

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 4 maart 2021 tot en met 14 april 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn 17 zienswijzen ontvangen.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy zijn de namen en adressen van de indieners van de zienswijzen niet opgenomen in de nota. De lijst van indieners is bekend bij de gemeente. Dat de zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige zienswijzen betrokken.

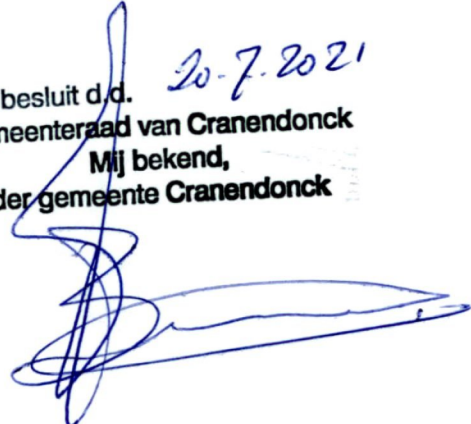
In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van de aanpassingen die naar aanleiding van de zienswijzen worden gedaan in het bestemmingsplan.

Behoort bij besluit d.d.

20-7-2021
van de Gemeenteraad van Cranendonck

Mij bekend,

De griffier der gemeente Cranendonck



2 Zienswijzen

2.1 Dammerstraat 3, Budel

Samenvatting zienswijze

- a. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Dammerstraat 3 de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' heeft enkel de achterzijde van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en heeft de voorzijde geen dubbelbestemming. Voorafgaand aan de sloop van de voormalige boerderij en de bouw van de woningen aan de Dammerstraat 1, 3 en 5 zijn de gronden gesaneerd tot een diepte van circa 1 m-mv. Er is dan ook geen reden om nu een beperking op te leggen voor groundbewerkingen vanaf 0,3 m-mv. Indien er wordt verzocht om de dubbelbestemming voor archeologie te schrappen en aan te houden conform het bestemmingsplan 'Kom Budel'.
- b. Tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning in 2019 is vergunning verleend om hoger te bouwen dan de op dat moment geldende maximale nokhoogte van 9 meter. Het verbaast indienen dat op dit moment, nu voor alle drie de percelen aan de Dammerstraat 1, 3 en 5 een omgevingsvergunning is afgegeven, de toegestane goot- en nokhoogte met 1 meter worden verhoogd. Indien er wordt gemaakt overigens geen bezwaar tegen deze aanpassing.

Beantwoording zienswijze

- a. In het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' zijn de dubbelbestemmingen voor archeologie ingetekend op basis van een actuele versie van de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Deze kaart wordt periodiek geactualiseerd in samenwerking met de regioarcheoloog van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Op de beleidskaart zijn verstoringen en mogelijke verstoringen aangegeven. Gronden die zijn aangemerkt als 'verstoring' hebben in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming meer gekregen, voor gronden die zijn aangemerkt als 'mogelijke verstoring' is wel een dubbelbestemming opgenomen.

Geconstateerd is dat op de archeologische beleidskaart voor de percelen Dammerstraat 1, 3 en 5 niet de juiste situatie is weergegeven. De percelen zijn gesaneerd zodat ter plaatse geen archeologische waarden meer zijn te verwachten. Dit is in het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' juist vertaald, doordat op de voorzijde van de percelen geen dubbelbestemming is opgenomen, maar deze situatie is vervolgens niet op de juiste manier verwerkt op de actuele archeologische beleidskaart. Vanwege de uitgevoerde sanering worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' alsnog verwijderd van de voorzijde van de percelen Dammerstraat 1, 3 en 5, zodat de situatie conform het bestemmingsplan 'Kom Budel' wordt hersteld. Alleen voor een smalle strook gronden aan de achterzijde van de percelen blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gehandhaafd, zoals ook in het bestemmingsplan 'Kom Budel' het geval was.

- b. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moeten verleende, onherroepelijke omgevingsvergunningen worden gerespecteerd. Als – zoals in het geval van de woning Dammerstraat 3 - bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen is afgeweken van de toegelaten bouwhoogte en een grotere bouwhoogte is toegestaan, dan moet die grotere bouwhoogte dus in het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen. Als de bouwhoogte in het bestemmingsplan niet zou worden verhoogd, komt de grotere bouwhoogte onder de algemene matenregeling (artikel 30.2 van de planregels) te vallen en dat is niet wenselijk. Voor de woningen aan de Dammerstraat is een grotere bouwhoogte vergund dan 9 meter. De toegelaten bouwhoogte is in het nieuwe bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' aangepast op deze vergunde situatie en is daarom verhoogd van 9 meter naar 10 meter. De goothoogte is daarbij verhoogd van 6 naar 7 meter, zodat wordt aangesloten bij de 'standaard' goot- en bouwhoogte die in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' geldt voor woningen van twee bouwlagen met een kap. Hiermee is de woning aan de Dammerstraat 3 bestemd overeenkomstig de vergunde (en inmiddels ook gerealiseerde) situatie.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' worden verwijderd van de voorzijde van de percelen Dammerstraat 1, 3 en 5 zodat de situatie uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' wordt hersteld.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

2.2 Marktstraat 14-16, Budel

Samenvatting zienswijze

- a. In het pand Marktstraat 14-16 zijn twee woningen aanwezig, met ieder een eigen nutsvoorziening. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het pand echter gezien als één woning.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan is de detailhandelsfunctie van Marktstraat 14 afgehaald. Indiener speelt met de gedachte om hier in de toekomst weer detailhandel te gaan voeren en heeft mede om deze reden destijds beide woningen aangekocht. Indiener verzoekt om dit hetzelfde te houden als in het huidige bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze

- a. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' is het westelijk deel van het pand (Marktstraat 16) bestemd als 'Wonen' en is 1 woning toegestaan. Het oostelijk deel van het pand (Marktstraat 14) is bestemd als 'Detailhandel'. Er is binnen de bestemming 'Detailhandel' geen aanduiding 'wonen' opgenomen, zodat hier op grond van het bestemmingsplan 'Kom Budel' geen woning is toegestaan. Omdat in de aanloopstraten naar het Budelse centrum een verschuiving zichtbaar is van centrumfuncties naar wonen, zijn de aanloopstraten in het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' zoveel mogelijk bestemd als 'Wonen'. Op het perceel Marktstraat 14-16 vindt nu geen detailhandel meer plaats, zodat ook dit perceel als 'Wonen' is bestemd. Conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' is in het ontwerpbestemmingsplan binnen het bouwvlak 1 woning toegestaan. Daarnaast is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woningsplitsing' toegevoegd, die het mogelijk maakt om binnen het bouwvlak een extra woning te realiseren.

Naar aanleiding van de zienswijze is de situatie opnieuw bezien. In het pand zijn inderdaad twee woningen aanwezig. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' is de woning in het oostelijk deel van het pand (Marktstraat 14) abusievelijk niet correct bestemd. Het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' wordt aangepast om de tweede woning alsnog juist te bestemmen. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 1' wordt daartoe aangepast in 'maximum aantal wooneenheden = 2'. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woningsplitsing' wordt van het bouwvlak verwijderd, omdat met de aanwezigheid van twee woningen al woningsplitsing heeft plaatsgevonden.

- b. Vanwege de ligging van het perceel op korte afstand van het kerngebied van het Budelse centrum is er geen bezwaar om de detailhandelsfunctie hier mogelijk te blijven maken. Omdat de functie van het perceel op dit moment wonen is, blijft de bestemming 'Wonen' conform het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd. Op het perceel Marktstraat 14 wordt de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd, zodat detailhandel mogelijk blijft.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 1' op het bouwvlak aan de Marktstraat 14-16 wordt aangepast in 'maximum aantal wooneenheden = 2'. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woningsplitsing' wordt van het bouwvlak verwijderd.
Het perceel Marktstraat 14 wordt aangeduid als 'detailhandel'.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

2.3 Nieuwstraat 48b, Budel

Samenvatting zienswijze

Het pand Nieuwstraat 48b is gebouwd als woning en heeft nog steeds een woonuitstraling. De bovenverdieping (48a) is altijd bewoond geweest en de begane grond is op een gegeven moment van functie gewijzigd. De praktijk voor tandprothetiek die hier aanwezig was, is verhuisd en er zijn geen geïnteresseerden om de begane grond opnieuw een centrumfunctie te geven. Indiener verzoekt daarom om op de begane grond een extra woning toe te staan. Naar oordeel van indiener kan aan alle voorwaarden van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 9.5.2 (functiewijziging naar wonen) worden voldaan.

Beantwoording zienswijze

Nu er sprake is van beëindiging van een niet-woonfunctie, is er vanuit ruimtelijk opzicht geen bezwaar om op de begane grond van het pand aan de Nieuwstraat 48a/b een extra woning toe te staan. Op dit moment is echter niet aangetoond dat het gebruik uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is en dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De Nieuwstraat is een 50 km/h-weg en het pand Nieuwstraat 48a/b staat op korte afstand van de weg. Uit akoestisch onderzoek moet blijken hoe hoog de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning is. Naar verwachting zal de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder worden overschreden en moet een hogere waarde worden verleend voor de nieuwe woning. Op dit moment is er geen inzicht in de geluidbelasting en kan dus niet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of een hogere waarde kan worden verleend. De extra woning kan daarom niet mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 9.5.2 en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd, die vervolgens – na toetsing aan de voorwaarden, waaronder een beoordeling van het (akoestisch) woon- en leefklimaat – via de reguliere procedure van de Wabo kan worden verleend.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Sint Barbaraweg 22, Budel-Dorplein

Samenvatting zienswijze

Indiener is eigenaar van de percelen BDL02 G1361, G1460 en G1461 en verzoekt om een aanpassing van de bouwvlakken op deze percelen. Het betreft het bouwvlak aan de Sint Barbaraweg 22 (bouwvlak rond de bestaande woning) en het bouwvlak ten oosten daarvan op het perceel G1460 (bouwvlak voor de bouw van één nieuwe vrijstaande woning). Het bouwvlak aan de Sint Barbaraweg 22 moet volgens indiener aan de oostzijde worden vergroot, omdat dit deel van de woning volledig is onderkelderde en onderkeldering op grond van artikel 30.1.1 uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak. Om voldoende afstand tussen de bestaande woning op nummer 22 en de nieuwe woning te garanderen, wenst indiener een afstand tussen de bouwvlakken van 6 meter. De toekomstige perceelsgrens kan dan midden tussen beide woningen worden gelegd, zodat beide woningen op 3 meter van de perceelsgrens komen te staan. Op een schets die indiener heeft toegevoegd, is de afschuining van het bouwvlak voor de nieuwe woning rechtgetrokken, zodat een rechthoekig bouwvlak ontstaat.

