhalve uitgebreid en met de buurt en bewaarmakers gevoerd.
--	--	--

3. Conclusie & gevolgen voor het bestemmingsplan

Zienswijze 1

De zienswijze is ontvankelijk

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De volgende aanpassingen zullen worden gedaan:

- de bouwhoogte wordt in westelijke zijde ingeperkt naar een bouwhoogte van 3,25m en de verbeelding van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast;
- artikel 6.4.3 wordt aangepast conform artikel 25.4.3 van het bestemmingsplan "Kom Budel";
- in de regels wordt een verplichting tot het oprichten van een waterbergende voorziening opgenomen;
- de toelichting inzake parkeren wordt aangepast.

Zienswijze 2

De zienswijze is ontvankelijk.

Deze zienswijze is niet gegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingen

De stikstofberekening vanuit de Aeries calculator dient toegevoegd te worden aan het bestemmingsplan en de toelichting wordt hierop aangepast.