

BIJLAGE(N)

bij de toelichting

AANPASSINGEN VAN HET VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN WOONGEBIEDEN BUDEL

Algemeen

- Alle aanpassingen die zijn genoemd in de tekst met betrekking tot de beoordeling van de inspraak- en vooroverlegreacties moeten worden verwerkt in de tekst en de plankaart.

Toelichting

- In de toelichting moet een kaartje komen met de woningbouwmogelijkheden die in de wijzigingsbevoegdheden zijn vervat.
Er moet een wijzigingsbevoegdheid worden toegevoegd. Die kan nummer 10 krijgen, omdat die komt te vervallen. Het gaat om het gedeelte van de driehoek Dammerstraat-Grensweg-Gootschoterweg buiten het ontwikkelingsgebied van de AHOED. Tevens moet op pagina 8 van de toelichting de tekst m.b.t. de driehoek worden aangepast.
Voor de school aan de Dr. Kuypersstraat moet ook een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Op termijn zal de school worden gesloopt en kan er woningbouw voor in de plaats komen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan nummer 16 krijgen, omdat deze is komen te vervallen.
- Op blz. 2 van de voorschriften staat een lijst van bestemmingsplannen. De plannen 'de Root' (vastgesteld: 1-6-1999 en vastgesteld GS: 26-8-1999), Rembrandtlaan 1^e partiële herziening (vastgesteld: 13-3-1986 en vastgesteld GS: 6-10-1986) en 'Willem II straat/Wolfswinkel' (vastgesteld: 6-7-1995 en goedgekeurd GS: 31-10-1995) moeten aan de lijst worden toegevoegd. Tevens is de goedkeuringsdatum voor het bestemmingsplan Rembrandtlaan niet ingevuld. Dat is 5-4-1983.
- In het kaartje op blz. 16 van de toelichting staat groen aangeduid aan de Adr. Groenewegenvlaan. Hier is woningbouw voorzien. Andere kleur opnemen. Dat geldt ook voor andere plekken die een directe bouwtitel hebben gekregen.

Plankaart

- De begrenzing van het bestemmingsplan moet op diverse plekken worden aangepast. Daarbij worden zo veel mogelijk de kadastrale eigendomsgrenzen gevolgd. Vervolgens bestemmingen toevoegen met de daarbij behorende bouwvlakken en aanduidingen.
- De bestemming GD1 aan de Dr. A. Mathijssenstraat moet GD2 worden. Dit als flankerend beleid bij Centrumplan Budel. Binnen de bestemming GD2 moet vervolgens kritisch gekeken worden naar de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande detailhandel. Deze moeten minimaal zijn om verplaatsing van detailhandel uit de periferie van het centrum naar het compacte centrum te stimuleren.
- Omdat nu alleen de bestemming GD2 voorkomt deze wijzigen naar GD.
- Bestemmingsgrenzen een dikkere lijn geven zodat met zwart-wit kopiëren ook het onderscheid tussen de verschillende bestemmingen duidelijk is.
- Achter de woningen Dr. A. Mathijssenstraat 54 en 56 staat een woning met nummer 40 aan de Hanendijk. Er is echter geen bebouwingsvlak opgenomen. Bebouwingsvlak opnemen.
- Op de plankaart staat G en in de legenda GD. G: groendoelinden aanhouden en tevens de voorschriften aanpassen. Dit is niet conform Op de digitale leest (ODDL), maar wel in overeenstemming met Kom Maarheeze.
- H op de hoek Deken van Baarsstraat/Burg. Van Houtstraat 49 moet K zijn.
- DD moet DH: detailhandel worden, cfm. ODDL.
- KD moet K: kantoren worden, cfm. ODDL.
- De bestemming VV moet duidelijker op de kaart komen, omdat 2 V's ook voor een W kunnen worden aangezien. Tevens moet een grijze kleur op de kaart worden opgenomen.
- De aanduiding van de goothoogte, nokhoogte, bebouwingspercentage en -typologie in de cirkels op de plankaart moet duidelijker i.v.m. de leesbaarheid.

RECORDS

Bijlage 1 bij de toelichting

- ❑ In plaats van wijzigingsbevoegdheid 10 aan de Burgemeester van Udenstraat moet een directe bouwtitel worden opgenomen, daar er een vergunning is afgegeven voor de bouw van een vrijstaande woning.
- ❑ Op het perceel aan de Dr. A. Mathijssenstraat 50B is een fitnesscentrum gevestigd. Daar dient in het bestemmingsplan een passende bestemming voor te worden opgenomen. Verder moet er een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om te bestemming naar woningbouw te kunnen wijzigen.
- ❑ Het gebied van wijzigingsbevoegdheid 2 moet worden vergroot. Zo groot als de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'.
- ❑ In het gebied met wijzigingsbevoegdheid 13 is een bebouwingsvlak aangegeven. Dit moet eraf worden gehaald.
- ❑ In de driehoek Dammerstraat-Grensweg-Grootschoterweg is een AHOED voorzien. Op dit moment wordt een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO gevolgd. Er moet een passende bestemming buiten het gebied met wijzigingsbevoegdheid 10 worden opgenomen. Een bestemming 'maatschappelijke doeleinden' lijkt de lading wel te dekken.
- ❑ De bibliotheek aan de Cranendoncklaan heeft een bedrijfsbestemming. Liever een bestemming 'maatschappelijke doeleinden' opnemen.
- ❑ Aan de Taxandrialaan, achter de panden 53 t/m 61 is een bedrijfsbestemming opgenomen. De begrenzing klopt echter niet.
- ❑ Opgevallend is dat heel veel bebouwing niet is opgenomen in een bebouwingsvlak. Is daar een logische verklaring voor? Voorbeelden zijn de Daewoo garage aan de Nieuwstraat 102, de Timco aan de Nieuwstraat 104, de busremise van EMA achter de panden aan de Nieuwstraat 77 – 81.
- ❑ Aan de Grootschoterweg, ten zuiden van nummer 6 loopt een bouwaanvraag, die op grond van het vigerende bestemmingsplan gehonoreerd zal worden. Bebouwingsvlak opnemen.
- ❑ Op het perceel ten zuidoosten van Molenstraat 10 een bebouwingsvlak opnemen. Daar is in het verleden een toezegging gedaan.
- ❑ Het bouwblok aan de Willem de Zwijgerstraat 44 aanpassen. De bestaande woning zal nl. worden gesloopt.
- ❑ Aan de Europalaan-Noord is ten oosten van nummer 45 een groenbestemming opgenomen. Daar moet een bestemming 'woondoeleinden 1' worden opgenomen waar 10 appartementen kunnen worden gebouwd.
- ❑ Aan de Wethouder van Hunselstraat 24 is het bestaande pand gesloopt en wordt een nieuw pand gebouwd.
- ❑ Het bouwvlak van de school aan de Burg. van Houtstraat 25 moet worden vergroot in verband met uitbreidingsplannen.
- ❑ Het bouwvlak van de school aan de Wethouder van Hunselstraat 13 moet worden vergroot in verband met uitbreidingsplannen.
- ❑ Het bouwvlak van de school aan De Korenbloem 2 moet worden vergroot in verband met uitbreidingsplannen.
- ❑ Op het perceel Nieuwedijk 7 staat een bebouwingsmatrix. Deze moet weggehaald worden.
- ❑ Ten westen van Mgr. Zwijsenlaan 21 is gemeentegrond lichtgeel gekleurd. Daar moet de bestemming VV op komen.
- ❑ Het bebouwingsvlak ten westen van Europalaan-Noord 12 moet iets worden vergroot. Tevens moet de witte strook de bestemming 'woondoeleinden 1' krijgen.
- ❑ De legenda en logo moeten worden afgestemd op die van het bestemmingsplan voor kom Maarheeze.
- ❑ De percelen Dorpsstraat 16-20 de bestemming W1 geven.
- ❑ Plankaart checken op garageboxen, typologieën en diepte bouwvlakken.

Voorschriften

- ❑ De begripsbepalingen en de wijze van meten moeten corresponderen met de bepalingen van het nu vastgestelde bestemmingsplan Kom Maarheeze. Nu zitten er nog behoorlijk wat verschillen in. Ook met betrekking tot de bestemmingsregelingen moet alles op elkaar aansluiten. Tevens moet de regeling voor mantelzorg worden opgenomen.

C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z

Bijlage 1 bij de toelichting

- ❑ Er is verwarring over de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de bestemmingen 'woondoeleinden'. Daar wordt gesteld dat op de gronden die zijn gelegen achter de oorspronkelijke achtergevelrooilijn 60 m² aan bebouwing is toegestaan. Dat suggereert dat er nog meer bebouwing, bijvoorbeeld in de zijtuin is toegestaan, terwijl dat niet het geval is. Graag aanpassen.
- ❑ In de doeleindenomschrijving bij de bestemming 'gemengde doeleinden 2' 'wonen' vervangen door 'bestaand wonen' en een vrijstellingsbevoegdheid opnemen i.v.m. woningbouwprogramma.
- ❑ In artikel 8.2.1. is 55m² als maximale oppervlakte van een woonwagen toegestaan. De wagens zijn standaard 15x4 meter = 60 m². Voorschriften aanpassen conform Kom Maarheeze.
- ❑ In artikel 24: algemene wijzigingsbevoegdheid moeten alle PM getallen nog worden ingevuld.
- ❑ Tevens moeten alle wijzigingsbevoegdheden afhankelijk worden gesteld van ruimte in het woningbouwprogramma.
- ❑ Pagina 42 bovenaan onder d wordt wijzigingsbevoegdheid 5 genoemd. Dit moet 6 zijn.
- ❑ Artikel 24/ blz. 42 onder d.: 5 moet 6 zijn.
- ❑ Bij de bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen binnen de bestemming 'woondoeleinden' is gesteld dat een bouwvlak behorende bij een woning volledig mag worden bebouwd. Even later wordt gesteld dat afstand moet worden gehouden tot zijdelingse perceelsgrenzen. Dit strookt niet met elkaar en moet worden aangepast. De bepaling 'het bebouwingsvlak mag volledig worden bebouwd' moet worden geschrapt.
- ❑ Binnen de bestemming 'woondoeleinden 1'en 'woondoeleinden 2', moet nieuwbouw van woningen worden uitgesloten. Daarnaast als bijlage een lijst opnemen met uitzonderingen waar wel nog gebouwd kan worden.
De locaties zijn:

- Europalaan-Noord, ten oosten van nummer 26	1 woning
- Europalaan-Noord, ten westen van nummer 12	1 woning
- Jan Maasstraat, ten zuidoosten van nummer 8	1 woning
- Europalaan-Noord, ten oosten van nummer 45	10 woningen
- Europalaan-Zuid, ten zuiden van nummer 161	1 woning
- Wollenhoekstraat, ten zuiden van nummer 9	1 woning
- Adr. Groenewegenlaan, ten zuiden van nummer 24	1 woning
- Adr. Groenewegenlaan, ten noorden van nummer 3	1 woning
- Molenstraat, ten zuidoosten van nummer 10	1 woning
- Heesakkerweg, ten zuidoosten van nummer 14b	1 woning
- de Roedel, ten noorden van nummer 22	1 woning
- Broekkant, ten noordoosten van nummer 10	1 woning
- Burg. van Houtstraat, ten noorden van nummer 88/88a	1 woning
- Willem de Zwijgerstraat 44	3 woningen, waarvan 1 vervangende nieuwbouw
- Nieuwstraat, ten noorden van nummer 67	1 woning
- Fazantlaan, ten zuiden van nummer 87	1 woning
- Fazantlaan, ten westen van nummer 103	2 woningen
- Fazantlaan, ten zuiden van nummer 133	4 woningen
- Fazantlaan, ten zuiden van nummer 11	1 woning
- Weth. van Hunselstraat, ten zuidwesten van nummer 2a	1 woning
- Jeroen Boschlaan, ten westen van nummer 2	1 woning
- Willem de Zwijgerstraat, ten zuiden van nummer 61(a)	1 woning
- Voortstraat 1	2 woningen, waarvan 1 vervangende nieuwbouw
- ❑ De aan- uitbouwen en bijgebouwenregeling moet worden aangepast. Daarmee wordt de regeling (o.a. 3.2.2. onder h) iets anders dan Kom Maarheeze.
- ❑ De staat van bedrijfsactiviteiten moet zeer kritisch worden bekeken. Een aantal functies is niet wenselijk wanneer binnen een bestemming lichte bedrijvigheid is toegestaan. Dan gaat het o.a. om detailhandel. Liever de lijst sterk inkorten en het college middels een vrijstellingsbevoegdheid de mogelijkheid geven gelijkwaardige bedrijven toe te staan.
- ❑ In de voorschriften wordt binnen de bestemming Agrarische doeleinden een aanduiding (o) onbebouwd genoemd. Deze komt niet voor op de kaart. Deze moet uit de voorschriften en de toelichting worden gehaald.





DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck d.d. 13 september 2005/8 november 2005

Gelet op artikel : 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

BESLUIT

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk verklaren;
2. zich te conformeren met de nota 'Beantwoording zienswijzen';
3. de zienswijzen onder 33, 35 en 41 gegrond te verklaren, de zienswijzen onder 3, 5, 29, 31, 37 en 38 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en de zienswijzen onder 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 34, 36, 39 en 40 ongegrond te verklaren;
4. mede gelet op de zienswijzen ambtshalve aanpassingen door te voeren;
5. in afwijking van het ter inzage gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Woongebieden Budel" overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck
in de openbare vergadering d.d. 20 december 2005

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

Mr. S.B.J. Backus

De voorzitter,

B.P. Meinema

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer :
 Datum raadsvergadering : 20 december 2005
 Datum B&W besluit : 13 september 2005/8 november 2005
 Portefeuillehouder : W. Engelen
 Behandelend ambtenaar : A. Visschers
 Tel.nr. : 431246

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Woongebieden Budel

Aan de raad

Voorstel

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk verklaren;
2. zich te conformeren met de nota 'Beantwoording zienswijzen';
3. de zienswijzen onder 33, 35 en 41 gegrond te verklaren, de zienswijzen onder 3, 5, 29, 31, 37 en 38 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en de zienswijzen onder 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 34, 36, 39 en 40 ongegrond te verklaren;
4. mede gelet op de zienswijzen ambtshalve aanpassingen door te voeren;
5. in afwijking van het ter inzage gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Woongebieden Budel" overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.

Motivering :

1. Inleiding

Aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Kom Budel is dat met de samenvoeging van de gemeenten Maarheeze en Budel in 1997 verschillen bestonden in soort en kwaliteit van de bestemmingsregelingen van beide gemeenten. Dit levert interpretatieverschillen, ongewenste ontwikkelingen en juridische problemen op. Bovendien is het merendeel van de bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar, de termijn dat een bestemmingsplan herzien moet worden. Een gehele actualisering is gewenst.

Voor het komgebied van Budel vigeren ongeveer 20 bestemmingsplannen. Deze worden vervangen door 1 uniform bestemmingsplan. In het plan zijn de gebieden Boschakker, Kloostertuin en het centrum niet meegenomen.

1.1 Doelstelling

Doel van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is een eenduidige en uniforme juridische regeling opstellen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan Woongebieden Budel heeft betrekking op de gronden gelegen in de kern van Budel, globaal gelegen van noord naar zuid van de Europalaan-Noord tot de Midbuulweg en van oost naar west van Adr. Groenewegenlaan tot de Burg. van Houtstraat. In het bestemmingsplan zijn niet opgenomen de gebieden Boschakker, Kloostertuin en het centrum van Budel.

2. Procedure

2.1 Voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van art. 6a WRO en de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan Woongebieden Budel voor een ieder vanaf 14 mei 2004 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Op 26 mei 2004 is een inspraakavond gehouden.

Ongeveer gelijktijdig is het voorontwerp bestemmingsplan ingevolge art. 10 BRO aan de betrokken vooroverleginstanties toegestuurd. Hiertoe zijn reacties ontvangen van de Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen (provincie), de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (provincie), Waterschap de Dommel, de Werkgroep monumenten c.a., Rijksdienst voor de Monumentenzorg en Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek.

De resultaten van de inspraak- en vooroverlegprocedure zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichting.

2.2 Ontwerpbestemmingsplan

De inspraakreacties en de reacties van het vooroverleg op het voorontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Budel' zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Budel'. Hierdoor is het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Degene die in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Budel' een reactie heeft gegeven, heeft van de verwerking hiervan in het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Budel' bericht gekregen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge art. 23 WRO met ingang van 7 april 2005 gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 41 zienswijzen ingediend.

3. Termijn van terinzagelegging en ingediende zienswijzen

Van 7 april tot en met 4 mei 2005 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' voor een ieder ter inzage gelegen. De publicatie van deze terinzagelegging heeft plaatsgevonden in de Grenskoerier en Staatscourant van 6 april 2005. Naar aanleiding van deze publicaties zijn 41 zienswijzen kenbaar gemaakt.

3.1 Ingediende zienswijzen

Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is door de volgende personen gebruik gemaakt:

1. de heer F.J.H. de Laat, Jan Maasstraat 8, 6021 GP te Budel
2. de heer J. Looljmans, Adr. Groenewegenlaan 3, 6021 JM te Budel
3. de heer T. Slenders, 't Stepke 12, 6021 ML te Budel
4. de heer G.U. Chwilla, Alexanderkade 143, 1018 ZC te Amsterdam
5. de heer A.J.A. de Laat, Molenstraat 47a, 6021 GT te Budel

6. de heer T.A. Laans, Maarheezerweg 26, 6021 CP te Budel
7. de heer J. Huijers, Adr. Groenewegenlaan 24, 6021 JM te Budel
8. fam. Lamers- Van Rijsingen, Zustershof 16, 6021 MS te Budel
9. de heer J. de Laat, Europalaan-Zuid 109, 6021 KK Budel
10. de heer A.F.W. Barten, Willem II straat 13, 6021 EA te Budel
11. de heer P.L.M. de Goeij, Willem II straat 26, 6021 EB te Budel
12. mevrouw R. Claes- Jongma, Brusselsestraat 31, 6021 EW te Budel
13. de heer R. Vos, Zustershof 10, 6021 MS te Budel
14. fam. Compen, Zustershof 4, 6021 MS te Budel
15. de heer Th.W.M. Fransen, Willem II straat 17, 6021 EA te Budel
16. fam. Jongmans, Zustershof 8, 6021 MS te Budel
17. mevrouw P. van Mierlo-Valkenburg, Zustershof 3, 6021 MS te Budel
18. mevrouw R. Hooijveld-Janssen, Zustershof 12, 6021 MS te Budel
19. de heer T. Rutten, Willem II straat 15, 6021 EA te Budel
20. de heer R.G.H. Raymakers, Zustershof 6, 6021 MS te Budel
21. de heer A.M.H. van Werde, Zustershof 1, 6021 MS te Budel
22. de heer A.P.L. Timmermans, Willem II straat 11, 6021 EA te Budel
23. de heer J.A.M. van den Broek, Willem II straat 7, 6021 EA te Budel
24. de heer R.H.J. Nies, Deken van Baarsstraat 21, 6021 BG te Budel
25. de heer R. Snel, namens Buurtplatform Budel Centrum Noord, Wolfswinkel 15, 6021 ED te Budel
26. de heer P.J.J. Vos, Patrijslaan 12, 6021 ZS te Budel
27. de heer H.F. Kosman, Willem II straat 5, 6021 EA te Budel
28. de heer A.M.C. Raijmakers, Willem II straat 9, 6021 EA te Budel
29. de heer H. van Beers, Rembrandtlaan 7, 6021 JN te Budel
30. Van de Boomen Advocaten, mr. R. Keuken, Eindhoveneweg 128, Postbus 128, 5580 AD te Waalre, namens de heer J. van der Meulen, Wollenhoekstraat 8 te Budel
31. Van Leeuwen Van der Eerden advocaten, de heer J.E. Lenglet, Postbus 90121, 5200 MA 's-Hertogenbosch, namens de Budelse Brouwerij B.V. en Arbima B.V.
32. de heer H.P. Vlassak, Veerse Meer 41, 5052 TV Tilburg
33. mevrouw B. Geven- Van Bree, Burgemeester van Udenstraat 13, 6021 AK te Budel, namens mevrouw T. van Bree- Rooyakkers, Markstraat 7 te Budel
34. de heer E. Groenen, Gastelseweg 38, 6021 CM te Budel
35. de heer H.R. Marteau, Bosch 30, 6021 AP te Budel
36. SRK Rechtsbijstand, mr. J.L.L.S.M. Verbunt, Postbus 3020, 2700 LA te Zoetermeer, namens de heer P.G. Kuipers, Cranendoncklaan 19 te Budel
37. mevrouw R. Staals- Beerten, Fabrieksstraat 15, 6021 RB te Budel
38. de heer J. Staals, Fabrieksstraat 46, 6021 RD te Budel
39. de heer N. Corstjens, Meemortel 2, 6021 AE te Budel
40. de heer J.H.M. Verstappen, Wethouder van Hunselstraat 23, 6021 KD te Budel
41. de heer P.J.C. Martens, Midbuulweg 1a, 6021 AA te Budel

3.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle 41 bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de termijn van vier weken ingediend en dienen derhalve ontvankelijk verklaard te worden.

3.3 Inhoud en beoordeling zienswijzen

Ten aanzien van de inhoud en beoordeling van de zienswijzen is een 'Nota beantwoording zienswijzen' opgesteld. In deze nota is allereerst een samenvatting van de zienswijze opgenomen, daaronder de beoordeling van de zienswijze en vervolgens zijn de gevolgen voor het plan in beeld zijn gebracht. Een aantal

zienswijzen is ongegrond verklaard vanwege het feit dat de zienswijzen niet meer relevant zijn in het kader van bestemmingsplan Woongebieden Budel. Deze hebben namelijk betrekking op het project Kloostertuin, het voormalige terrein van de MAVO aan het Zustershof. Dit gebied is om procedurele redenen uit het bestemmingsplan gehaald. Ons college heeft daartoe op 28 juni 2005 besloten. Wij stellen voor in te stemmen met de opgenomen beantwoording van de zienswijzen en deze nota als onderdeel van dit voorstel te beschouwen.

Betreffende de gegrond dan wel ongegrond verklaring stellen wij voor in te stemmen met de hierna volgende beoordeling van de zienswijzen:

- Zienswijze 33, 35 en 41 gegrond verklaren;
- Zienswijzen 3, 5, 29, 31, 37 en 38 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren;
- Zienswijzen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 34, 36, 39 en 40 ongegrond verklaren.

3.4 Nadere mondelinge toelichting

Art. 23 lid 1 sub d bepaalt dat degenen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid worden gesteld een nadere mondelinge toelichting te geven. Op 23 en 29 juni 2005 hebben hoorzittingen plaatsgevonden. Bij de hoorzittingen was naast ambtelijke vertegenwoordiging en de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening ook een vertegenwoordiging van de gemeenteraad aanwezig.

3.5 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan :

Toelichting:

- In de toelichting wordt de paragraaf relatie met de Wet geluidhinder ingevuld;
- In de toelichting wordt de paragraaf externe veiligheid met betrekking tot de verkooppunten van motorbrandstoffen, inclusief LPG aangepast. Dit in verband met het beëindigen van de verkoop en opslag van LPG door de betreffende tankstations;
- In de toelichting wordt in paragraaf 4.2 nog gesproken over 'wonen A' en 'wonen B'. Dit is niet juist en de juiste terminologie is ingebracht;

Voorschriften:

- In artikel 24, lid 6 is voor wijzigingsbevoegdheid 10 opgenomen dat ook een wijziging naar de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' mogelijk is;
- In artikel 3.2.2., lid g. wordt verwezen naar lid g. Dat is gewijzigd naar lid h. Teven worden de term aan- en uitbouwen toegevoegd aan lid h. Dat geldt overigens voor alle artikelen waar per abuis gesproken wordt over alleen bijgebouwen;
- De voorschriften van artikel 9 zijn aangepast als gevolg van het saneren van de verkoop en opslag van het LPG gedeelte van de betreffende tankstations.

Plankaart:

- het perceel aan de Cranendoncklaan 72 heeft de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' gekregen in plaats van 'maarschappelijke doeleinden'. Dat is in overeenstemming met het vigerende gebruik;
- de begrenzing van de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' in het gebied begrensd door de Grensweg, de Grootschoterweg en de Dammerstraat is gewijzigd in verband met een andere opzet van de parkeervoorzieningen;

- ten westen van het perceel Robert Schumansingel 32 is een deel van de bestemming 'groendoeleinden' vervangen door 'woondoeleinden 1', gelijk aan de percelen Robert Schumansingel 16 en 24;
- het bouwvlak rond verzorgingshuis Mariënburcht aan de Graafschap Hornelaan heeft voor het meest recent gebouwde gedeelte een verkeerde nok- en goothoogte gekregen. Dat is gewijzigd in respectievelijk 10 en 15 meter;
- De hindercirkel voor LPG voor de garagebedrijven aan de Dr. A. Mathijssenstraat 46 en de Fabrieksstraat 15 zijn komen te vervallen.
- Voor de woning aan de Voortstraat 13 is een bouwvlak opgenomen.