Beantwoording zienswijze

Er is in stedenbouwkundig opzicht geen bezwaar tegen de gewenste aanpassing van de bouwvlakken. Door de verruiming van het bouwvlak Sint Barbaraweg 22 (met circa 3 meter aan de oostzijde en circa 0,5 meter aan de achterzijde) komt de hele woning – inclusief de (onderkelderde) aanbouw aan de oostzijde van de woning – binnen het bouwvlak te liggen. Het bouwvlak wordt daarmee niet onevenredig groot, mede gelet op de omvang van het perceel. Door voor de bestaande woning en de nieuwe woning een afstand van 6 meter tussen de bouwvlakken aan te houden, blijft er voldoende ruimte vrij tussen deze vrijstaande woningen zodat de nieuwbouw past binnen het straatbeeld. Als de bouwvlakken op 6 meter van elkaar worden gelegd, resteert voor de nieuw te bouwen woning een bouwvlak met een breedte van circa 9,5 meter en een diepte van 15 meter. Dit is ruim voldoende om een nieuwe woning te realiseren en is vergelijkbaar met de bouwvlakken voor de woningen Sint Barbaraweg 16 en 20a, die op korte afstand van de nieuwe woning staan. Het bestemmingsplan wordt daarom aangepast overeenkomstig het verzoek van indiener.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Het bouwvlak op het perceel Sint Barbaraweg 22 wordt in oostelijke richting met circa 3 meter vergroot en aan de achterzijde circa 0,5 meter dieper gemaakt, zodat de aanbouw aan de oostzijde van de woning volledig binnen het bouwvlak valt.
Het bouwvlak voor de nieuwe woning op het perceel G1460 wordt aan de westzijde met circa 3 meter verkleind. Aan de oostzijde wordt het (afgeschuinde) bouwvlak rechtgetrokken, zodat een rechthoekig bouwvlak ontstaat.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

2.5 Dammerstraat 1, Budel

Samenvatting zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Dammerstraat 1 de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' heeft enkel de achterzijde van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en heeft de voorzijde geen dubbelbestemming. Omdat het perceel is gesaneerd tot een diepte van circa 1 m-mv is er geen reden om de regeling nu aan te passen of te verscherpen. Indien er verzoekt om de dubbelbestemming voor archeologie te schrappen en de situatie conform het bestemmingsplan 'Kom Budel' te handhaven.

Beantwoording zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' zijn de dubbelbestemmingen voor archeologie ingetekend op basis van een actuele versie van de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Deze kaart wordt periodiek geactualiseerd in samenwerking met de regioarcheoloog van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Op de beleidskaart zijn verstoringen en mogelijke verstoringen aangegeven. Gronden die zijn aangemerkt als 'verstoring' hebben in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming meer gekregen, voor gronden die zijn aangemerkt als 'mogelijke verstoring' is wel een dubbelbestemming opgenomen.

Geconstateerd is dat op de archeologische beleidskaart voor de percelen Dammerstraat 1, 3 en 5 niet de juiste situatie is weergegeven. De percelen zijn gesaneerd zodat ter plaatse geen archeologische waarden meer zijn te verwachten. Dit is in het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' juist vertaald, doordat op de voorzijde van de percelen geen dubbelbestemming is opgenomen, maar deze situatie is vervolgens niet op de juiste manier verwerkt op de actuele archeologische beleidskaart. Vanwege de uitgevoerde sanering worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' alsnog verwijderd van de voorzijde van de percelen Dammerstraat 1, 3 en 5, zodat de situatie conform het bestemmingsplan 'Kom Budel' wordt hersteld. Alleen voor een smalle strook gronden aan de achterzijde van de percelen blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gehandhaafd, zoals ook in het bestemmingsplan 'Kom Budel' het geval was.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' worden verwijderd van de voorzijde van de percelen Dammerstraat 1, 3 en 5 zodat de situatie uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' wordt hersteld.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

2.6 Dammerstraat 5, Budel

Samenvatting zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Dammerstraat 5 de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' heeft enkel de achterzijde van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en heeft de voorzijde geen dubbelbestemming. Omdat het perceel is gesaneerd tot een diepte van circa 1 m-mv is er geen reden om de regeling nu aan te passen of te verscherpen. Indien er wordt verzoekt om de dubbelbestemming voor archeologie te schrappen en de situatie conform het bestemmingsplan 'Kom Budel' te handhaven.

Beantwoording zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' zijn de dubbelbestemmingen voor archeologie ingetekend op basis van een actuele versie van de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Deze kaart wordt periodiek geactualiseerd in samenwerking met de regioarcheoloog van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Op de beleidskaart zijn verstoringen en mogelijke verstoringen aangegeven. Gronden die zijn aangemerkt als 'verstoring' hebben in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming meer gekregen, voor gronden die zijn aangemerkt als 'mogelijke verstoring' is wel een dubbelbestemming opgenomen.

Geconstateerd is dat op de archeologische beleidskaart voor de percelen Dammerstraat 1, 3 en 5 niet de juiste situatie is weergegeven. De percelen zijn gesaneerd zodat ter plaatse geen archeologische waarden meer zijn te verwachten. Dit is in het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' juist vertaald, doordat op de voorzijde van de percelen geen dubbelbestemming is opgenomen, maar deze situatie is vervolgens niet op de juiste manier verwerkt op de actuele archeologische beleidskaart. Vanwege de uitgevoerde sanering worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' alsnog verwijderd van de voorzijde van de percelen Dammerstraat 1, 3 en 5, zodat de situatie conform het bestemmingsplan 'Kom Budel' wordt hersteld. Alleen voor een smalle strook gronden aan de achterzijde van de percelen blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gehandhaafd, zoals ook in het bestemmingsplan 'Kom Budel' het geval was.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' worden verwijderd van de voorzijde van de percelen Dammerstraat 1, 3 en 5 zodat de situatie uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' wordt hersteld.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

2.7 Burgemeester van Houtstraat 1, Budel

Samenvatting zienswijze

De eigenaren van het perceel Burgemeester van Houtstraat 1 hebben een collectie van artikelen, goederen en attributen uit de Tweede Wereldoorlog. In 2019 is door de burgemeester en een wethouder een toezegging gedaan dat op het perceel een extra bijgebouw mag worden gerealiseerd voor het opslaan en uitstallen van deze collectie en dat de mogelijkheid voor het bouwen daarvan zou worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Budel. In het voorjaar van 2020 is een verzoek inclusief ruimtelijke onderbouwing aangeleverd om het extra bijgebouw mee te nemen en is, vooruitlopend op aanpassing van het bestemmingsplan, een verzoek ingediend voor een tijdelijke vergunning op basis van bijlage II van het Bor. Uiteindelijk is ervoor gekozen om geen tijdelijke vergunning aan te vragen, maar een vergunning aan te vragen via artikel 4.1 van bijlage II van het Bor. Indiener constateert nu dat in het bestemmingsplan geen aanduiding is opgenomen om 200 m² extra bijbehorende bouwwerken toe te staan bovenop de toegestane 150 m². Daarom wordt verzocht om een extra aanduiding op te nemen zodat buiten het bouwvlak 350 m² aan-, uit- en/of bijgebouwen zijn toegestaan.

Beantwoording zienswijze

Het verzoek van indiener wordt meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'. Dat betekent dat het bestemmingsplan wordt aangepast om de realisering van een extra bijgebouw mogelijk te maken op het perceel Burgemeester van Houtstraat 1 (kadastraal bekend als BDL02 F5000). Inmiddels is voor dit bijgebouw een omgevingsvergunning verleend waarbij wordt afgeweken van vigerend bestemmingsplan 'Kom Budel'.

Het perceel heeft een grootte van 797 m². Op grond van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' - en overigens ook op grond van de regels van het nu geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' - is op percelen met een grootte tussen de 500 en 2.000 m² een oppervlakte van 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan buiten het bouwvlak. Daarnaast mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op grond van de regels voor vergunningvrij bouwen mag op het perceel maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht (binnen en buiten het bouwvlak).

Op het perceel zijn de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen (150 m² aan bijbehorende bouwwerken) nagenoeg volledig benut. Van de bebouwing op het perceel staat circa 95 m² binnen het bouwvlak en circa 110 m² daarbuiten. Om het vergunde bijgebouw positief te bestemmen wordt een aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen = 265' opgenomen op het perceel. Indiener verzoekt in de zienswijze om een aanduiding voor 350 m², maar bij verlening van de omgevingsvergunning bleek dat, deels door sloop van bestaande bebouwing, 265 m² voldoende is. Hiermee is de verleende omgevingsvergunning verankerd in dit bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Op het perceel Burgemeester van Houtstraat 1 wordt in de bestemming 'Wonen' een aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen = 265' opgenomen.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

2.8 Nieuwstraat 51, Budel

Samenvatting zienswijze

- a. Op het perceel aan de Nieuwstraat 51 bevindt zich momenteel de horeca-inrichting 'Lust Restaurant Dans & Partycentrum'. De exploitatie van de horeca-inrichting wordt beëindigd. Indieners zijn voornemens om het perceel inclusief de achterliggende percelen te herontwikkelen tot een woonlocatie en zijn daarover al geruime tijd in gesprek met de gemeente. Nadat een eerdere invulling met een appartementengebouw aan de straatzijde en laagbouw op het binnenterrein werd afgekeurd is een aangepast plan ingediend dat betrekking heeft op een appartementengebouw met 11 appartementen (vier bouwlagen) aan de straatzijde, met parkeren, bergingen en tuinen daarachter. Ondanks de gedane concessies en ondanks dat het plan past binnen de op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 12 meter is de ontwikkeling niet betrokken in het ontwerpbestemmingsplan. Op grond van jurisprudentie had rekening moeten worden gehouden met dit initiatief, dat voldoende concreet en tijdig kenbaar gemaakt is. In het ontwerpbestemmingsplan is er geen blijk van gegeven dat het college mee wil werken aan de gewenste herontwikkeling.
- b. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling is juridisch niet houdbaar. Het is niet mogelijk om een woonbestemming op te nemen en daarbij een aan een horecabestemming verbonden functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – zalencentrum' toe te kennen. Het is niet duidelijk wat het doel is van deze planregeling. De functies wonen en zalencentrum lijken slecht met elkaar verenigbaar en er is niet onderbouwd dat deze functies verenigbaar zijn. Verder is niet onderbouwd waarom hier slechts één woning toelaatbaar is. Niet ingezien wordt waarom geen medewerking wordt verleend aan het initiatief tot het realiseren van meerdere wooneenheden. Het ontwerpbestemmingsplan is bovendien onvoldoende gemotiveerd waar het de verlaging van de maximale bouwhoogte van 12 naar 10 meter betreft.
- c. Niet wordt ingezien waarom aan het initiatief voor het realiseren van een appartementengebouw geen medewerking kan worden verleend, terwijl op het nabijgelegen perceel Nieuwstraat 55 wel medewerking is verleend aan het realiseren van 15 gestapelde woningen. Hiermee wordt gehandeld in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Beantwoording zienswijze

- a. Uit jurisprudentie blijkt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met ruimtelijke ontwikkelingen die voldoende concreet zijn, tijdig kenbaar zijn gemaakt en waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld. Zoals indier zelf aangeeft, is een eerder initiatief dat bestond uit een appartementengebouw en laagbouw op het achterterrein afgewezen omdat het stedenbouwkundig niet aanvaardbaar was. Het initiatief is vervolgens aangepast en opnieuw beoordeeld door de regiekamer (2 maart 2021). Het aangepaste bouwplan, bestaande uit een gebouw van vier bouwlagen met 11 appartementen, met daarachter bergingen en 17 parkeerplaatsen op eigen terrein, is opnieuw beoordeeld.

Hoewel een bouwplan met één bouwvolume op deze locatie beter passend is dan het eerder beoordeelde bouwplan, is het initiatief opnieuw als stedenbouwkundig onaanvaardbaar beoordeeld. De locatie ligt aan het bebouwingslint Nieuwstraat, op enige afstand van het centrum van Budel. Het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' maakt – net als het voorheen geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' – een bouwhoogte van maximaal 12 meter mogelijk. Deze bouwhoogte wordt in de praktijk echter vrijwel nergens gehaald: het bebouwingsbeeld langs de Nieuwstraat bestaat uit een afwisseling van grotere en kleinere panden van één à twee bouwlagen met een kap. Op een enkele plek (bijvoorbeeld aan de Nieuwstraat 47) is onder de kap een derde bouwlaag met appartementen aanwezig. Gebouwen met vier bouwlagen – al dan niet gedeeltelijk onder een kap – komen nergens langs dit deel van de Nieuwstraat voor en worden daar in ruimtelijk opzicht ook niet wenselijk geacht. Van hogere bebouwing met vier bouwlagen (waarvan de bovenste bouwlaag onder een kap) is pas sprake ten noorden van de kruising met de Keizer Ottostraat, waar het kerngebied van het Budelse centrum zich bevindt.

Voor de Nieuwstraat, als (historisch) bebouwingslint en aanloopstraat naar het centrum, wordt de afwisseling van hogere en lagere bebouwing binnen een bandbreedte van 1 bouwlaag met kap tot drie bouwlagen (waarvan de bovenste laag in de kap) in ruimtelijk opzicht waardevol geacht. Dit is reden geweest om de ruime goot- en bouwhoogtes uit het geldende bestemmingsplan in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' terug te brengen tot hoogtes die meer recht doen aan de (afwisseling van) de bestaande bebouwing. Goot- en bouwhoogtes zijn – zowel in de bestemming 'Wonen' als in de bestemming 'Centrum – 2' – teruggebracht naar maten die beter passend zijn in het huidige en gewenste straatbeeld van dit deel van Budel. Dat betekent 'standaard' maten van 7/10 meter voor bebouwing in twee bouwlagen met kap en 5/8 meter voor bebouwing in één bouwlaag met kap. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is deze keuze toegelicht in paragraaf 3.4 (Uitgangspunten bestemmingsregeling) onder het kopje 'Wonen':

Op de verbeelding is voor ieder bouwvlak een matrix opgenomen met daarin de maximale goot- en bouwhoogte voor het hoofdgebouw. De hoogtes die zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan zijn daarbij leidend. Wel heeft in Budel op enkele locaties een correctie plaatsgevonden als de toegelaten goot- en bouwhoogte aanzienlijk hoger waren dan de aanwezige bebouwing. Juist het dorpse karakter en de afwisseling tussen hogere en lagere panden zijn kenmerkend voor het (dorpse) bebouwingsbeeld van Budel.

Ook bij nieuwe bouwplannen op herontwikkelingslocaties wordt voor dit gedeelte van de Nieuwstraat uitgegaan van maximaal 3 bouwlagen (afhankelijk van de locatie al dan niet met de bovenste bouwlaag in de kap). Bij herontwikkeling naar woningbouwlocaties is in algemene zin veelal al sprake van een behoorlijke programmatische verdichting en van een toename van de bouwmassa ten opzichte van de feitelijke situatie, in oppervlakte en/of in hoogte. Bij (recente) woningbouwplannen, bijvoorbeeld bij de verbouwing van het pand Nieuwstraat 47 naar appartementen, is de bouwhoogte van drie bouwlagen (waarvan de bovenste onder een kap) gehandhaafd. Bij het meest actuele nieuwbouwplan aan de Nieuwstraat 55, waar indiener ook aan refereert, is de bebouwing ook beperkt tot drie bouwlagen en is de bouwhoogte gemaximeerd op 9,5 meter. Ook op deze locaties was in het geldende bestemmingsplan een bouwhoogte van 12 meter toegelaten, maar is bij herontwikkeling dus gekozen voor een beter inpasbare hoogte van drie bouwlagen tot een maximum bouwhoogte van circa 10 meter.

De conclusie is dan ook dat de door indiener gewenste ontwikkeling ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Gelet hierop is er geen aanleiding om het bouwplan mogelijk te maken in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'. De door indiener aangehaalde jurisprudentie geeft weliswaar aan dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met concrete en tijdig kenbaar gemaakte bouwplannen, maar legt daarbij ook nadrukkelijk een koppeling met (de beoordeling van) de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Nu er geen sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar bouwplan, is er geen reden om de bestemming van de gronden te wijzigen teneinde het bouwplan mogelijk te maken. Zolang er geen sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar bouwplan kunnen bovendien overige aspecten, bijvoorbeeld voor wat betreft parkeren en milieuhygiënische aanvaardbaarheid (geluid, water etcetera) niet worden beoordeeld.

Dit laat onverlet dat herontwikkeling naar woningbouw een logische én gewenste invulling van het perceel Nieuwstraat 51 is. Daarom wordt op het perceel een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die het mogelijk maakt om het plan te wijzigen ten behoeve van de toevoeging van maximaal 11 gestapelde woningen. Daarbij wordt onder meer als voorwaarde gesteld dat de appartementen worden gerealiseerd in één bouwmassa aan de straatzijde en dat de goot- en bouwhoogte maximaal 7 respectievelijk 10 meter mogen bedragen. Indien een bouwplan wordt ingediend dat voldoet aan deze wijzigingsvoorwaarden en dat ook voor het overige ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar is, kan via een wijzigingsplan aan de herontwikkeling medewerking worden verleend. Hierbij is parkeren in ieder geval één van de aandachtspunten.

- b. In de aanloopstraten naar het Budelse centrum is een verschuiving zichtbaar, waarbij centrumfuncties (horeca, detailhandel, dienstverlening) verdwijnen om plaats te maken voor woningbouw. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om deze functies zoveel mogelijk naar (de kern van) het centrumgebied te verplaatsen, zodat het centrumgebied zijn levendigheid en aantrekkelijkheid behoudt. Het gevolg van deze ontwikkeling is dat de aanloopstraten steeds meer een woonkarakter krijgen. In het bestemmingsplan 'Kom Budel' (2015) is dit onderkend door het zuidelijk deel van de Nieuwstraat (het gedeelte ten zuiden van de kruising met de Burgemeester van Houtstraat/Cranendoncklaan) een woonbestemming te geven in plaats van de bestemming 'Centrum -2' die in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' was opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is de grens tussen de bestemming 'Centrum - 2' en de bestemming 'Wonen' nog verder noordelijk gelegd, namelijk ter hoogte van de panden Nieuwstraat 43 (oostzijde van de weg) en Nieuwstraat 50 (westzijde van de weg). Zuidelijk van deze panden komen nauwelijks nog centrumfuncties voor en waar die nog wel voorkomen ligt het in de lijn der verwachting dat op (korte) termijn functiewijziging of herontwikkeling naar wonen plaatsvindt. Dit is voor het perceel Nieuwstraat 51 ook aan de orde. Op het merendeel van de percelen is wonen inmiddels de hoofdfunctie. Daarom is ervoor gekozen om de bestemming van deze percelen te wijzigen in 'Wonen' en de niet-woonfuncties te regelen via een aanduiding.