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan n.a.v. de ingediende zienswijzen:

- Aan de achterzijde van het perceel 't Stepke 12 is een bouwvlak opgenomen die de bouw van 2 (senioren)woningen mogelijk maakt.
- Op het perceel Molenstraat 47a is de aanduiding 'detailhandel toegestaan' opgenomen, overeenkomstig het voorontwerp bestemmingsplan.
- De bestemming 'groendoeleinden' ten oosten van het perceel Rembrandtlaan 7 is gewijzigd in 'woondoeleinden 1'.
- Aan de doeleindenomschrijving van de bestemming 'horecadoeleinden' is 'bestaand wonen' toegevoegd.
- Het bouwvlak rond De Wielerbaan aan de Maarheezerweg 9 is vergroot naar 1100 m2.
- De grens van de bestemming 'recreatieve doeleinden' aan de Maarheezerweg 9 is 12 meter in westelijke richting opgeschoven.
- Het bouwvlak rond het pand Bellevue, Maarheezerweg 1, is aan de zijde van de Dr. A. Mathijssenstraat iets verruimd om ruimte te bieden aan een eventuele overkapping. Tevens is voor de Bellevue een bebouwingspercentage van 100% opgenomen.
- Het voormalige nutsgebouw aan de Mgr. Zwijsenlaan, aan de achterzijde van de panden Nieuwstraat 122/124 en 126, heeft een bestemming 'gemengde doeleinden' gekregen.
- Het perceel aan de Fabrieksstraat 15 heeft een bestemming 'bedrijfsdoeleinden' gekregen in plaats van de bestemming 'garagebedrijf'.
- Voor het bouwvlak aan de Fabrieksstraat 15 is een bebouwingspercentage van 100% opgenomen.
- De mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning opgenomen is opgenomen voor het perceel Fabrieksstraat 15.
- Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het perceel Fabrieksstraat 15 om de bedrijfsbestemming te kunnen wijzigen in een woonbestemming.
- Het bouwvlak van het perceel Burgemeester van Udenstraat 11 is in de richting van het perceel Burgemeester van Houtstraat 13 met 1 meter vergroot.
- Het bouwvlak rond de woningen aan de Marktstraat met de nummer 5 en 7 is verlegd. Daarbij is de lijn van de panden 1 en 3 aangehouden.
- Het bouwvlak rond de woning Meidoornstraat 28 is vergroot om bij een eventuele herbouw van de woning in de toekomst een betere positie van de woning ten opzichte van het perceel te kunnen bewerkstelligen.
- Op de achterzijde van het perceel Meidoornstraat 28 is een wijzigingsbevoegdheid gelegd om op termijn de bouw van een woning toe te kunnen staan.
- Het bouwvlak rond de woning aan de Midbuulweg 1a is zodanig verruimd dat het hoofdgebouw volledig binnen de grenzen van het vlak valt.

3.6 Vervolprocedure

Binnen 4 weken na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het gewijzigde bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd gedurende 4 weken. Degene die tijdig een zienswijze bij de raad kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijze niet in staat is geweest overeenkomstig art. 23 zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, kan schriftelijk bedenkingen indienen bij GS gedurende 4 weken. Tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen kan een ieder bedenkingen bij GS indienen.

3.7 Communicatie

Betrokkenen die een zienswijze hebben ingediend worden per brief op de hoogte gesteld van de raadsbeslissing.

Wij stellen voor met inachtneming van hetgeen hiervoor is gesteld, het nu voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en de ingediende zienswijzen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond, gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

Consequenties :

Financiële : geen

Juridische : tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan degene die tijdig een zienswijze bij de raad kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijze niet in staat is geweest overeenkomstig art. 23 zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, schriftelijk bedenkingen indienen bij GS gedurende 4 weken. Tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen kan een ieder bedenkingen bij GS indienen.

Commissie-behandeling : de beleidscommissie heeft ter zake geadviseerd

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,	
De secretaris,	De burgemeester,
drs. P.A.G. Machlisen	B.P. Meinema

MEMORIE VAN TOELICHTING	
Behorende bij raadsvoorstel	
met reg.nummer	: 2005-081
Datum raadsvergadering	: 25 oktober 2005
Datum B&W besluit	: 13 september 2005
Portefeuillehouder	: W. Engelen
Behandelend ambtenaar	: A. Visschers
Tel.nr	: 0495/431246

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Woongebieden Budel

Toelichting:Inleiding

Tijdens de vergadering van de Beleidscommissie op 10 oktober 2005 is het al dan niet toekennen van woningbouwmogelijkheden uitdrukkelijk aan de orde gekomen. Ook is het komen te vervallen van bestaande rechten besproken. In deze Memorie van Toelichting wordt met name op bovenstaande onderwerpen ingegaan.

Uitgangspunt bestemmingsplan m.b.t. woningbouw

In beginsel is het stimuleren van woningbouw binnen de bebouwde kom van Budel uitgangspunt geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan. Dit uitgangspunt heeft geresulteerd in het toekennen van directe bouwmogelijkheden voor maximaal 36 woningen. Daarnaast zijn op 18 locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waar in totaal, na het volgen van een wijzigingsprocedure, ruimte is voor 108 woningen. In de planperiode van 10 jaar zijn derhalve 144 woningen voorzien in het bestemmingsplan Woongebieden Budel. In dit cijfer is het plan Kloostertuin met ongeveer 70 woningen niet meegenomen.

Niet voorziene bouwinitiatieven

In de planperiode zullen zich ook plekken aandienen waar het vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt zeer wel mogelijk is om woningbouw toe te staan, maar waar in het bestemmingsplan geen rekening mee is gehouden. In beginsel staat de gemeente positief tegenover dergelijke verzoeken indien deze voldoen aan een aantal criteria. Zo moet er sprake zijn van een inbreidingslocatie, moet een woning ruimtelijk inpasbaar zijn, mogen er geen milieuhygiënische beperkingen zijn en moet de bouw van één of meerdere woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Daarnaast moet in veel gevallen akoestisch onderzoek worden gepleegd en waar de grenswaarden worden overschreden, moet een ontheffing van de Wet geluidhinder worden aangevraagd bij de provincie. Akoestisch onderzoek moet worden verricht indien locaties liggen aan wegen met een snelheidsregime van 50 km of hoger, dan wel liggen aan een 30 km- weg, maar binnen een zone van 200 meter van een 50 km-weg. Wanneer een locatie voldoet aan alle gesteld criteria kan de gemeente medewerking verlenen aan een bouwverzoek met behulp van artikel 19, lid 2 van de Wet op de

Ruimtelijke Ordening. Bij een dergelijke procedure is geen verklaring van geen bezwaar van de provincie nodig, maar kan worden volstaan met een rapportage achteraf. Een procedure ex artikel 19, lid 2 kan derhalve redelijk snel worden doorlopen.

Bouwverzoeken als gevolg van ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn enkele zienswijzen ingediend waarin verzocht wordt woningbouw te kunnen realiseren. In de commissievergadering is met name de locatie van garagebedrijf Staals aan de Fabrieksstraat 15 besproken. De commissie oordeelde in meerderheid dat de mogelijkheid om een bedrijfswoning te kunnen bouwen in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen dient te worden. Het ontnemen van verworven rechten wordt als niet wenselijk beschouwd. Om een bouwmogelijkheid op te kunnen nemen dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het perceel ligt weliswaar aan een 30 km-weg, maar valt binnen de zone van 200 meter vanuit een 50 km-weg. In het akoestisch onderzoek dat reeds is uitgevoerd zijn de Midbuulweg en de Mulkstraat al onderzocht. Daarbij zijn de 50 dBA contouren bepaald. De locatie van garagebedrijf Staals ligt buiten deze contouren en dat betekent dat er geen ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. De bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning kan en zal derhalve worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Ook zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om de bedrijfsbestemming te kunnen wijzigen in een woonbestemming. Van die bevoegdheid kan gebruik gemaakt worden indien de bedrijvigheid ter plaatse zou ophouden te bestaan. Alle eerder genoemde criteria voor het toekennen van bouwmogelijkheden blijven echter wel van kracht. Als het gevolg van het toevoegen van een directe bouwmogelijkheid voor de bedrijfswoning en een wijzigingsbevoegdheid, dient wel een paragraaf aan het akoestisch onderzoek te worden toegevoegd.

Hoe om te gaan met wijzigingsbevoegdheden?

Zoals eerder in deze memorie van toelichting is aangegeven zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen om op termijn woningbouw te kunnen toestaan. De wijzigingsbevoegdheden zijn met name opgenomen voor locaties waar nog geen concrete bouwverzoeken zijn, maar waar op termijn ontwikkelingen zijn voorzien. Een voorbeeld is een bedrijf dat binnen afzienbare tijd wordt beëindigd, dan wel verplaatst. Daarnaast zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor plekken waar nu nog milieuhygiënische beperkingen gelden, bijvoorbeeld de hindercirkel van een (agrarisch) bedrijf. Wanneer een concreet bouwverzoek aan de orde is, wordt betreffend verzoek getoetst aan de eerder vermelde criteria en kan de wijzigingsprocedure worden opgestart. Ook dan is geen verklaring van geen bezwaar van de provincie meer nodig.

Aanpassing nota beantwoording zienswijzen

Naar het oordeel van de beleidscommissie is de positieve insteek bij verzoeken om woningbouw niet altijd even helder verwoord. Dan gaat het om plekken als Europalaan-Zuid 109 en Molenstraat 47a. De tekst van de beantwoording van de zienswijzen is nogmaals gezien en op een aantal punten verduidelijkt. Voor

verzoeken waar woningbouw vanuit ruimtelijk planologisch oogpunt niet wenselijk is, is de tekst niet gewijzigd.

Overige aanpassingen aan het plan

Bij nadere beschouwing van het bestemmingsplan zijn nog enkele zaken aan het licht gekomen die aanpassing behoeven.

- in de beantwoording van zienswijze 7 wordt gesteld dat de garage en de overkapping van nummer 24 verwijderd dient te worden om een nieuwe woning te kunnen bouwen. Dat moet nummer 26 zijn.
- zienswijze 35 heeft tot gevolg dat er een wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd aan de achterzijde van het perceel. Dat kan echter niet zonder het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Het perceel ligt weliswaar in een 30 km-gebied, maar binnen een zone van 200 meter vanuit een 50 km-weg. De Burgemeester van Houtstraat is echter in het reeds uitgevoerde akoestisch onderzoek al onderzocht. Daarbij is de 50 dBA contour bepaald. Het perceel waar de wijzigingsbevoegdheid is voorzien valt buiten deze contour. Er is derhalve geen ontheffing van de Wet geluidhinder nodig. Wel dient een paragraaf te worden toegevoegd aan het akoestisch onderzoek.

Consequenties van het uitstellen van de vaststelling van het bestemmingsplan

Wanneer de vaststelling van het bestemmingsplan wordt doorgeschoven naar een volgende raadsvergadering bestaat het risico dat er zich in het plangebied ontwikkelingen voordoen die niet gewenst zijn. Indien een ontwikkeling wel past in het oude bestemmingsplan, maar niet in het nieuwe, kan een ontwikkeling toch doorgang vinden, omdat het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld. Daarnaast is de noodzaak tot het herzien van een aantal bestemmingsplannen zeer hoog, vanwege het voorkomen van hiaten in de vigerende bestemmingsplannen. Tot slot zullen er meer vrijstellingsprocedures moeten worden gevolgd in de overgangsperiode naar het nieuwe bestemmingsplan. Het gaat dan om zaken die op grond van het vigerende bestemmingsplan niet zijn toegestaan, maar in het nieuwe plan wel kunnen.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,	
De secretaris,	De burgemeester,
Drs. P.A.G. Machielsen	B.P. Meinema

THE
LIBRARY
OF THE
MUSEUM
OF
COMPARATIVE ZOOLOGY
AT
HARVARD UNIVERSITY
CAMBRIDGE, MASS.

MEMORIE VAN TOELICHTING	
Behorende bij raadsvoorstel	
met reg.nummer	:
Datum raadsvergadering	: 20 december 2005
Datum B&W besluit	: 13 september 2005/8 november 2005
Portefeuillehouder	: W. Engelen
Behandelend ambtenaar	: A. Visschers
Tel.nr	: 0495/431246

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Woongebieden Budel

Toelichting:

In de raadsvergadering van 25 oktober 2005 is het bestemmingsplan Woongebieden Budel uitgebreid besproken. In grote lijnen kon de raad instemmen met het bestemmingsplan. Enkele kritieke punten hebben geleid tot het indienen van amendementen door de fracties Elan en Cranendonck Actiefl. Het amendement van Elan is niet in stemming gebracht. Wethouder Engelen heeft de toezegging gedaan dat een bouwmogelijkheid zal worden opgenomen, aangezien er ruimtelijk planologisch geen belemmeringen zijn.

Het amendement van Cranendonck Actiefl is wel in stemming gebracht en de raad heeft met meerderheid ingestemd.

Het voorstel dat ons college voor de raadsvergadering van 20 december 2005 heeft voorbereid is nagenoeg gelijk aan het voorstel dat op 25 oktober 2005 is bediscussieerd. Uitvoering van het amendement van Cranendonck Actiefl kan verstrekende juridische gevolgen hebben. Hieronder wordt een toelichting gegeven op het amendement, waarin ons standpunt ten aanzien van ieder onderdeel van het amendement is verwoord.

Op het perceel Maarheezerweg 26 moet de bouw van een extra seniorenwoning mogelijk gemaakt worden

Ons college raadt ten stelligste af om een woningbouwmogelijkheid toe te kennen op het resterende perceelsgedeelte ten noorden van het pand Maarheezerweg 26. Wij hebben daarvoor de volgende redenen.

- de realisatie van een seniorenwoning is vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt een loffelijk streven. Echter de bestaande woning is goed gepositioneerd op en in verhouding met het totale perceel. Wanneer een seniorenwoning wordt toegevoegd vóór de voorgevelrooilijn van de bestaande woning, levert dit een verstoring van het evenwicht op. De ruimtelijke kwaliteit wordt nadelig beïnvloed.
- indien het ruimtelijk aspect als ondergeschikt wordt beschouwd dient er akoestisch onderzoek te zijn verricht om een woning te kunnen bouwen aan een 50 km weg. Naar alle waarschijnlijkheid zal de geluidbelasting op de toekomstige gevels hoger zijn dan wettelijk is toegestaan en moet er een ontheffing van de Wet geluidhinder worden aangevraagd vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. De provincie

heeft te kennen gegeven goedkeuring te zullen onthouden aan een gedeelte van het bestemmingplan indien een rechtstreekse bouwmogelijkheid wordt opgenomen, zonder dat de vereiste procedures zijn gevolgd;

- rond het naastgelegen bedrijf ligt een hindercirkel van 30 meter. Het is niet toegestaan een woningbouwmogelijkheid toe te kennen binnen betreffende cirkel. Om te kunnen bouwen mag er wat dat betreft geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen. de provincie heeft te kennen gegeven goedkeuring te zullen onthouden aan een gedeelte van het bestemmingplan indien toch een rechtstreekse bouwmogelijkheid wordt opgenomen binnen de hindercirkel van het bedrijf;
- tot slot voldoet de locatie aan de Maarheezerweg 26 niet aan de voorwaarden van een inbreidingslocatie. De locatie is niet aan alle zijden volledig omsloten door bestaande bebouwing. Ontwikkelen van een dergelijke locatie is niet wenselijk en de kans is groot dat de provincie de bouw van een woning niet zal toestaan.

Aan de Burg. van Houtstraat 72 moeten 2 bouwvlakken worden aangegeven, omdat er vergunning is verleend voor de bouw van 2 woningen.

Ondanks dat de 2 woningen nog niet gebouwd zijn is er sprake van een bestaande situatie. De locatie komt derhalve ook niet voor op de lijst van nieuwbouwmogelijkheden, behorende bij het bestemmingsplan. De bouwvergunningen eerste fase zijn verleend op grond van bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Dat plan bood de mogelijkheid om twee vrijstaande woningen op te kunnen richten. De toets aan het bestemmingsplan is daarmee een gepasseerd station. Wanneer door de nieuwe eigenaren van het perceel in de toekomst een gewijzigde bouwaanvraag wordt ingediend, zal uitgegaan worden van twee woningen en zal voor de bestemmingsplantoets terug gegrepen worden op het toen geldende bestemmingsplan. Het feit dat de woningen van de bouwvergunning eerste fase niet op de ondergrond van het bestemmingsplan voorkomen is daarop niet van invloed. Kadastrale ondergronden worden pas gewijzigd wanneer objecten daadwerkelijk zijn gerealiseerd.

Conform de memorie van toelichting op het raadsvoorstel moet de zienswijze m.b.t. Fabrieksstraat 15 gegrond worden verklaard.

Aan het grootste gedeelte van de wensen van de eigenaar van het bedrijf aan de Fabrieksstraat 15 is, als gevolg van een memorie van toelichting, tegemoet gekomen. Er werd echter ook gevraagd om mogelijkheden voor uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten toe te kennen. Het is niet wenselijk om meer uitbreidingsmogelijkheden te bieden dan nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De omgeving van het bedrijf bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Verdere uitbreiding van de bedrijfsdoeleinden zou nadelige invloed om de omgeving kunnen hebben. Als gevolg van het ongegrond verklaren van dit gedeelte van de zienswijze is de totale zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Op het perceel aan de Weth. van Hunselstraat 23 moet de woningbouwmogelijkheid uit het vorige bestemmingsplan rechtstreeks in het nieuwe bestemmingsplan terug komen.

Aangezien er een bouwmogelijkheid is opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan, staat ons college in beginsel positief ten opzichte woningbouw in de toekomst. Echter voordat er een bouwtitel in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen kan worden dient er akoestisch onderzoek te zijn verricht en moet er naar alle waarschijnlijkheid een ontheffing van de Wet geluidhinder worden aangevraagd bij de provincie. Een dergelijke procedure zal enkele maanden in beslag nemen. Naar ons oordeel prevaleert het algemene belang boven het individuele belang. Ons voorstel is dan ook, gezien de verworven rechten, om een positieve insteek te kiezen en middels een separate planologische procedure (art. 19, lid 1 WRO) medewerking te verlenen aan een bouwverzoek, wanneer dat in de toekomst aan de orde zou zijn. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan niet verder vertraagd.

Aan de Midbuulweg 1a moet de bestaande woning volledig in het bouwvlak komen te liggen.

Ons college heeft geen moeite om de bestaande woning aan de Midbuulweg 1a volledig binnen het bouwvlak te laten vallen. Er wordt echter in de voorschriften bepaald dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen. Het opnemen van de bestaande woning binnen het bouwvlak betekent derhalve niet dat de hoofdbebouwing mag worden uitgebreid op een afstand van minder dan 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Wanneer de eigenaar van het pand Midbuulweg 1a grond zou verwerven en er een herverkaveling zou komen, kan er wel sprake zijn van een oplossing. Dan zou wel een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens kunnen worden gehaald.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,	
De secretaris,	De burgemeester,
Drs. P.A.G. Machielsen	B.P. Meinema

Gemeente Cranendonck

Nota beantwoording zienswijzen

Gewijzigde Versie

*gewijzigd naar aanleiding van de behandeling in de beleidscommissie van 10 oktober 2005 en
behandeling door de gemeenteraad op 25 oktober 2005
ter verheldering van de wijzigingen zijn ook twee MvT's opgesteld*

Behoort bij besluit d.d. 20 december 2005
van de Gemeenteraad van Cranendonck

Mij bekend,

De griffier der gemeente Cranendonck



Bestemmingsplan Woongebieden Budel
20 december 2005

Nota zienswijzen Woongebieden Budel

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Woongebieden Budel heeft voor een ieder ter inzage gelegen op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, van 7 april 2005 tot en met 4 mei 2005. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen hebben 41 personen gebruik gemaakt. In deze nota worden de zienswijzen samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij iedere zienswijze is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan en welke aanpassing, indien noodzakelijk, wordt doorgevoerd.

De beantwoording van de zienswijzen en de gevolgen voor het plan worden vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzen en de antwoorden daarop worden niet opgenomen in het bestemmingsplan. De zienswijzen die aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan worden verwerkt in het bestemmingsplan na vaststelling van de beantwoording en het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Aangezien het college van burgemeester en wethouders in haar vergadering van 28 juni 2005 heeft besloten om het gebied Kloostertuin niet op te nemen in het bestemmingsplan Woongebieden Budel, zijn de zienswijzen die zich richten op de ontwikkeling van dat gebied zeer kort beantwoord. Inhoudelijk zijn deze zienswijzen niet meer relevant voor het bestemmingsplan Woongebieden Budel. Betreffende zienswijzen zullen inhoudelijk worden bekeken in het kader van de separate planologische procedure omtrent het project Kloostertuin.

1. de heer F.J.H. de Laat, Jan Maasstraat 8, 6021 GP te Budel

Reclamant verzoekt om de bestemming 'Woondoeleinden 1' aan de Jan Maasstraat 8 te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden 2'. Dit teneinde de mogelijkheid te hebben om lichte bedrijvigheid te vestigen.

Beantwoording

In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'woondoeleinden 1' in overwegende mate aanwezig. Slechts op een paar plekken is de bestemming 'woondoeleinden 2' opgenomen, op plekken die van oorsprong een meer gedifferentieerd karakter hebben. Binnen de bestemming 'woondoeleinden 2' zijn naast aan huis verbonden beroepen ook lichte bedrijvigheid toegestaan. Het gaat per definitie ook om grotere, diepere percelen. De Jan Maasstraat heeft van oorsprong een woonkarakter en het is niet wenselijk om meer lichte bedrijvigheid toe te staan.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

2. de heer J. Looijmans, Adr. Groenewegenlaan 3, 6021 JM te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het opnemen van een bouwvlak ten noorden van zijn perceel aan de Adr. Groenewegenlaan 3. Het oprichten van een woning zou het straatbeeld negatief beïnvloeden en een waardedaling van zijn onroerend goed veroorzaken. Het bouwen van een extra woning op het voormalige perceel "Rembrandtlaan 7" is ook in strijd met een oud raadsbesluit dat zegt dat er slechts 2 woningen mogen worden gebouwd. Die zijn reeds gerealiseerd.

Reclamant richt zich verder tegen de bouwmogelijkheid die ontstaat tussen de percelen Adr. Groenewegenlaan 24 en 26. Een mogelijke woning zou te klein worden en niet passen in het straatbeeld.

Tot slot geeft reclamant aan dat er zich op het perceel ten noorden van de Adr.

Groenewegenlaan 3 rode eekhoorn bevinden die zouden verdwijnen wanneer het perceel bebouwd zou worden.

Beantwoording

Het perceel aan de Adr. Groenewegenlaan ten noorden van nummer 3 biedt voldoende ruimte tot het oprichten van een woning. De aanwezige grote garage vormt wellicht een beperking, maar die zou eventueel verwijderd kunnen worden. Ruimtelijk planologisch gezien is het aanvaardbaar om de open plek in de straatwand in te vullen door middel van het realiseren van een (senioren)woning. Bovendien voldoet het perceel aan de criteria die worden gesteld aan een inbreidingslocatie. Dat zijn locaties die in de huidige situatie al volledig worden omsloten door bebouwing.

De woningbouwmogelijkheid die is ontstaan aan tussen de panden Adr. Groenewegenlaan 24 en 26 betreft een kavel dat voldoende ruimte biedt voor een vrijstaande woning. Het perceel heeft een breedte van ongeveer 15 meter, wat betekent dat met inachtneming van de afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen een woning kan worden opgericht met een frontbreedte van 9 meter. Voorwaarde is wel dat de garage en de overkapping behorende bij nummer 26 verwijderd dienen te worden. Deze staan op het beoogde bouwperceel.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. de heer T. Slenders, 't Stepke 12, 6021 ML te Budel

Reclamant geeft aan dat hij in een exploitatieovereenkomst met de gemeente heeft afgesproken dat er op de achterzijde van zijn perceel aan 't Stepke 12 twee woningen mogen worden gebouwd. Zijn verzoek is nu om ter plekke 3 seniorenwoningen toe te staan.