Deze systematiek is in het ontwerpbestemmingsplan ook toegepast voor het perceel Nieuwstraat 51. Het perceel is, mede met het oog op de gewenste herontwikkeling, bestemd als 'Wonen' en het zalencentrum is aangeduid als 'specifieke vorm van horeca – zalencentrum'. Geconcludeerd moet worden dat deze wijze van bestemmen voor het perceel Nieuwstraat 51 niet de juiste is. De hoofdfunctie op het perceel is horeca (zalencentrum) en er is een daaraan ondergeschikte woning aanwezig. Een woonbestemming ligt daarom niet voor de hand. Daarom wordt de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zalencentrum' gewijzigd in de bestemming 'Centrum - 2' met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zalencentrum' en de aanduiding 'wonen'. Voor het perceel wordt op die manier weer de geldende gebruiksregeling opgenomen, zoals die ook op grond van het bestemmingsplan 'Kom Budel' geldt. Het bouwvlak wordt – met een maximale goot- en bouwhoogte van 7/10 meter – overgenomen uit de bestemming 'Wonen' van het ontwerpbestemmingsplan. In de beantwoording onder a (en in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) is al gemotiveerd waarom de maximale bouwhoogte voor alle panden aan de Nieuwstraat in het ontwerpbestemmingsplan is teruggebracht van 12 meter tot 10 (of 8) meter.

Op deze manier wordt recht gedaan aan de feitelijke situatie en de geldende (gebruiks)mogelijkheden.

- c. Het initiatief aan de Nieuwstraat 55 bestaat uit de realisering van een appartementengebouw van drie bouwlagen, met een bouwhoogte van maximaal 9,5 meter. Het initiatief van indiener bestaat uit de realisering van een appartementengebouw van vier bouwlagen, met een bouwhoogte van 12 meter. Er is alleen al om die reden geen sprake van vergelijkbare bouwplannen. Zoals aangegeven onder a is een hoogte van vier bouwlagen voor dit deel van de Nieuwstraat ruimtelijk onaanvaardbaar, maar kan – indien wordt voldaan aan de daarvoor geldende voorwaarden – wel medewerking worden verleend aan een woningbouwplan met een bouwhoogte van drie bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag zich in de kap bevindt. Hiertoe wordt in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' voorzien in een wijzigingsbevoegdheid, zodat een bouwplan dat (qua bouwhoogte) vergelijkbaar is met het bouwplan aan de Nieuwstraat 55 op het perceel Nieuwstraat 51 via een wijzigingsplan mogelijk kan worden gemaakt.

Overigens wordt aan de Nieuwstraat 55 een gebouw van drie bouwlagen met een plat dak gerealiseerd. De ligging van dit perceel, op de kruising van de Nieuwstraat met de Burgemeester van Houtstraat/Cranendoncklaan is echter anders dan de ligging van het perceel Nieuwstraat 51. Zowel in de noordwestelijke hoek van de kruising (Nieuwstraat 62) als in de zuidwestelijke hoek (Nieuwstraat 62d) zijn al panden met een platte afdekking aanwezig. Ter

hoogte van het perceel Nieuwstraat 51 wordt het bebouwingsbeeld juist bepaald door gebouwen met een kap, die kenmerkend zijn voor de lintbebouwing in dit deel van de Nieuwstraat.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Het perceel Nieuwstraat 51 wordt bestemd als 'Centrum – 2'. De aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zalencentrum' blijft gehandhaafd en het bouwvlak met de aanduiding 'maximum goot-/bouwhoogte = 7/10' wordt overgenomen uit het ontwerpbestemmingsplan. De aanduiding 'wonen' wordt toegevoegd, waarbij de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 1' gehandhaafd blijft. Op het perceel Nieuwstraat 51 en de daarachter gelegen percelen 4603 en 4999 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd.
- Regels: De regeling voor de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zalencentrum' wordt verplaatst van de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' (artikel 20.1) naar de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Centrum – 2' (artikel 9.1).
In de algemene wijzigingsregels (artikel 34) wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die het mogelijk maakt op het plan te wijzigen teneinde op het perceel Nieuwstraat 51 maximaal 11 gestapelde woningen toe te staan. Naast de gebruikelijke voorwaarden wordt als voorwaarde opgenomen dat de appartementen moeten worden gerealiseerd in één bouwmassa aan de straatzijde en dat de goot- en bouwhoogte van dit gebouw maximaal 7 respectievelijk 10 meter mogen bedragen.
- Toelichting: De nieuwe wijzigingsbevoegdheid wordt benoemd in paragraaf 3.6 van de toelichting.

2.9 Nieuwstraat 95, Budel

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat de bouw- en exploitatiemogelijkheid van een supermarkt op de Nieuwstraat 95 in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' moet worden vastgelegd, gelet op de verleende omgevingsvergunning en de uitspraken die de rechtbank en de voorzieningenrechter van de Afdeling hierover hebben gedaan.
- b. In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de situatie dat de Afdeling uitspraak doet in de procedure omtrent de verleende omgevingsvergunning en het beroep tegen het parapluplan.
- c. Het uitsluiten van een supermarkt op deze locatie is in strijd met de Dienstenrichtlijn.

Beantwoording zienswijze

Het is onjuist dat de mogelijkheden uit de omgevingsvergunning in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

- a. *Vergunde mogelijkheden hadden positief moeten worden bestemd.*

De vestiging van nieuwe supermarkten op locaties buiten het centrumgebied is onwenselijk, omdat dat ten koste kan gaan van het functioneren van het centrum. Dit gaat ook op voor de locatie Nieuwstraat 95. Dit is een voortzetting van het standpunt dat is ingenomen in het bestemmingsplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren' (het parapluplan), dat is vastgesteld op 29 januari 2019. Het standpunt van indiener, dat vanwege een verleende (en nog niet onherroepelijke) omgevingsvergunning de mogelijkheden uit die vergunning positief moeten worden bestemd, vindt geen steun in het recht. Het tegendeel is het geval: bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden afgewogen of een supermarkt op de Nieuwstraat 95 in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Als de mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt positief zou (moeten) worden bestemd, zou een (nieuwe) aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een supermarkt in zoverre niet kunnen worden geweigerd en zou een vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ongewenste ontwikkeling niet kunnen worden tegengehouden (vergelijk ECLI:NL:RVS:2018:417, 7 februari 2018, Zoetermeer, r.o. 5).

Daarbij wordt gewezen op het detailhandelsbeleid van de gemeente Cranendonck, dat is vastgelegd in de Detailhandelsvisie A2-gemeenten (Gmb. 2016, 1173). Uit de Detailhandelsvisie volgt dat toevoeging van nieuwe supermarkten buiten het centrumgebied onwenselijk is.

Voor wat betreft de verwijzing van indiener naar de procedures bij de rechtbank Oost-Brabant en de voorzieningenrechter van de Afdeling geldt het volgende. De rechtbank Oost-Brabant heeft weliswaar aangegeven dat volgens de rechtbank de aanvraag in overeenstemming is met de parkeerregeling uit het bestemmingsplan 'Kom Budel', maar tegen die uitspraak hebben burgemeester en wethouders hoger beroep ingesteld. De uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling zag op het verzoek van burgemeester en wethouders tegen de rechtbankuitspraak en houdt geen verband met deze bestemmingsplanprocedure. Daaruit kan niet de conclusie worden getrokken dat de vergunning had moeten worden verleend. Bovendien heeft indiener zelf geen voorlopige voorziening aangevraagd tegen het parapluplan, als gevolg waarvan dat plan geheel in werking is getreden en (samen met het bestemmingsplan 'Kom Budel') het geldende toetsingskader vormt voor omgevingsvergunningen voor de locatie Nieuwstraat 95. De voorlopige voorziening die Van Grunsven eind 2020 (alsnog) bij de Afdeling tegen het parapluplan heeft ingediend, is bij uitspraak van 23 december 2020 afgewezen.

- b. *Uitspraak Afdeling afwachten.*

Het is onjuist dat moet worden gewacht met de vaststelling van dit bestemmingsplan totdat de Afdeling uitspraak heeft gedaan inzake het beroep tegen het parapluplan en het hoger beroep tegen rechtbankuitspraak omtrent de omgevingsvergunning.

Het parapluplan is niet geschorst en is geheel in werking getreden. Het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' bevat voor de locatie Nieuwstraat 95 een voortzetting van de bestemming die met het parapluplan aan de locatie is gegeven: een woonbestemming met detailhandelsmogelijkheden, maar geen mogelijkheid om een supermarkt op te richten. Er is dan ook geen reden om te wachten met de vaststelling van dit bestemmingsplan totdat de Afdeling uitspraak heeft gedaan op het beroep inzake het parapluplan.

c. *Dienstenrichtlijn.*

De mogelijkheid om op de locatie Nieuwstraat 95 een supermarkt op te richten is reeds met het parapluplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren' komen te vervallen. In de beroepsprocedure tegen het parapluplan is onderbouwd dat het wegbestemmen van die mogelijkheid in overeenstemming is met de Dienstenrichtlijn.