Beantwoording

Uit de exploitatieovereenkomst is gebleken dat reclamant de toezegging heeft om 2 woningen op te mogen richten op de achterzijde van het perceel 't Stepke 12. Het oprichten van 2 woningen, vrijstaand dan wel in een blok van 2, is planologisch aanvaardbaar. Het toestaan van een extra woning is niet wenselijk. Er ontstaat dan een onevenredig straatbeeld, omdat de laatste woning de afronding van de bebouwing voorbij zou schieten. Bovendien biedt het woningbouwprogramma geen ruimte om een extra woning beschikbaar te stellen.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de achterzijde van het perceel 't Stepke 12 is een bouwvlak opgenomen die de bouw van 2 (senioren)woningen mogelijk maakt.

4. de heer G.U. Chwilla, Alexanderkade 143, 1018 ZC te Amsterdam

Reclamant geeft aan waardevermindering van zijn woning aan de Rembrandtlaan 9 te hebben als gevolg van beperking van de bouwgrenzen.

Beoordeling

Het bouwvlak van reclamant is strak rond de bestaande woning gelegd. Daarmee wordt recht gedaan aan de bestaande bebouwing en kan er geen sprake zijn van waardevermindering van de woning als gevolg van de nieuw planologische regeling.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

5. de heer A.J.A. de Laat, Molenstraat 47a, 6021 GT te Budel

Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met het verdwijnen van de functie detailhandel van zijn pand. Eventueel is hij wel bereid deze functie in te leveren in ruil voor de mogelijkheid tot het realiseren van 2 of meer appartementen in het bestaande pand.

Ten aanzien van het perceel ten zuiden van het perceel Jan Maasstraat 8 verzoekt reclamant de bestemming 'woondoeleinden 1' te wijzigen in 'woondoeleinden 2'.

Beoordeling

Op dit moment vindt er geen detailhandel meer plaats in het plan Molenstraat 47a. Tot voor kort is er een elektronicazaak gevestigd geweest in het pand. Per abuis is de aanduiding 'detailhandel toegestaan' verdwenen. Het bestemmingsplan zal op dat punt worden aangepast. De hoofdbestemming blijft woondoeleinden. Tegenover het ruilen van de detailhandelsaanduiding voor contingent voor 2 of meer appartementen staat de gemeente in beginsel positief. Wanneer een dergelijke ruil concreet aan de orde is moet een verzoek aan een aantal criteria voldoen. Zo moet er sprake zijn van een inbreidingslocatie, moet een woning ruimtelijk inpasbaar zijn, mogen er geen milieuhygiënische beperkingen zijn en moet de bouw van één of meerdere woningen of appartementen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Daarnaast moet in veel gevallen akoestisch onderzoek worden gepleegd en waar de grenswaarden worden overschreden, moet een ontheffing van de Wet geluidhinder worden aangevraagd bij de provincie. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan, indien het verzoek voldoet aan alle criteria, eventueel een procedure tot vrijstelling van het bestemmingsplan worden gevolgd.

Ten aanzien van het perceel ten zuiden van de Jan Maasstraat 8 zijn geen concrete plannen om bij de toekomstige woning lichte bedrijvigheid te vestigen. Bovendien is het niet wenselijk om meer lichte bedrijvigheid toe te staan. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'woondoeleinden 1' in overwegende mate aanwezig. Slechts op een paar plekken is de bestemming 'woondoeleinden 2' opgenomen, op plekken die van oorsprong een meer

gedifferentieerd karakter hebben. Aan de Jan Maasstraat is dat niet het geval, daar heerst een woonkarakter.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op het perceel Molenstraat 47a is de aanduiding 'detailhandel toegestaan' opgenomen, overeenkomstig het voorontwerp bestemmingsplan.

6. de heer T.A. Laans, Maarheezerweg 26, 6021 CP te Budel

Reclamant geeft aan dat hij ten noorden van zijn bestaande woning aan de Maarheezerweg 26 een nieuwe levensloopbestendige woning wil bouwen. Hij verzoekt dan ook om in het nieuwe bestemmingsplan een bouwvlak op te nemen.

Beantwoording

De huidige woning is gebouwd in een goede verhouding met de oppervlakte van het perceel. Ook is de woning goed gesitueerd op het perceel. Het bouwen van een extra woning op het perceel zou een verstoring van het evenwicht betekenen en is derhalve stedenbouwkundig niet wenselijk. Daarnaast voldoet de locatie niet aan de definities van een inbreidingslocatie. Nieuwbouw is in principe alleen toegestaan op locaties die volledig zijn omsloten door bestaande bebouwing. Aan de overzijde van het perceel is dat niet het geval. Een andere belemmering voor het bouwen van een woning is de ligging van het perceel binnen de hindercirkel van het naastgelegen bedrijf. Het is wettelijk niet toegestaan hindergevoelige objecten, zoals woningen, op te richten binnen de hindercirkel van een bedrijf. Tot slot is er op dit moment in het woningbouwprogramma geen ruimte om een extra woning beschikbaar te stellen.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

7. de heer J. Huijers, Adr. Groenewegenlaan 24, 6021 JM te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen de mogelijke bouw van een woning aan de Adr. Groenewegenlaan tussen de nummers 24 en 26. Een extra woning past niet in het straatbeeld en bovendien is reclamant van mening dat zijn woongenot er flink op achteruit zal gaan de woning in waarde zal verminderen.

Beantwoording

De woningbouwmogelijkheid die is ontstaan aan tussen de panden Adr. Groenewegenlaan 24 en 26 betreft een kavel dat voldoende ruimte biedt voor een vrijstaande woning. Het perceel heeft een breedte van ongeveer 15 meter, wat betekent dat met inachtneming van de afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen een woning kan worden opgericht met een frontbreedte van 9 meter. Voorwaarde is wel dat de garage en de overkapping behorende bij nummer 26 verwijderd dienen te worden. Deze staan op het beoogde bouwperceel.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

8. fam. Lamers- Van Rijsingen, Zustershof 16, 6021 MS te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming op het MAVO-terrein aan de Willem II straat te Budel. Door het groot aantal te bouwen woningen zal een groot parkeerprobleem in de straat ontstaan. Tevens zal een grote inbreuk worden gepleegd op de privacy.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein geldt vooralsnog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

9. de heer J. de Laat, Europalaan-Zuid 109, 6021 KK Budel

Reclamant verzoekt op een braakliggend perceel deel van zijn perceel aan de Europalaan-Zuid 109 een extra vrijstaande woning te mogen realiseren. Er is nu een oude schuur annex hobbywerkplaats aanwezig, die gesloopt wordt indien er een woning gerealiseerd mag worden. In het verleden is er altijd een bouwmogelijkheid geweest die nooit is ingevuld, omdat de noodzaak daartoe er nooit was. Nu is de noodzaak er wel om een seniorenwoning te bouwen.

Beantwoording

Tegenover het bouwen van een seniorenwoning op het perceel Europa-Zuid 109 staat de gemeente in beginsel positief. Wanneer een concreet verzoek tot het bouwen van een woning aan de orde is moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Zo moet er sprake zijn van een inbreidingslocatie, moet een woning ruimtelijk inpasbaar zijn, mogen er geen milieuhygiënische beperkingen zijn en moet de bouw van één of meerdere woningen of appartementen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Daarnaast moet in veel gevallen akoestisch onderzoek worden gepleegd en waar de grenswaarden worden overschreden, moet een ontheffing van de Wet geluidhinder worden aangevraagd bij de provincie. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan eventueel, indien het verzoek voldoet aan alle criteria, een procedure tot vrijstelling van het bestemmingsplan worden gevolgd.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

10. de heer A.F.W. Barten, Willem II straat 13, 6021 EA te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het wijzigen van de bestemming van het voormalige MAVO-terrein. Hij vindt het onacceptabel dat op het relatief kleine terrein zo'n groot aantal woningen zal worden gebouwd. De concentratie van bebouwing ligt 5 à 6 keer hoger dan in de directe omgeving. Daarmee komt de eigenheid, de privacy, de leefbaarheid en het groen van de directe omgeving ernstig in het geding. Tevens gaat de enorme verkeerstoename ten koste van de veiligheid.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein geldt vooralsnog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

11. de heer P.L.M. de Goeij, Willem II straat 26, 6021 EB te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het wijzigen van de bestemming van het voormalige MAVO-terrein. Hij vindt het onacceptabel dat op het relatief kleine terrein zo'n groot aantal woningen zal worden gebouwd. De concentratie van bebouwing ligt 5 à 6 keer hoger dan in de directe omgeving. Daarmee komt de eigenheid, de privacy, de leefbaarheid en het groen van de directe omgeving ernstig in het geding. Tot slot heeft reclamant vrees voor overlast door toenemend verkeer en parkeerbehoefte en voor waardevermindering van zijn woning.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein geldt vooralsnog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

12. mevrouw R. Claes- Jongma, Brusselsestraat 31, 6021 EW te Budel

Reclamant verzoekt om een vergroting van haar bouwvlak. Het doel is om het hoofdgebouw uit te breiden, met een slaapkamer boven de garage, tot op de zijdelingse perceelsgrens. Een dergelijke uitbreiding van het bouwvlak levert geen verkeerstechnische of andere belemmeringen op en schept geen precedent.

Beantwoording

Voor gesloten bebouwing geldt voor eindwoningen een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Wanneer boven de garage een slaapkamer gerealiseerd zou worden, zou betekenen dat het hoofdgebouw tot in de perceelsgrens zou gaan reiken. Dat is niet aanvaardbaar, vanwege het feit dat precedentwerking kan ontstaan voor andere eindwoningen, waar het niet wenselijk is om een dergelijke uitbreiding toe te staan. Andere eindwoningen grenzen weliswaar aan achtertuinen van woningen in plaats van aan openbaar groen, maar moeten wel op eenzelfde manier worden benaderd als de woning van reclamant. Wanneer op diverse plaatsen hoofdgebouwen uitgebreid worden tot in de zijdelingse perceelsgrens, zou het straatbeeld nadelig beïnvloed worden en zou het stedenbouwkundig uitgangspunt van de wijk de Root onder druk komen te staan.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

13. de heer R. Vos, Zustershof 10, 6021 MS te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming op het MAVO-terrein aan de Willem II straat te Budel. Door het groot aantal te bouwen woningen zal een groot parkeerprobleem in de straat ontstaan. Tevens zal een grote inbreuk worden gepleegd op de privacy.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein geldt vooralsnog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

14. fam. Compen, Zustershof 4, 6021 MS te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming op het MAVO-terrein aan de Willem II straat te Budel. Door het groot aantal te bouwen woningen zal een groot parkeerprobleem in de straat ontstaan. Tevens zal een grote inbreuk worden gepleegd op de privacy.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein geldt vooralsnog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

15. de heer Th.W.M. Fransen, Willem II straat 17, 6021 EA te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het ontwerp bestemmingsplan voor zover dat betrekking heeft op het voormalige MAVO-terrein. De zeer dichte bebouwing past niet binnen een wijk met een zeer open structuur. Hij ziet liever 16 à 17 vrijstaande woningen gebouwd. Er zal overlast ontstaan door toename van het verkeer en de parkeerbehoefte. Tot slot zal het woongenot worden aangetast en zal er waardevermindering van de reeds aanwezige woningen ontstaan.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein geldt vooralsnog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

16. fam. Jongmans, Zustershof 8, 6021 MS te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming op het MAVO-terrein aan de Willem II straat te Budel. Door het groot aantal te bouwen woningen zal een groot parkeerprobleem in de straat ontstaan. De toename van het verkeer gaat ten koste van de veiligheid. Tevens zal een grote inbreuk worden gepleegd op de privacy en wordt het karakter van de buurt aangetast.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein geldt vooralsnog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

17. mevrouw P. van Mierlo-Valkenburg, Zustershof 3, 6021 MS te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming op het MAVO-terrein aan de Willem II straat te Budel. Door het groot aantal te bouwen woningen zal een groot parkeerprobleem in de straat ontstaan. Er is nu al overlast door het parkeren bij het gemeenschapshuis. Tevens zal een grote inbreuk worden gepleegd op de privacy en zijn de plannen stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Tot slot is reclamant bang voor waardevermindering van haar woning..