Voor de volledigheid wordt gewezen op het rapport van DTNP van 18 september 2020, waarin DTNP uitdrukkelijk voor de locatie Nieuwstraat 95 heeft onderzocht of het wegbestemmen van de supermarktfunctie in overeenstemming is met de Dienstenrichtlijn. Dat onderzoek blijft onverkort van toepassing op het uitsluiten van een supermarkt op de locatie Nieuwstraat 95 en is daarom ook als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' opgenomen. DTNP concludeert dat het wegbestemmen van de supermarktfunctie voor de locatie Nieuwstraat 95 in overeenstemming is met de Dienstenrichtlijn. Het onderzoek van BSP, dat als bijlage bij de zienswijze van indiener is gevoegd, brengt hierin geen verandering. De brancheringsregeling zoals opgenomen in het plan (die een voortzetting is van het voorgaande plan), is in het algemeen effectief, en dat uitgangspunt is ook van toepassing op de situatie in Cranendonck. Bovendien wordt met het wegbestemmen van uitsluitend de supermarktfunctie niet verder gegaan dan nodig. De suggestie die BSP doet, namelijk dat ook overige detailhandelsfuncties zouden moeten worden wegbestemd in het kader van de eis dat een brancheringsregel niet verder mag gaan dan nodig, zou in dit geval verder gaan dan nodig en bovendien niet in het voordeel van indiener zijn.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze

Het perceel Dr. Ant. Mathijssenstraat 72 (kadastraal bekend als BDL02 F5360) is bestemd als 'Dienstverlening'. Er is een bouwvlak opgenomen rond het bestaande gebouw met een maatvoeringsaanduiding die een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter toestaat. In het geldende bestemmingsplan zijn een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Het pand is toe aan een renovatie en de eigenaar heeft toekomstplannen om het pand te renoveren of te herbouwen. Daarvoor is het noodzakelijk om de maximale goot- en bouwhoogte terug te brengen naar 7 respectievelijk 12 meter.

Beantwoording zienswijze

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn – in overeenstemming met het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' – in de centrubestemmingen en in diverse andere bestemmingen (waaronder 'Bedrijf', 'Horeca' en 'Dienstverlening') zeer ruime bouwhoogtes toegestaan, tot 12 meter hoog. In de praktijk is de bestaande bebouwing op deze percelen veelal aanmerkelijk lager. Omdat de percelen zich tussen de woonpercelen in Budel bevinden en de bebouwing – en daarmee ook de bouwvlakken – vaak op korte afstand van naastgelegen woonpercelen staat, kan de oprichting van hoge bebouwing forse impact hebben voor de bewoners van naastgelegen (woon)percelen. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn in het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' daarom teruggebracht tot maten die beter aansluiten bij de bestaande en gewenste bebouwing. Daarbij is waar mogelijk aangesloten bij de maximale goot- en bouwhoogtes voor woningen, waar 'standaard' maten van 5/8 en 7/10 voor zijn gehanteerd.

Indiener heeft geen concreet bouwplan of bouwvoornemen ingediend waaruit de noodzaak voor een bouwhoogte van 12 meter blijkt, maar geeft slechts aan dat er toekomstplannen zijn voor renovatie of herbouw. Er is dan ook geen reden om de maximale bouwhoogte voor dit bouwvlak op 12 meter te stellen. Er is, gelet op de ligging van het perceel en mede gelet op de goot- en bouwhoogte die zijn toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, geen bezwaar om aan te sluiten bij de maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte voor de woningen in de directe omgeving en de goot- en bouwhoogte te verhogen naar 7 respectievelijk 10 meter.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Op het bouwvlak aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat 72 wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte/maximum bouwhoogte = 6/8' aangepast in 'maximum goothoogte/maximum bouwhoogte = 7/10'.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

Samenvatting zienswijze

Het perceel Looierijstraat 11a (kadastraal bekend als BDL02 E1891 en E1900) is bestemd als 'Bedrijf'. Er is een bouwvlak opgenomen rond het bestaande gebouw met een maatvoeringsaanduiding die een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter toestaat. In het geldende bestemmingsplan zijn een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Verzocht wordt om de bestaande maatvoeringen over te nemen, enerzijds zodat de mogelijkheid bestaat om het bestaande bedrijfsgebouw aan te passen en anderzijds met het oog op de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om in de toekomst 8 woningen te bouwen op het perceel. Als het college vasthoudt aan de maximale bouwhoogte conform het geldende plan wordt het lastig om woningen te bouwen die voldoen aan het Bouwbesluit.

Beantwoording zienswijze

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn – in overeenstemming met het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' – in de centrumbestemmingen en in diverse andere bestemmingen (waaronder 'Bedrijf', 'Horeca' en 'Dienstverlening') zeer ruime bouwhoogtes toegestaan, tot 12 meter hoog. In de praktijk is de bestaande bebouwing op deze percelen veelal aanmerkelijk lager. Omdat de percelen zich tussen de woonpercelen in Budel bevinden en de bebouwing – en daarmee ook de bouwvlakken – vaak op korte afstand van naastgelegen woonpercelen staat, kan de oprichting van hoge bebouwing forse impact hebben voor de bewoners van naastgelegen (woon)percelen. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn in het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' daarom teruggebracht tot maten die beter aansluiten bij de bestaande en gewenste bebouwing. Daarbij is waar mogelijk aangesloten bij de maximale goot- en bouwhoogtes voor woningen, waar 'standaard' maten van 5/8 en 7/10 voor zijn gehanteerd.

De bedrijfsloods op het perceel Looierijstraat 11a bevindt zich op een binnengebied dat wordt omringd door woningen en grenst direct aan de achterzijde van verschillende woonpercelen. De realisering van een bedrijfsloods met een bouwhoogte van 10 meter kan veel impact hebben op de naastgelegen woonpercelen. Indiener heeft geen concreet bouwplan of bouwvoornemen ingediend waaruit de noodzaak voor een goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 10 meter blijkt, maar er is wel een (concept) bouwplan ingediend voor de bouw van 8 woningen op het terrein. Renovatie van de bedrijfsloods ligt dan ook niet in de lijn der verwachting, laat staan nieuwbouw waarbij de loods wordt verhoogd tot 10 meter. Er is dan ook geen reden om de maximale goot- en bouwhoogte voor dit bouwvlak op 7/10 te stellen. Er is, mede gelet op de goot- en bouwhoogte die zijn toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, geen bezwaar om aan te sluiten bij de maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte die 'standaard' geldt voor woningen van één of anderhalve bouwlaag met kap, en dus de goot- en bouwhoogte te verhogen naar 5 respectievelijk 8 meter.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid hoeft niet te worden vastgehouden aan de goot- en bouwhoogtes die nu gelden voor de bedrijfsbebouwing. Als het terrein transformeert naar woningbouw zullen zowel de situering als de goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen stedenbouwkundig worden beoordeeld. Daarbij is zowel een kleinere als grotere hoogte denkbaar dan nu voor de bedrijfsbebouwing geldt: de hoogte zoals die nu geldt voor het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' geeft geen recht om woningen met eenzelfde hoogte terug te bouwen. Evengoed is het ook niet zo dat, als er nu een lagere goot- en bouwhoogte zijn toegestaan, die goot- en bouwhoogte als maximum voor de nieuw te bouwen woningen gelden. In het kader van het wijzigingsplan wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het woningbouwplan integraal beoordeeld, en aan de hand daarvan wordt afgewogen welke bouw mogelijkheden (ligging bouwvlakken, maximale goot- en bouwhoogte) in het wijzigingsplan worden opgenomen. Het feit dat er een wijzigingsbevoegdheid op het perceel ligt, is dus geen reden om de goot- en bouwhoogte voor de bestaande bedrijfshal te verhogen. Overigens blijkt uit het ingediende bouwplan dat de beoogde woningen bestaan uit één bouwlaag met kap, met een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 8 meter. Deze woningen zijn dus min of meer even hoog als de matrix die op het bedrijfsgebouw wordt opgenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Op het bouwvlak aan de Looierijstraat 11a wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte/maximum bouwhoogte = 4/7' aangepast in 'maximum goothoogte/maximum bouwhoogte = 5/8'.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

2.12 Nieuwstraat 90, Budel

Samenvatting zienswijze

Voor veel woningen in de Nieuwstraat geldt een maximale goothoogte van 7 meter. Indien er is bezig met de voorbereiding van een vergunningaanvraag voor het vernieuwen van de gevel en verzoekt om de goothoogte voor de woning aan de Nieuwstraat 90 ook te verhogen naar 7 meter.

Beantwoording zienswijze

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn voor het merendeel van de woningen in dit deel van de Nieuwstraat goot- en bouwhoogtes opgenomen van 5/10 of 7/12 meter. In het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' zijn de goot- en bouwhoogtes in overeenstemming gebracht met de goot- en bouwhoogtes die gelden voor het overige deel van de kern, waarbij zoveel mogelijk de 'standaard' maten van 5/8 (of bij een hogere kap: 5/10) en 7/10 zijn gehanteerd.