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein geldt voorts nog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

18. mevrouw R. Hooijveld-Janssen, Zustershof 12, 6021 MS te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming op het MAVO-terrein aan de Willem II straat te Budel. Door het groot aantal te bouwen woningen zal een groot parkeerprobleem in de straat ontstaan. Tevens zal een grote inbreuk worden gepleegd op de privacy. Verder vindt reclamant hoogbouw niet passen in de omgeving. Tot slot vindt reclamant het slecht dat speelruimte plaats moet maken voor woningbouw.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein geldt voorts nog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

19. de heer T. Rutten, Willem II straat 15, 6021 EA te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming op het MAVO-terrein aan de Willem II straat te Budel. Door het groot aantal te bouwen woningen zal een groot parkeerprobleem in de straat ontstaan. Tevens zal een grote inbreuk worden gepleegd op de privacy. Tot slot heeft reclamant vrees voor waardevermindering van zijn woning.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein

geldt vooralsnog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

20. de heer R.G.H. Raymakers, Zustershof 6, 6021 MS te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming op het MAVO-terrein aan de Willem II straat te Budel. Door het groot aantal te bouwen woningen zal een groot parkeerprobleem in de straat ontstaan. Hoogbouw past naar zijn mening niet in het straatbeeld. Tevens zal een grote inbreuk worden gepleegd op de privacy. Tot slot heeft reclamant vrees voor waardevermindering van zijn woning.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein geldt vooralsnog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

21. de heer A.M.H. van Werde, Zustershof 1, 6021 MS te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het wijzigen van de bestemming van het voormalige MAVO-terrein aan de Willem II straat. Met wijzigingsbevoegdheid 5 heeft de gemeente de bevoegdheid om maximaal 70 woningen te kunnen bouwen. Dat is een onacceptabel aantal op dit relatief kleine terrein. Bovendien past hoogbouw niet in het straatbeeld. Reclamant voorziet grote problemen op het gebied van privacy, leefbaarheid, verdwijnen van speelgelegenheid en parkeren. Tot slot heeft reclamant vrees voor waardevermindering van zijn woning.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein geldt vooralsnog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

22. de heer A.P.L. Timmermans, Willem II straat 11, 6021 EA te Budel

Reclamant maakt bezwaar tegen het aantal woningen dat na gebruikmaking van wijzigingsbevoegdheid 5 op het voormalige MAVO-terrein is toegestaan.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein

geldt voorts nog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

23. de heer J.A.M. van den Broek, Willem II straat 7, 6021 EA te Budel

Reclamant heeft bezwaar tegen het aanzienlijk hoger aantal te bouwen woningen op het voormalige MAVO-terrein dan oorspronkelijk gepland. Dat zal ingrijpende gevolgen hebben voor leven en welzijn in de directe woonomgeving.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein geldt voorts nog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

24. de heer R.H.J. Nies, Deken van Baarsstraat 21, 6021 BG te Budel

Reclamant verzoekt een bouwmogelijkheid op te nemen aan de achterzijde van zijn perceel, grenzend aan de Treurenburgstraat. Hij is van mening dat een nieuw te bouwen woning ter plekke goed past en dat er geen versmalling van het straatbeeld optreedt. Verder vindt reclamant het vreemd dat het garagebedrijf ten zuidoosten van zijn perceel een belemmering vormt voor het bouwen van een nieuwe woning. De nieuw te bouwen woning valt voor een groot gedeelte buiten de hindercirkel en bovendien is de hindercirkel nooit een belemmering geweest voor uitbreiding van zijn bestaande woning aan de Deken van Baarsstraat 21.

Beantwoording

Het bouwen van een woning aan de Treurenburgstraat levert een versmalling van het straatbeeld op. Nader onderzoek heeft echter opgeleverd dat de bouw van een woning geen onevenredig straatbeeld zal opleveren. Om op een verantwoorde wijze een woning te kunnen bouwen dient echter wel de groenstrook tussen het perceel van reclamant en de openbare weg bij het bouwperceel betrokken te worden. De hindercirkel van het genoemde garagebedrijf is op dit moment nog een belemmerende factor voor het bouwen van een nieuwe woning. Wet- en regelgeving op het gebied van milieu is in de loop der jaren zodanig geformuleerd dat het realiseren van een nieuw hindergevoelig object, zoals een woning, niet is toegestaan binnen de hindercirkel van een bedrijf. In het geval van de huidige woning van reclamant is er sprake van een bestaande situatie, waarvoor andere regels gelden, bijvoorbeeld voor de uitbreiding van de woning. Voorwaarde om op termijn een woning te kunnen bouwen is het verdwijnen van het garagebedrijf en de bedrijfsbestemming. Herstructurering van betreffende hoek en het perceel van reclamant met woningbouw is dan een logische keuze. Er kan dan een procedure worden opgestart om vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan te bewerkstelligen.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

25. de heer R. Snel, namens Buurtplatform Budel Centrum Noord, Wolfswinkel 15, 6021 ED te Budel

Reclamant reageert op de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt maximaal 70 woningen te bouwen op het terrein van de voormalige MAVO. Hij vindt het aantal woningen veel te hoog. De hoge bebouwingsdichtheid past niet in de omgeving. De leefbaarheid in de omgeving zal negatief worden beïnvloed, onder andere als gevolg van de toename van het verkeer en schending van de privacy.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein geldt vooralsnog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

26. de heer P.J.J. Vos, Patrijslaan 12, 6021 ZS te Budel

Reclamant richt zich tegen de bestemming van het pand Cranendoncklaan 68. Aan betreffend pand is de bestemming 'kantoordoeleinden' toegekend. Vanwege problemen met de verkoop van het pand is het verzoek om een woonbestemming op te nemen om het pand als woning te kunnen verkopen.

Beantwoording

Gezien de bestemming van de percelen in de directe omgeving van het pand Cranendoncklaan 68 is het niet ondenkbaar dat het perceel een woonbestemming krijgt in plaats van de bestemming 'kantoordoeleinden'. Echter de ligging van het pand is voor bewoning uiterst ongelukkig. In het verleden is het kantoor min of meer als een aan huis verbonden beroep ontstaan. Later is het perceel afgesplitst en nu wordt het pand Cranendoncklaan 68 als zelfstandig object te koop aangeboden. De afsplitsing heeft tot gevolg gehad dat betreffend pand geïsoleerd tussen woonbebouwing is komen te liggen, ongeveer 40 meter van de openbare weg. Vanuit ruimtelijk planologisch oogpunt is het niet wenselijk dat het pand tot woning bestemd wordt. Gebruik als kleinschalig kantoor is passend in de omgeving. De overlast van een kleinschalig kantoor op de omliggende woonpercelen zal minimaal zijn.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

27. de heer H.F. Kosman, Willem II straat 5, 6021 EA te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming op het MAVO-terrein aan de Willem II straat te Budel. Door het groot aantal te bouwen woningen zal een groot parkeerprobleem in de straat ontstaan. Tevens zal een grote inbreuk worden gepleegd op de privacy.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein geldt vooralsnog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

28. de heer A.M.C. Raijmakers, Willem II straat 9, 6021 EA te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming op het MAVO-terrein aan de Willem II straat te Budel. Door het groot aantal te bouwen woningen zal een groot parkeerprobleem in de straat ontstaan. Ook zal een grote inbreuk worden gepleegd op de privacy en gaat een stuk kwaliteit van Budel verloren wanneer hoogbouw gepleegd zal worden.

Tijdens de hoorzitting heeft reclamant een schets overhandigd met een alternatieve invulling van het voormalige MAVO-terrein.

Beantwoording

Besloten is om het project Kloostertuin, wat gerealiseerd zal worden op het terrein van de voormalige MAVO-school tussen de Willem II straat en het Zustershof, uit het bestemmingsplan te halen. Voor het project Kloostertuin wordt een separate planologische procedure gevolgd. Dan zal ook inspraak door belanghebbenden mogelijk zijn. Voor het gebied MAVO-terrein geldt voorts nog het vigerende bestemmingsplan Willem II straat/Wolfswinkel. In het kader van het bestemmingsplan Woongebieden Budel is de zienswijze van reclamant niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

29. de heer H. van Beers, Rembrandtlaan 7, 6021 JN te Budel

Reclamant heeft bezwaren tegen het opnemen van een bouwmogelijkheid aan de Adriaan Groenewegenlaan, ten noorden van nummer 3. Het realiseren van een woning zal ten koste gaan van zijn privacy en zal waardevermindering van zijn woning veroorzaken. Verder ligt het bouwvlak gedeeltelijk over zijn perceel en zijn de bouwvlakken van de woningen Adr. Groenewegenlaan 3 en 5 dieper dan de bestaande woningen, waardoor meer bouw mogelijkheden ontstaan. Tot slot geeft reclamant aan dat het tot 'groendoeleinden' bestemde perceel ten oosten van zijn perceel ook zijn eigendom is.

Beantwoording

Het perceel aan de Adr. Groenewegenlaan ten noorden van nummer 3 biedt voldoende ruimte tot het oprichten van een woning. De aanwezige grote garage vormt wellicht een beperking, maar die zou eventueel verwijderd kunnen worden. Ruimtelijk planologisch gezien is het aanvaardbaar om de open plek in de straatwand in te vullen door middel van het realiseren van een (senioren)woning. Bovendien voldoet het perceel aan de criteria die worden gesteld aan een inbreidingslocatie. Dat zijn locaties die in de huidige situatie al volledig worden omsloten door bebouwing.

De woningen aan de Adr. Groenewegenlaan 3 en 5 vallen in de bebouwingstypologie 'open bebouwing'. Bij deze typologie hoort een standaard diepte van het bouwvlak van 15 meter. Dat wil echter niet zeggen dat deze diepte altijd benut wordt. Dat hangt af van de vorm en de diepte van het bouwperceel. Voor betreffende percelen is het onwaarschijnlijk dat ooit nieuwe woningen gebouwd zullen worden die een nadelige invloed zullen hebben voor reclamant als gevolg van een te grote bouwdiepte.

De grond ten oosten van het perceel van reclamant heeft per abuis de bestemming 'groendoeleinden' gekregen. Het perceel is eigendom van reclamant en behoort tot zijn huisperceel. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming 'groendoeleinden' ten oosten van het perceel Rembrandtlaan 7 is gewijzigd in 'woondoeleinden 1'.

30. Van de Boomen Advocaten, mr. R. Keuken, Eindhovenseweg 128, Postbus 128, 5580 AD te Waalre, namens de heer J. van der Meulen, Wollenhoekstraat 8 te Budel

Reclamant geeft aan dat zijn cliënt zich niet kan verenigen met het toelaatbaar aantal vierkante meters aan bijgebouwen binnen de bestemming 'woondoeleinden 2'. De voorschriften zijn ook anders dan in het voorontwerp bestemmingsplan. Daar werd gesproken over een maximaal toelaatbaar oppervlakte aan bijgebouwen achter de achtergevelrooilijn en in het ontwerp plan wordt slechts gesproken over het feit dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 60 m2. Voor grote percelen is in een glijdende schaal tot 90 m2 toegestaan. Deze wijziging is nadelig voor de cliënt. Inmiddels heeft de cliënt een aantal oude opstallen verwijderd en een aantal nieuwe aan- en bijgebouwen gerealiseerd. Eén berging van 60 m2 is zonder vergunning gebouwd. Het college van burgemeester en wethouders heeft vervolgens een bouwvergunning voor betreffende berging gewijzigd vanwege het overschrijden van het maximum aantal vierkante meters. Cliënt verzoekt het maximum oppervlakte aan bijgebouwen te herzien, gezien het feit dat het om een heel groot perceel gaat. Een onderzoek door BRO heeft uitgewezen dat het toestaan van een grotere oppervlakte vanuit planologisch oogpunt mogelijk is. Overigens heeft cliënt aangegeven bereid te zijn een overkapping te verwijderen indien de gemeente bij haar standpunt blijft. Dit om vervolgens de berging van 60 m2 gelegaliseerd te kunnen krijgen.

Beantwoording

In het voorontwerp bestemmingsplan is inderdaad een andere formulering in de voorschriften gebruikt ten aanzien van aan- en uitbouwen en bijgebouwen dan in het ontwerp bestemmingsplan. De eerdere formulering was interpretatiegevoelig en is in het ontwerp verduidelijkt. Het is echter nooit de bedoeling geweest een onderscheid te maken tussen een oppervlakte aan bijgebouwen voor de achtergevelrooilijn en een oppervlakte daarachter. Voor alle percelen binnen de bestemming 'woondoeleinden 2' is een gezamenlijke oppervlakte van 60 m2 aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Wanneer de oppervlakte van een perceel achter de achtergevelrooilijn meer bedraagt dan 200 m2, mag 10% van deze overmaat worden opgeteld bij de 60 m2 tot een maximum van 90 m2. Met deze laatste bepaling bestaat de mogelijkheid om op hele grote percelen binnen de bebouwde kom een groter oppervlakte aan bijgebouwen toe te kunnen staan. Echter 90 m2 is het maximum. Het beleid van de gemeente is er niet op gericht om een nog groter oppervlakte toe te staan. Het onderzoek van BRO leidt daarin niet tot een ander standpunt.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

31. Van Leeuwen Van der Eerden advocaten, de heer J.E. Lenglet, Postbus 90121, 5200 MA 's-Hertogenbosch, namens de Budelse Brouwerij B.V. en Arbima B.V.