De meeste woningen in de omgeving van het perceel Nieuwstraat 90 hebben een hoogte van twee bouwlagen met kap en hebben daarom een goot- en bouwhoogte van 7/10 gekregen. Dit geldt onder andere voor de naastgelegen woning aan de Nieuwstraat 88, waarvoor de goothoogte is verhoogd van 5 meter in het bestemmingsplan 'Kom Budel' naar 7 meter in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'. De woning Nieuwstraat 90 is lager (één bouwlaag met kap) en heeft daarom een goot- en bouwhoogte van 5/10 gekregen, overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kom Budel'. Er is in stedenbouwkundig opzicht echter geen bezwaar om de goothoogte voor de woning Nieuwstraat 90 gelijk te trekken met de goothoogte die geldt voor de omliggende woningen. De goothoogte wordt daarom verhoogd naar 7 meter.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Op het bouwvlak van de woning Nieuwstraat 90 wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte/maximum bouwhoogte = 5/10' aangepast in 'maximum goothoogte/maximum bouwhoogte = 7/10'.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

2.13 Kavels 789 en 790, naast 't Stepke 3, Budel

Samenvatting zienswijze

Indieners hebben eerder een inspraakreactie ingediend met het doel de kavels BDL02 H789 en H790 aan de noordwestzijde van 't Stepke op te nemen in het plangebied zodat de mogelijkheid ontstaat voor lintbebouwing. In de beantwoording van de inspraakreactie is dit verzoek afgewezen. Indieners reageren in hun zienswijze op de gegeven beantwoording. Indieners geven nu aan dat het insluiten van de percelen op dit moment niet het doel heeft om deze te bebouwen, maar dat zij deze mogelijkheid in de toekomst wel ooit willen verkennen. Indieners geven concreet aan:

- a. dat zij het betreuren dat het gemeentelijk woningbouwbeleid niet gericht is op particuliere bouw van enkele percelen, die ook iets kunnen toevoegen aan de omgeving en de leefbaarheid van het dorp. De percelen zijn inderdaad geen inbreiding, maar sluiten wel aan op bestaande bouw. De bestaande weg aan beide zijden (deels) bebouwen zou als inbreiding gezien kunnen worden. De gemeente heeft in het verleden zelf ook stappen ondernomen door kavels aan te kopen om plannen tot bebouwing van het gebied te concretiseren.
- b. te hopen dat de gemeente zich de komende jaren blijft inzetten om het woningaanbod en de leefbaarheid van het dorp te vergroten. De kritische woningmarkt is een reden tot zorg, zeker wanneer dit betekent dat inwoners zeer beperkte of geen opties hebben om binnen Cranendonck hun woningwens in te vullen. Indieners hebben bewust gekozen om in Budel te blijven wonen en terug te keren. Indieners zien ook mogelijkheden bij de omliggende percelen en hopen dat er een dialoog blijft bestaan.

Beantwoording zienswijze

Het verzoek van indieners om de percelen BDL02 H789 en H790 in het plangebied van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' op te nemen is in de inspraakreactie gemotiveerd afgewezen. De door indieners gevraagde ontwikkeling betreft (op termijn) de toevoeging van een beperkt aantal woningen aan de noordwestzijde van 't Stepke. De belangrijkste reden om de percelen niet op te nemen in het plangebied van het komplan en voor woningbouw te bestemmen is dat de bestaande kwaliteit, die ter plaatse wordt gevormd door de openheid en het ruime zicht over de agrarische gronden richting de bosgebieden in het dal van de Buulder Aa, door de woningbouw zou worden geschaad. Dit verlies van kwaliteit staat niet in verhouding tot het belang dat is gediend met de toevoeging van enkele woningen. Als in de gemeente Cranendonck al wordt gekozen voor uitbreiding als aanvulling op inbreiding en herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied, dan heeft het de voorkeur om een locatie te ontwikkelen waar kwaliteit kan worden toegevoegd en waar een gevarieerd woningbouwprogramma kan worden ontwikkeld. Daarvan is bij de bouw van enkele woningen aan de noordwestzijde van 't Stepke geen sprake. Voor een uitgebreidere motivering wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van de inspraaknota.

De zienswijze geeft geen aanleiding om deze motivering te heroverwegen. Indieners geven in hun zienswijze nu ook aan geen concrete plannen te hebben voor de bouw van woningen op deze gronden. Dit is reden te meer om de percelen nu niet in het plangebied van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' op te nemen. Het enkele feit dat (agrarische) percelen zijn opgenomen binnen de plangrens van een komplan betekent namelijk niet dat daar - nu of op termijn - woningen kunnen worden gebouwd. De afwegingen die worden gemaakt over het al dan niet toestaan van woningbouw op een bepaalde locatie zijn niet afhankelijk van het bestemmingsplan waarbinnen de gronden liggen, maar van tal van andere criteria. Als de agrarische percelen binnen het komplan worden gelegd, heeft dat voor indieners dus geen voordeel. De plangrens heeft nu een logische ligging en behoeft dus geen aanpassing.

Als reactie op de door indieners gegeven concrete argumenten wordt het volgende aangegeven:

- a. Het gemeentelijk beleid maakt de bouw van woningen op particuliere bouwpercelen zeker niet onmogelijk. Het woningbouwbeleid, zoals neergelegd in de Woonvisie Cranendonck 2018-2030, legt echter sterk de nadruk op transformatie van de bestaande woningvoorraad en op inbreiding. Er is met name behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. De bouw van (vrijstaande) woningen op deze percelen in het buitengebied past niet binnen dit beleid. De bouw van enkele woningen op deze gronden voegt bovendien niets toe aan de omgeving en de leefbaarheid van het dorp, maar beperkt wel de openheid

en belemmert het ruime zicht over het buitengebied. Bebouwing op de agrarische percelen aan de noordwestzijde van 't Stepke kan bovendien niet worden gezien als inbreiding, maar moet worden aangemerkt als uitbreiding. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in 2013 uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 't Stepke te Budel', dat was opgesteld om woningbouw mogelijk te maken op een aantal andere woonpercelen aan de noordwestzijde van 't Stepke. De Afdeling heeft in die uitspraak geoordeeld dat woningbouw hier op grond van het provinciaal beleid niet mogelijk was vanwege de ligging in het landelijk gebied en heeft het bestemmingsplan daarom vernietigd (ECLI:NL:RVS:20113:1788, 6 november 2013). Deze uitspraak ondersteunt het standpunt dat het toevoegen van bebouwing aan de noordwestzijde van 't Stepke niet als inbreiding kan worden aangemerkt, maar als uitbreiding in het landelijk gebied moet worden beschouwd.

- b. De gemeente zet zich vanzelfsprekend in om het woningaanbod en de leefbaarheid van de kernen binnen de gemeente te vergroten. Dat wordt gedaan op grond van het gemeentelijk beleid, zoals op dit moment onder andere vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie en de gemeentelijke woonvisie. Het beleid wordt indien nodig periodiek geactualiseerd. Daarbij is veel aandacht voor de realisering van voldoende en passende woningen voor de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente, mede vanwege de huidige krappe woningmarkt. Dit betekent echter niet dat woningbouw op ieder perceel binnen de gemeente Cranendonck mogelijk is. In de afweging of woningbouw mogelijk is en, zo ja, in welke vorm, worden altijd diverse andere aspecten betrokken, waaronder de zorg voor het landschap en het behoud van bestaande kwaliteiten. Vanuit deze brede afweging heeft de toevoeging van enkele woningen op de percelen H789 en H790 niet de voorkeur, omdat dit geen kwaliteitswinst oplevert maar ten koste gaat van het open landschap ter plaatse.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is het wijzigingsplan 'Kop De Beuk – De Berk, Budel' overgenomen. Indiener heeft beroep ingesteld tegen het vastgestelde wijzigingsplan en gaat ervanuit dat het wijzigingsplan niet overleind blijft. Omdat het wijzigingsplan nu is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' verzet indiener zich ook tegen dit plan. Indiener schets de voorgeschiedenis, waarbij naar zijn mening telkens de voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan 'Boschakker' en het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Boschakker' worden opgerekt, zodat er nu gestapelde (reguliere) woningen worden gebouwd in plaats van geschakelde seniorenwoningen en er sprake is van sociale woningbouw. Als zienswijze noemt indiener concreet de volgende punten:

- a. Indiener begrijpt dat met het bestaan van een wijzigingsbevoegdheid de planologische aanvaardbaarheid van een nieuwe bestemming in beginsel als een gegeven wordt beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Er is echter niet voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden. Het bouwplan voldoet naar oordeel van indiener niet aan de volgende voorwaarden:
 - stedenbouwkundige aanvaardbaarheid: het gebouw wordt plat afgedekt, wat niet aansluit bij het stedenbouwkundig beeld van de wijk;
 - parkeren: er wordt niet voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - welstandsnota: er wordt niet voldaan aan de vastgestelde welstandsnota, omdat het bouwplan twee woonlagen heeft en plat wordt afgedekt;

Bij het overnemen van het wijzigingsplan dient nu na te worden gegaan of wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd. Ten onrechte is geen aandacht besteed aan de gevolgen voor direct omwonenden. Indiener verwacht bijvoorbeeld een toename van het aantal verkeers- en persoonsbewegingen tegenover zijn woning. Daarnaast verhoudt de hogere, plat afgedekte bouwmasa zich niet tot de gewekte verwachtingen en is geen uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd.
- b. Circa 24 jaar geleden zijn de kavels voor vrijstaande woningen in Boschakker verkocht. Een aantal kavels kon niet worden verkocht vanwege de hindercirkel van een agrarisch bedrijf. De hindercirkel is nu verdwenen, dus het ligt volgens indiener in de rede dat mensen die zich destijds hebben ingeschreven voor een kavel nu de kans krijgen om een kavel te kopen. Deze mensen kunnen niet zomaar worden gepasseerd.

Beantwoording zienswijze

Het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Boschakker' en het beeldkwaliteitplan 'Boschakker' dateren van 1996. Op grond van dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan is het overgrote deel van de woonbuurt Boschakker gerealiseerd. Omdat de agrarische activiteiten van het bedrijf aan de Bosch 2 inmiddels zijn gestaakt en de daarmee gepaard gaande hindercirkel is opgeheven, kunnen nu ook de resterende gronden in het noordelijk deel van Boschakker worden ontwikkeld. Voor de gronden op de kop van De Berk en De Beuk is inmiddels het wijzigingsplan 'Kop De Beuk – De Berk, Budel' vastgesteld. Voor de gronden aan de oost- en westzijde van de Berk vindt afzonderlijke planvorming plaats. Omdat het oorspronkelijke bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan 'Boschakker' inmiddels 25 jaar oud zijn, kunnen daarbij andere afwegingen worden gemaakt dan bij de initiële planvorming. Om die reden zijn de wijzigingsbevoegdheden die waren opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Budel' niet langer opgenomen in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'. Hiermee is het aan de gemeenteraad om een nieuwe planologisch en/of beeldkwaliteitskader te stellen voor de ontwikkeling van deze gronden.

Ten aanzien van de concrete zienswijzen van indiener geldt het volgende:

- a. Het wijzigingsplan 'Kop De Beuk – de Berk, Budel' is vastgesteld op 9 februari 2021. Het wijzigingsplan maakt de bouw mogelijk van zes gestapelde woningen in een woongebouw met een bouwhoogte van maximaal 6,5 meter. Het bouwplan past binnen de kaders die zijn gegeven in de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Budel'. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt de bouw van maximaal zes aaneengebouwde of gestapelde woningen mogelijk, tot een bouwhoogte van maximaal 6,5 meter.

De bezwaren die indiener heeft, zijn primair gericht tegen het wijzigingsplan: indiener is van oordeel dat niet aan alle wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan en heeft daarom een zienswijze ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan. De zienswijze is door het college van burgemeester en wethouders beantwoord in het kader van de vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan. Als gevolg van de zienswijze zijn enkele aanvullingen in de toelichting van het wijzigingsplan gedaan, maar de verbeelding en planregels zijn niet gewijzigd. Indiener heeft vervolgens beroep ingesteld tegen de vaststelling van het wijzigingsplan. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zal uitspraak doen in deze beroepszaak, waarbij de Afdeling onder meer zal toetsen of aan alle wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan. Omdat inmiddels sprake is van een vastgesteld (maar nog niet onherroepelijk) wijzigingsplan, zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het wijzigingsplan biedt, overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'. Indien het wijzigingsplan niet zou worden overgenomen, zouden de bouw- en gebruiksmogelijkheden die zijn ontstaan door vaststelling van het wijzigingsplan weer ongedaan gemaakt worden. Zoals indiener zelf ook aangeeft, is het daarom logisch dat het wijzigingsplan wordt overgenomen in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'.

De bezwaren die indiener nu uit tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' zijn inhoudelijk niet anders dan de bezwaren die eerder zijn geuit tegen het wijzigingsplan. Naar oordeel van indiener wordt niet voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden zoals die in het bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn opgenomen, zodat het college van burgemeester en wethouders geen wijzigingsplan mocht vaststellen. Deze bezwaren zullen in de beroepszaak omtrent het wijzigingsplan aan de orde komen.

Het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is geen wijzigingsplan (dat wordt vastgesteld door het college binnen de door de gemeenteraad gegeven wijzigingsvoorwaarden) maar een nieuw bestemmingsplan (dat wordt vastgesteld door de raad). De raad is bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan niet gebonden aan de wijzigingsvoorwaarden zoals die in het bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn opgenomen, maar mag een nieuwe afweging maken om een passende bestemmingsregeling voor de gronden op te nemen. Zelfs als de Afdeling het beroep tegen het wijzigingsplan gegrond zou verklaren omdat niet aan alle wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan (en het wijzigingsplan ten gevolge daarvan zou vernietigen), mag de raad de beoogde ontwikkeling in een nieuw bestemmingsplan – in dit geval het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' – mogelijk maken. Het initiatief is op deze locatie ruimtelijk gezien en qua woningbouwprogramma goed passend, wat ook blijkt uit de toelichting van het wijzigingsplan. Met de bouw van het kleinschalige appartementengebouw wordt een verbinding gelegd met de bestaande appartementengebouwen aan de Berk (nummers 1-11) en De Beuk (nummers 2-12) zodat de stedenbouwkundige structuur ter plaatse wordt afgerond en er een besloten binnenruimte ontstaat. De nieuwbouw sluit qua bouwmassa en bouwhoogte aan bij de bestaande appartementengebouwen. Door de galerijen van de nieuwbouw te koppelen met de galerijen van de woongebouwen aan De Beuk en De Berk kunnen de bovenwoningen in de bestaande appartementengebouwen ook worden aangeboden als nultredenwoningen. Voor deze woningen kan dan namelijk gebruik worden gemaakt van de lift in de nieuwbouw, die toegankelijk is via de gezamenlijke entree die wordt gebouwd tussen de nieuwbouw en het bestaande pand aan De Berk.



Hieronder wordt ingegaan op de concrete bezwaren van indiener:

- *stedenbouwkundige aanvaardbaarheid: het gebouw wordt plat afgedekt, wat niet aansluit bij het stedenbouwkundig beeld van de wijk.*

Zoals hiervóór aangegeven sluit de nieuwbouw qua bouwhoogte en bouwmassa goed aan op de bestaande appartementengebouwen waarmee de nieuwbouw wordt verbonden. Het ontbreken van een (flauwe) kap, zoals wel aanwezig op de bestaande gebouwen aan De Beuk en De Berk, betekent niet dat de nieuwbouw stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is. De goothoogte van de nieuwbouw komt door toepassen van een plat dak weliswaar iets hoger te liggen dan de goothoogte van de bestaande gebouwen, maar blijft met 6,5 meter beperkt tot een hoogte die in Boschakker goed inpasbaar is. Vanuit het perceel van indiener is bovendien zicht op de zijgevel van de nieuwbouw. Zelfs bij toepassing van een kap zou de bouwhoogte van 6,5 meter vanuit het perceel van indiener dus direct zichtbaar zijn in de kopgevel. De situatie is gezien vanuit het perceel van indiener dan ook niet wezenlijk anders dan als een (flauwe) kap zou worden toegepast. Voor het niet toepassen van een kap op de nieuwbouw speelt overigens onder andere de situering van de nieuwbouw een rol. De bestaande appartementengebouwen staan aan de woonstraten De Beuk en De Berk, maar de nieuwbouw grenst aan een grotere groenruimte, precies op de kop van De Beuk en De Berk. Een iets afwijkende bouwvorm – door toepassing van een plat dak – is hier stedenbouwkundig goed inpasbaar en doet zeker geen afbreuk aan het karakter en de ruimtelijke kwaliteit van de woonbuurt, te meer omdat de nieuwbouw qua bouwhoogte (twee bouwlagen, maximaal 6,5 meter hoog) goed aansluit bij de bouwhoogte van de bestaande appartementengebouwen (nokhoogte 6,75 meter).

- *parkeren: er wordt niet voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein.*

Bij het initiële planvoornemen voor de ontwikkeling van Boschakker is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van parkeren op eigen terrein voor seniorenwoningen. Voor seniorenwoning is parkeerruimte in de openbare ruimte voorzien. Dat is terug te vinden in het oorspronkelijke bestemmingsplan en benoemd in het beeldkwaliteitplan

'Boschakker'. In de directe omgeving van de gestapelde woningen is ook daadwerkelijk extra parkeerruimte gerealiseerd, in de vorm van parkeerstroken in De Beuk en De Berk (langsparkeren) en parkeervakken in het groengebied aan de voorzijde van het nieuwe appartementengebouw. In het overige deel van de wijk Boschakker vindt parkeren grotendeels plaats op eigen terrein en op de rijbaan. De bestaande parkeervakken liggen onder andere direct ten westen en direct ten oosten van het nieuw appartementengebouw. De aanleg van meer parkeerplaatsen op deze gronden zou een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit betekenen. In de huidige opzet van het bouwplan is het mogelijk om de gevels van de nieuwbouw in het verlengde van de gevels van de bestaande appartementengebouwen te plaatsen met behoud van een groene ruimte aan alle zijden van het gebouw. De aanleg van extra parkeerruimte zou ten koste gaan van deze groene ruimte en/of zou betekenen dat de gevels van de nieuwbouw verder naar 'binnen' moeten worden geplaatst. Hierdoor gaat groene kwaliteit verloren en/of ontstaat een minder logische (en uit ruimtelijk opzicht minder wenselijke) aansluiting op de bestaande woongebouwen. Uit een parkeeronderzoek (Buitenruimte, 24 februari 2020) blijkt bovendien dat in de directe omgeving van het appartementengebouw ruimschoots voldoende parkeerruimte aanwezig is. Zelfs na realisatie van het nieuwe appartementengebouw bedraagt de maximale bezettingsgraad slechts 33%. Er is dan ook geen reden om op eigen terrein meer parkeerplaatsen aan te leggen: dit zou slechts leiden tot de aanleg van extra verharding, wat leidt tot een (verdere) verstening van de woonwijk en het verlies van ruimtelijke kwaliteit. Het parkeeronderzoek zal voor de volledigheid worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'.

- *welstandsnota: er wordt niet voldaan aan de vastgestelde welstandsnota, omdat het bouwplan twee woonlagen heeft en plat wordt afgedekt.*

In het beeldkwaliteitplan 'Boschakker' is voor het deelgebied waarin de nieuwbouw valt (deelgebied 1) opgenomen dat het mogelijk is om in plaats van geschakelde woningen in één bouwlaag, gestapelde seniorenwoningen in twee bouwlagen op te richten. In het beeldkwaliteitsplan is niet voorgeschreven dat hier uitsluitend geschakelde woningen van 1 laag met kap mogen worden gebouwd. De reeds gerealiseerde appartementengebouwen aan De Beuk en De Berk hebben ook een hoogte van twee bouwlagen (met kap) en zijn gebouwd op basis van hetzelfde beeldkwaliteitplan. De nieuwbouw is een logisch vervolg van deze appartementengebouwen, met als enige verschil dat een kap ontbreekt. Zoals hiervoor gemotiveerd betekent dat zeker niet dat het pand stedenbouwkundig onaanvaardbaar is.