- a. Reclamant stelt dat ten aanzien van alle percelen van zijn cliënte geen verslechtering ten aanzien van de nu geldende bestemmingsplannen mag optreden als het gaat om bebouwings- en uitbreidingsmogelijkheden. Dat geldt ook voor de goot- en nokhoogten.*
- b. De systematiek ten opzichte van horecapanden met betrekking tot de categorie aanduiding is niet duidelijk.*
- c. Binnen de bestemming 'horecadoeleinden' zijn geen woningen toegestaan, terwijl bij al deze panden wel dienstwoningen aanwezig zijn.*
- d. Cliënte is bang dat als gevolg van de herinrichting van het centrum de brouwerij in haar huidige omvang niet kan blijven bestaan.*

- e. Reclamant geeft aan dat cliënte ruimere mogelijkheden wil zien binnen de bestemming 'gemengde doeleinden' dan bestaande horeca en bestaand wonen.
- f. Het bouwvlak rond horecagelegenheid de Wielerbaan aan de Maarheezerweg 9 is aanzienlijk verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dat is in strijd met de 'overeenkomst Wolfswinkel' tussen de gemeente en cliënte uit 1995. Verder is een deel van het perceel bestemd met 'recreatieve doeleinden'. Cliënte ziet graag de oppervlakte van het bouwvlak hersteld en voor het totale perceel de bestemming 'horecadoeleinden' opgenomen.
- g. Reclamant stelt dat paragraaf 5.1: relatie met de wet geluidhinder niet is ingevuld. Het is derhalve onduidelijk of het ontwerp bestemmingsplan consequenties voor de panden van cliënte heeft.
- h. Ten aanzien van het pand Bellevue aan de Maarheezerweg 1 stelt reclamant dat het bouwvlak rond het pand moet overeenstemmen met het vigerende bestemmingsplan en de 'overeenkomst Wolfswinkel'.
- i. Voor het pand aan de Burgemeester van Houtstraat 51 vraagt reclamant bestaande uitbreidingsmogelijkheden te respecteren.
- j. Aan de Mgr. Zwijsenlaan is aan de achterzijde van de panden Nieuwstraat 122/124 en 126 een gebouw bestemd tot 'nutsdoeleinden'. Feitelijk wordt dit gebouw niet meer voor nutsdoeleinden gebruikt en reclamant verzoekt om er een horecabestemming op te leggen.

Beantwoording

- a. Alle panden van de Budelse Brouwerij B.V. en Arbima B.V. liggen in bestemmingsplannen die 10 jaar of ouder zijn. Nieuwe wet en regelgeving, nieuwe technische ontwikkelingen en nieuwe planologische inzichten leiden ertoe dat de nieuwe bestemmingsplannen anders van opzet zijn. Uniformiteit speelt daarbij een grote rol. Zo worden geen bebouwingsgrenzen meer gebruikt, maar bebouwingsvlakken die meestal een standaarddiepte hebben, behorende bij een bepaalde bebouwingstypologie. Het gaat dan om de panden die gelegen zijn binnen de bestemming 'gemengde doeleinden'. Panden die een specifieke bestemming 'horecadoeleinden' hebben, hebben een bouwvlak op maat. In alle gevallen komen de bestemming, de maximale bebouwingsmogelijkheden, de goot- en nokhoogte etc. uiterst zorgvuldig tot stand. Daarbij wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met bestaand rechten, maar speelt ook de omgeving een belangrijke rol. Voor alle panden van de Budelse Brouwerij B.V. en Arbima B.V. geldt dat, als gevolg van de nieuwe opzet van bestemmingsplannen, het onmogelijk is om de regelingen uit alle vigerende bestemmingsplannen te handhaven. Wel is een regeling gekozen die zo goed mogelijk aansluit bij voorgaande regelingen.
- b. Binnen de bestemmingen 'gemengde doeleinden' en 'horecadoeleinden' is horeca toegestaan in de categorieën 1, 2 en 3. In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan is toegelicht welke vormen van horeca onder ieder categorie vallen. Verandering van categorie is binnen beide bestemmingen toegestaan. Er is derhalve geen nadere specificatie binnen de bestemming voor ieder afzonderlijk horecapand opgenomen.
- c. Binnen de bestemming 'horecadoeleinden' is inderdaad geen mogelijkheid voor dienstwoningen opgenomen. Het is echter niet redelijk om bestaande dienstwoningen 'weg te bestemmen'. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.
- d. De brouwerij valt buiten de grenzen van bestemmingsplan Woongebieden Budel. Voor het centrum van Budel wordt een separaat bestemmingsplan gemaakt. Dit onderdeel van de zienswijze is in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet relevant.
- e. De bestemming 'gemengde doeleinden' geeft aan dat er sprake is van een gebied waar van oudsher een menging van functies is. Conform de ontwikkelingsvisie voor het centrum van Budel wordt gestreefd naar een compact en comfortabel centrum. Verplaatsing van centrumfuncties van buiten het centrum naar het centrum is daarbij een beleidsuitgangspunt. Vandaar dat bestaande horecavestigingen in de uitlopers van het centrum wordt gerespecteerd, maar er geen nieuwvestiging mag plaatsvinden. Voor het oprichten van nieuwe woningen is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. Vanwege beperkte ruimte in het woningbouwprogramma is dat niet rechtstreeks toegestaan.

- f. Het bouwvlak dat in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen rond De Wielerbaan volgt de huidige contouren van de bebouwing. Het is niet redelijk om het bouwvlak zo sterk in te perken ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Gezien de aard van de omgeving is het echter ook niet wenselijk de horecagelegenheid te verdubbelen in oppervlakte. Gesprekken tussen cliënte en gemeente hebben uitgewezen dat cliënte zich kan vinden in een bouwvlak van 1100 m². Daarmee vind een inkrimping plaats van 300 m² ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en blijft er voldoende ruimte voor eventuele toekomstige uitbreiding. Wel dient bij een eventuele uitbreiding van het pand rekening gehouden te worden met o.a. geluid- en parkeernormen. Als gevolg van de vergroting van het bouwvlak is de bestemming 'horecadoeleinden' vergroot ten koste van de bestemming 'recreatieve doeleinden'. Overigens biedt de bestemming 'recreatieve doeleinden' voor het niet te bebouwen gedeelte van het perceel minimaal dezelfde gebruiksmogelijkheden als de bestemming 'horecadoeleinden' in het vigerende bestemmingsplan. Er is derhalve geen noodzaak om het hele perceel rond De Wielebaan tot 'horecadoeleinden' te bestemmen.
- g. de paragraaf in de toelichting op het bestemmingsplan zal voor de vaststelling van het plan worden aangevuld. Het gaat daarbij om de akoestische gevolgen van het wegverkeerslawaai op nieuw te bouwen woningen die vervat zijn in zowel directe bouw mogelijkheden als wijzigingsbevoegdheden. Betreffende paragraaf heeft derhalve geen gevolgen voor horecapanden.
- h. Cliënte heeft aangegeven aan de voorzijde van de Bellevue, aan de zijde van de Dr. A. Mathijssenstraat, op termijn een overkapping bij het terras te willen realiseren. Als deze plannen uitgevoerd gaan worden is het bouwvlak te beperkt en het is dan ook redelijk om het bouwvlak aan deze zijde van het pand aan te passen aan het vigerende bestemmingsplan. De uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde van het pand nemen ook iets toe, doordat een bebouwingspercentage van het bouwvlak is opgenomen van 100% in plaats van de 70% die in het ontwerp bestemmingsplan stond. Wel dient bij een eventuele uitbreiding van het pand rekening gehouden te worden met o.a. geluid- en parkeernormen.
- i. In het vigerende bestemmingsplan mag het pand Burgemeester van Houtstraat 51 met maximaal 20% worden uitgebreid, mits de noodzakelijkheid daartoe wordt aangetoond. In het nieuwe bestemmingsplan is binnen het bouwvlak nog voldoende ruimte voor uitbreiding en behoeft de noodzaak voor uitbreiding niet te worden aangetoond. Daarmee blijven uitbreidingsmogelijkheden gelijk of nemen zelfs toe. Wel dient bij een eventuele uitbreiding van het pand rekening gehouden te worden met o.a. geluid- en parkeernormen.
- j. Het pand aan de Mgr. Zwijsenlaan is inderdaad niet meer in gebruik voor nutsdoeleinden en is eigendom van cliënte. Het is redelijk om op betreffend pand de bestemming 'gemengde doeleinden' op te nemen.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de doeleindenomschrijving van de bestemming 'horecadoeleinden' is 'bestaand wonen' toegevoegd. Het bouwvlak rond De Wielerbaan aan de Maarheezeweg 9 is vergroot naar 1100 m² en de grens van de bestemming 'recreatieve doeleinden' is 12 opgeschoven. Het bouwvlak rond het pand Bellevue, Maarheezeweg 1, is aan de zijde van de Dr. A. Mathijssenstraat iets verruimd om ruimte te bieden aan een eventuele overkapping. Tevens is voor de Bellevue een bebouwingspercentage van 100% opgenomen. Het voormalige nutsgebouw aan de Mgr. Zwijsenlaan, aan de achterzijde van de panden Nieuwstraat 122/124 en 126, heeft een bestemming 'gemengde doeleinden' gekregen.

32. de heer H.P. Vlassak, Veerse Meer 41, 5052 TV Tilburg

Reclamant heeft geconstateerd dat in het ontwerp bestemmingsplan slechts één woning op de ondergrond staat aangegeven op het perceel Burgemeester van Houtstraat 72 en dat de locatie niet voorkomt in bijlage 3 van het bestemmingsplan: lijst van nieuwbouwmogelijkheden. Er is al wel bouwvergunning eerste fase verleend voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Dat

is contrair met het feit dat de gemeente in de inspraakfase heeft gesteld dat beide nieuw te bouwen panden in het bestemmingsplan zullen worden opgenomen. Reclamant wil het bestemmingsplan zodanig aangepast hebben dat twee woningen op de plankaart voorkomen. Dat om problemen met het bestemmingsplan te voorkomen, wanneer de bouwaanvragen op termijn eventueel worden gewijzigd.

Beantwoording

De bouwvergunningen eerste fase zijn verleend op grond van bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Dat plan bood de mogelijkheid om twee vrijstaande woningen op te kunnen richten. De toets aan het bestemmingsplan is daarmee een gepasseerd station. Wanneer door de nieuwe eigenaren van het perceel in de toekomst een gewijzigde bouwaanvraag wordt ingediend, zal uitgegaan worden van twee woningen en zal voor de bestemmingsplantoets terug gegrepen worden op het toen geldende bestemmingsplan. Het feit dat de woningen van de bouwvergunning eerste fase niet op de ondergrond van het bestemmingsplan voorkomen is daarop niet van invloed. Kadastrale ondergronden worden pas gewijzigd wanneer objecten daadwerkelijk zijn gerealiseerd.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

33. mevrouw B. Geven- Van Bree, Burgemeester van Udenstraat 13, 6021 AK te Budel, namens mevrouw T. van Bree- Rooyakkers, Markstraat 7 te Budel

Reclamant verzoekt het bouwvlak van het pand Marktstraat 7 te verleggen. Het pand is sterk verouderd en bij herbouw van het pand is de wens de nieuwe woning dicht bij de weg te realiseren.

Beantwoording

Het bouwvlak rond de bestaande woningen ligt vrij ver van de Marktstraat. Wanneer het pand Marktstraat 7 herbouwd zou worden is het redelijk dat dicht bij de weg te doen. Dat geldt dan ook voor het pand Marktstraat 5. Het bouwvlak behoudt een diepte van 10 meter. Dat is de standaarddiepte behorende bij de bebouwingstypologie 'halfopen bebouwing'.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak rond de woningen aan de Marktstraat met de nummer 5 en 7 is verlegd. Daarbij is de lijn van de panden 1 en 3 aangehouden.

34. de heer E. Groenen, Gastelseweg 38, 6021 CM te Budel

Reclamant verzoekt de diepte van het bouwvlak rond de panden 34 tot en met 38 te verruimen. Het gaat om een boerderij die in 3 woningen is gesplitst. Reclamant heeft het voornemen om zijn hoofdgebouw uit te breiden aan de achterzijde, maar de diepte van het bouwvlak is daartoe niet toereikend. Hij wil sanitaire voorzieningen en een extra slaapkamer realiseren op de eerste verdieping.

Beantwoording

Het feit dat de boerderij in 3 woningen is gesplitst heeft tot gevolg dat er sprake is van vrij kleine woningen. De bebouwingstypologie ter plaatse is 'gesloten bebouwing' en daar hoort een standaard diepte van het bouwvlak bij van 10 meter. Het is niet wenselijk om voor betreffende panden bij deze bebouwingstypologie een grotere diepte van het bouwvlak toe te staan. Dat zou een grote precedentwerking veroorzaken voor panden in dezelfde categorie. Het toekennen van een andere bebouwingstypologie biedt ook geen oplossing, want bij de typologie 'half open bebouwing' hoort eveneens een diepte van het bouwvlak van 10 meter.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

35. de heer H.R. Marteau, Bosch 30, 6021 AP te Budel

Reclamant verzoekt het bouwvlak rond de woning aan Meidoornstraat 28 aan de westzijde te vergroten. Het betreft een oude woning die op termijn wellicht herbouwd dient te worden en reclamant wil een garage realiseren. Daarnaast verzoekt reclamant het perceel te mogen splitsen teneinde een woningen te kunnen bouwen, georiënteerd op de Anjerstraat.

Beantwoording

Het bouwvlak rond de woning Meidoornstraat 28 is aan de westzijde strak rond de bestaande woning gelegd. Gezien het feit dat die woning zeer excentrisch op het perceel ligt is het redelijk om het bouwvlak te verruimen om de bouw van een nieuwe woning in de toekomst te vergemakkelijken. Overigens kan een bijgebouw in de vorm van een garage ook buiten een bouwvlak worden opgericht.

Het realiseren van een extra woning, gericht op de Anjerstraat is ruimtelijk gezien mogelijk. Een nieuw te bouwen woning op betreffend perceel zou een mooie afronding van de doodlopende straat zijn. Er is voldoende frontbreedte om een vrijstaande woning te kunnen realiseren. Vanwege de beperkte ruimte in het gemeentelijk woningbouwprogramma is het niet mogelijk een directe bouwmogelijkheid op te nemen. Wel kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om op termijn, wanneer er meer ruimte is in het woningbouwprogramma, woningbouw toe te kunnen staan.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak rond de woning Meidoornstraat 28 is vergroot om bij een eventuele herbouw van de woning in de toekomst een betere positie van de woning ten opzichte van het perceel te kunnen bewerkstelligen. Tevens is op de achterzijde van het perceel een wijzigingsbevoegdheid gelegd om op termijn de bouw van een woning toe te kunnen staan.

36. SRK Rechtsbijstand, mr. J.L.L.S.M. Verbunt, Postbus 3020, 2700 LA te Zoetermeer, namens de heer P.G. Kuipers, Cranendoncklaan 19 te Budel

Reclamant richt zijn bezwaar tegen de maximale goot- en nokhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Deze mogen respectievelijk 3 en 4,5 meter bedragen. Het is voor zijn cliënt niet duidelijk waarom de gemeente huidige en toekomstige woningen ter plaatse uit niet meer dan 1 bouwlaag wil laten bestaan. Het standpunt om een maximale nokhoogte toe te staan van 4,5 meter dien aan cliënt te worden gemotiveerd, ongeacht het feit dat de gemeente hierin beleidsvrijheid heeft. Aangetoond dient te worden dat het toestaan van een hogere nokhoogte in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant verzoekt namens cliënt een nokhoogte toe te staan van 5,5 meter voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Beantwoording

Het is uitdrukkelijk niet zo dat de gemeente huidige en toekomstige woningen ter plaatse uit niet meer dan 1 bouwlaag wil laten bestaan. Hoofdgebouwen kunnen ter plaatse worden opgericht met een maximale goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Binnen deze grenzen zijn meerdere verdiepingen mogelijk. Er dient wel een afstand te bestaan van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens. Zowel binnen als buiten het bouwvlak van cliënt aan de Cranendoncklaan 19 zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Aangezien het geen hoekwoning betreft mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Om te voorkomen dat er een te klein onderscheid kan ontstaan tussen een hoofdgebouw en een aan- of uitbouw of bijgebouw is zijn de maximale goot- en nokhoogte voor dergelijke gebouwen gesteld op respectievelijk 3 en 4,5 meter. Binnen die maten is één bouwlaag met eventueel een kapconstructie mogelijk. Er is gezien het

bovenstaande geen reden om de maatvoering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te verruimen.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

37. mevrouw R. Staals- Beerten, Fabrieksstraat 15, 6021 RB te Budel

Reclamant reageert op de bestemming van autobedrijf Jac Staals aan de Fabrieksstraat 15. In het vigerende bestemmingsplan is het bouwen van een woning toegestaan en in het nieuwe bestemmingsplan niet meer. Reclamant ziet deze mogelijkheid graag hersteld. Tevens verzoekt zij uitbreidingsmogelijkheden op te nemen voor het bedrijf. Binnen de LPG-cirkel die op het bedrijf rust is geen woningbouw toegestaan. Echter er loopt een traject om het LPG gedeelte te saneren. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan aan te passen aan de nieuwe situatie. Tot slot verzoekt zij om een ruimere bedrijfsbestemming op te nemen om, wanneer het garagebedrijf zou verdwijnen, ook andere bedrijven te kunnen laten vestigen of, wanneer de bedrijfsbestemming totaal zou verdwijnen er woningbouw gepleegd kan worden. In het laatste geval is een woonbestemming wenselijk

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan is bij ieder bedrijf inderdaad een bedrijfswoning toegestaan. Het is niet redelijk om verworven rechten niet in het nieuwe bestemmingsplan terug te laten komen. Om die reden is de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren opnieuw in het bestemmingsplan opgenomen. Reeds eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat de locatie buiten de 50 dBA contour van de Midbuulweg en de Mulkstraat ligt. Het is derhalve niet nodig om een ontheffing van de Wet geluidhinder aan te vragen. Het toestaan van andere bedrijven dan een garagebedrijf moet in de toekomst wel mogelijk zijn. Vanwege de complexe regelgeving rond met name LPG verkooppunten is een hele specifieke bestemming opgenomen in plaats van een algemene bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Reclamant heeft inmiddels verklaard per 27 januari 2006 de verkoop en opslag van LPG te beëindigen. Als gevolg daarvan is een algemene bestemming 'bedrijfsdoeleinden opgenomen'. In het ontwerp plan is per abuis geen bebouwingspercentage opgenomen. Dit is hersteld. Het is niet wenselijk om meer uitbreidingsmogelijkheden te bieden dan nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De omgeving van het bedrijf bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Verdere uitbreiding van de bedrijfsdoeleinden zou nadelige invloed om de omgeving kunnen hebben. De eigenaar van het garagebedrijf heeft aangegeven over een aantal jaar te willen stoppen met zijn bedrijf. Wanneer de bedrijfsbestemming van het perceel aan de Fabrieksstraat 15 zou komen te vervallen is invulling met woningbouw denkbaar. Dat is de reden dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bedrijfsbestemming te kunnen wijzigen in een woonbestemming.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het perceel aan de Fabrieksstraat 15 heeft een bestemming 'bedrijfsdoeleinden' gekregen in plaats van de bestemming 'garagebedrijf'. Tevens is een bebouwingspercentage van 100% voor het bouwvlak opgenomen. Ook is de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning opgenomen. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfsbestemming te kunnen wijzigen in een woonbestemming.

38. de heer J. Staals, Fabrieksstraat 46, 6021 RD te Budel

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het perceel Burgemeester van Udenstraat 11. Uitbreiding van de woning op betreffende perceel is slechts toegestaan in de richting van Burgemeester van Udenstraat 9. Uitbreiding aan de andere zijde van de woning is niet

toegestaan. Reclamant verzoekt uitbreidingsmogelijkheden van de woning op te nemen tot de grens met het perceel Burgemeester van Udenstraat 13.

Beantwoording

In de voorschriften wordt gesteld dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. Er moet echter in de bebouwingscategorie 'open bebouwing' aan beide zijden van de woning een afstand van 3 meter aangehouden worden tot de zijdelingse perceelsgrens. Wanneer de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in de bestaande situatie minder bedraagt dan 3 meter, geldt deze afstand als minimale afstand. Dat betekent dat de woning aan de zijde van nummer 9 niet meer kan worden uitgebreid. Aan de zijde van nummer 13 is een afstand van ongeveer 4 meter tussen de bestaande woning en de zijdelingse perceelsgrens. Het bouwvlak kan aan die zijde met 1 meter worden vergroot.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt in de richting van het perceel Burgemeester van Houtstraat 13 met 1 meter vergroot.

39. de heer N. Corstjens, Meemortel 2, 6021 AE te Budel

Reclamant verzoekt een woning te mogen bouwen op een onbebouwd gedeelte van het perceel Meemortel 2. Doel is het bouwen van een seniorenwoning.

Beantwoording

Betreffend perceel valt binnen de hindercirkel van het bedrijf aan de Bosch 2. Binnen deze hindercirkel is het niet toegestaan om hindergevoelige objecten zoals een woning op te richten. Wanneer in de toekomst het agrarisch bedrijf beëindigd zou worden liggen er wellicht wel mogelijkheden voor woningbouw. Dan dient wel rekening gehouden te worden met de biotopen van de twee molens in de omgeving van het perceel, moet de woning ruimtelijk inpasbaar zijn en de bouw van een woning moet passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Vanwege het wegverkeerslawaai van de Meemortel en de Burgemeester van Houtstraat en de geluidsnormen die door het verkeer op die wegen waarschijnlijk overschreden worden is het niet mogelijk een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Als het agrarisch bedrijf daadwerkelijk zou komen te vervallen maakt een akoestisch onderzoek deel uit van de te volgen procedure.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

40. de heer J.H.M. Verstappen, Wethouder van Hunselstraat 23, 6021 KD te Budel

Reclamant geeft aan dat de mogelijkheid tot het bouwen van een extra woning in het nieuwe bestemmingsplan is komen te vervallen. Voorheen was geregeld dat 25% van het oppervlakte van het perceel bebouwd mag worden. Reclamant verzoekt de vigerende bouwmogelijkheid in ere te herstellen.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan Midbuul is voor betreffend perceel een woonbestemming opgenomen. Ook is een bebouwingsgrens aangegeven wat impliceert dat er een extra woning gebouwd zou kunnen worden. Het opnemen van een directe bouwtitel dan wel het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om op termijn woningbouw toe te kunnen staan is niet mogelijk. Als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Grootschoterweg en de Midbuulweg zullen de geluidsnormen uit de Wet Geluidhinder worden overschreden. Wanneer reclamant daadwerkelijk wil gaan bouwen, zal een akoestisch onderzoek moeten uitwijzen of een ontheffing van de Wet Geluidhinder moet worden aangevraagd. Tevens zal bekeken worden of het bouwen van een extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, of een

woning ter plekke ruimtelijk inpasbaar is en of er geen verkeersgevaarlijke situatie ontstaat. Wanneer er concrete bouwplannen zijn, zal een separate planologische procedure gevolgd moeten worden.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

41. de heer P.J.C. Martens, Midbuulweg 1a, 6021 AA te Budel

Reclamant verzoekt het bouwvlak aan de Midbuulweg 1a met 1,5 meter te verruimen aan de westzijde van de woning. Hij wil de hoofdbebouwing uitbreiden, rekening houdend met een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

Beantwoording

Het perceel aan de Midbuulweg 1a loopt aan de westzijde iets schuin weg. Het bouwvlak is zodanig begrensd dat bij het smalste gedeelte nog steeds een afstand van ongeveer 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens bestaat. Er bestaat geen bezwaar om het bouwvlak te verruimen, zodat het bestaande hoofdgebouw volledig binnen het bouwvlak valt. De voorschriften geven echter aan dat een afstand moet bestaan van 3 meter tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens. Wanneer in de bestaande situatie betreffende afstand minder is dan 3 meter, geldt deze afstand als minimale als minimale afstand. Bestaande afwijkingen worden derhalve gerespecteerd.

Gevolgen voor het plan

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan. Het bouwvlak rond de woning aan de Midbuulweg 1a is zodanig verruimd dat het hoofdgebouw volledig binnen de grenzen van het vlak valt.