Tenslotte geeft indiener in meer algemene zin aan dat geen aandacht is besteed aan de gevolgen voor omwonenden, mede vanwege de verwachte toename van verkeers- en persoonsbewegingen. Het initiatief betreft de bouw van zes appartementen op een locatie die op grond van de initiële plannen voor Boschakker (en vervolgens ook in de elkaar opvolgende bestemmingsplannen) altijd al bestemd waren voor woningbouw. Met de 'extra' verkeers- en persoonsbewegingen van deze woningen is bij de realisering van Boschakker dan ook al rekening gehouden, wat onder andere zichtbaar is doordat juist op deze plek extra parkeerruimte in de openbare ruimte is aangelegd. De 'extra' verkeers- en persoonsbewegingen die de zes appartementen ten opzichte van de feitelijke situatie tot gevolg hebben, zijn zeer beperkt en passen goed in een woonbuurt zoals Boschakker. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat de realisering van een lift en van een (gezamenlijk) entreegebouw tussen de nieuwbouw en het woongebouw aan De Berk juist tot doel heeft om ook de bovenwoningen in de bestaande gebouwen aan te kunnen bieden als nultredenwoningen. De woningen worden hierdoor extra aantrekkelijk voor verhuur aan de – door indiener gewenste – senioren.

Concluderend is sprake van een gewenste ontwikkeling, waarbij qua programma en bouwhoogte wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die al in de wijzigingsbevoegdheid in 'Kom Budel' waren opgenomen. De ontwikkeling is stedenbouwkundig aanvaardbaar, past goed binnen de woonbuurt Boschakker en leidt niet tot (onaanvaardbare) gevolgen voor bestaande bewoners. Gelet hierop is er geen reden om de ontwikkeling buiten het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' te laten en het wijzigingsplan niet over te nemen.

- b. Zoals aangegeven in de inleiding van deze beantwoording dateren de oorspronkelijke plannen voor de ontwikkeling van Boschakker uit 1996. De invulling van het noordelijk deel van de woonbuurt is nu - 25 jaar later – mogelijk door de beëindiging van het agrarische bedrijf aan de Bosch 2. Gelet op de ruime tijd die verstreken is vanaf de initiële planvorming is het logisch dat opnieuw wordt gekeken naar de invulling van het noordelijk deel van de buurt. Daarbij wordt opnieuw de afweging gemaakt hoe de ontwikkeling vorm moet krijgen en welk type woningen er kan worden gebouwd. Daarbij zal onder meer worden afgewogen aan welke type woningen op dit moment behoefte is. Omdat in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' niet langer wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen, zal hiervoor te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Toelichting: Omdat er nog een beroepszaak loopt met betrekking tot het wijzigingsplan 'Kop De Beuk – De Berk, Budel', wordt in paragraaf 3.6.1 van de toelichting, onder het kopje 'vergunde ontwikkelingen', kort aandacht besteed aan het overnemen van het wijzigingsplan 'Kop De Beuk – De Berk, Budel'. Het parkeeronderzoek dat in het kader van het wijzigingsplan is verricht, wordt als bijlage aan het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' toegevoegd.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Verbeelding: Geen aanpassingen.

2.15 Bedrijventerrein Meemortel, Budel

Samenvatting zienswijze

Indiener heeft een zienswijze ingediend die betrekking heeft op een aantal percelen aan 't Inne, de Meemortel en de Burgemeester van Ginnikenstraat. Deze percelen zijn in eigendom van Vlassak Holding BV en er vinden verschillende bedrijfsactiviteiten plaats. Alle percelen zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Bedrijventerrein'. De zienswijze richt zich tegen de 'Lijst van afwijkende bedrijven – bedrijventerrein' die als bijlage 5 bij de regels is opgenomen. Indiener geeft aan dat niet alle milieucategorieën correct zijn opgenomen op deze lijst. Indiener verzoekt om de milieucategorieën aan te passen zoals ambtelijk besproken.

Beantwoording zienswijze

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn op alle gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 2 en 3.1, mits die bedrijven zijn opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein'. Bestaande bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie zijn toegestaan voor zover die bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in de lijst 'Bestaande bedrijfsactiviteiten lager dan 2 en hoger dan 3.1', die als bijlage bij de regels is opgenomen. In deze lijst is per adres (straatnaam en huisnummer) aangegeven wat voor bedrijfsactiviteiten er zijn toegestaan en in welke milieucategorie deze activiteiten vallen volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze systematiek en de lijst met afwijkende activiteiten zijn overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Meemortel' (vastgesteld in 2011) en is nu opnieuw opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'.

In een ambtelijk overleg met de indiener van de zienswijze en een vertegenwoordiger van Vlassak Holding BV is geconstateerd dat de gekozen systematiek niet goed werkt voor de gronden die in eigendom zijn van Vlassak Holding BV. Er is hier sprake van één aaneengesloten terrein, bestaande uit verschillende kadastrale percelen waarop een scala aan bedrijfsactiviteiten plaatsvindt, variërend van een groothandel in hout en bouwmaterialen (milieucategorie 3.1) tot een betonwarenfabriek (milieucategorie 4.2). In de lijst met afwijkende bedrijfsactiviteiten wordt gewerkt met adressen (straatnaam en huisnummer), maar hierdoor is niet duidelijk op welke gronden welke activiteiten zijn toegestaan. Op het adres 't Inne 14 zijn bijvoorbeeld een betonwarenfabriek (milieucategorie 4.2) en een constructiewerkplaats (milieucategorie 3.2) toegestaan, maar het is onduidelijk welke (delen van) kadastrale percelen worden geacht bij dit huisnummer te horen. Het belangrijkste productiegebouw van de betonwarenfabriek heeft bijvoorbeeld het huisnummer Burgemeester van Ginnikenstraat 20m, maar dat adres komt niet voor op de lijst met afwijkende bedrijfsactiviteiten.

Daarom is in overleg gezien welke bedrijfsactiviteiten er nu plaatsvinden op de gronden die in eigendom zijn van Vlassak Holding BV en welke bedrijfsactiviteiten de geldende bestemmingsplannen ('Kom Budel' uit 2015 en daarvoor 'Bedrijventerrein De Meemortel' uit 2011) hier toestaan. Op basis van deze analyse worden de bedrijfsactiviteiten van Vlassak Holding BV in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' niet langer opgenomen op een lijst met afwijkende bedrijfsactiviteiten, maar wordt via aanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan vastgelegd welke bedrijfsactiviteiten op welke gronden zijn toegelaten. Er worden aanduidingen opgenomen voor:

- een betonwarenfabriek (milieucategorie 4.2)
- een constructiewerkplaats (milieucategorie 3.2)
- een timmerwarenfabriek (milieucategorie 3.2)
- een bouwbedrijf (milieucategorie 3.2)
- een groothandel in machines en apparaten (milieucategorie 3.2)
- een houtzagerij (milieucategorie 3.2)

Op de volgende afbeelding is de begrenzing van deze aanduidingen weergegeven. De groothandel in hout en bouwmaterialen op het perceel Burgemeester van Ginnikenstraat 20 hoeft niet te worden aangeduid. Dit bedrijf valt in milieucategorie 3.1 en is daarom overal binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' toegelaten.



Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Op de gronden die in eigendom zijn van Vlassak Holding BV worden aanduidingen opgenomen zoals aangegeven in bovenstaande afbeelding.
- Regels: In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 6.1) wordt de volgende regeling toegevoegd.

ter plaatse van de volgende aanduidingen de hierna genoemde bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in categorie 3.2, 4.1 of 4.2 van de bij deze regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein' (bijlage 3):

1. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonwarenfabriek': een betonwarenfabriek zonder persen, triltafels en bekistingstrillers (SBI-code 23611-1, milieucategorie 4.1) of een betonwarenfabriek met persen, triltafels of bekistingstrillers met*

- een productiecapaciteit van maximaal 100 ton per dag (SBI-code 23611-2, milieucategorie 4.2);*
- 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf': een bouwbedrijf (SBI-code 41,42,43, milieucategorie 3.2);*
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – constructiewerkplaats: een constructiewerkplaats in een gesloten gebouw (SBI-code 251,331-1, milieucategorie 3.2);*
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel in machines en apparaten': een groothandel in machines en apparaten voor de bouwnijverheid (SBI-code 466-1, milieucategorie 3.2);*
 - 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtzagerij: een houtzagerij (SBI-code 16101, milieucategorie 3.2);*
 - 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerwerkfabriek': een timmerwerkfabriek (SBI-code 162, milieucategorie 3.2);*

De bedrijven die worden aangeduid en die in deze regeling worden genoemd, worden opgenomen op de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein' (bijlage 3 bij de regels) en verwijderd uit de 'Lijst van afwijkende bedrijven – bedrijventerrein'.

- Toelichting: In de toelichting wordt de gewijzigde systematiek van verbeelding en regels toegelicht.

Samenvatting zienswijze

- a. Het terrein van de Budelse Brouwerij BV is bestemd als 'Centrum – 1'. In deze bestemming wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Hoewel dit een veelgebruikt onderscheid is, doet deze opzet geen recht aan de bijzondere situatie van de brouwerij. Uit het begrip voor 'hoofdgebouw' blijkt namelijk dat op een bouwperceel slechts één gebouw als hoofdgebouw wordt aangemerkt. Hieruit volgt dat de overige bedrijfsgebouwen moeten worden aangemerkt als bijbehorende bouwwerken, waar beperkingen gelden qua oppervlakte (in totaal maximaal 120 m²) en goot- en bouwhoogte (3,25 en 5 meter). Op de verbeelding hebben verschillende bedrijfsgebouwen een maatvoeringsmatrix gekregen, maar die matrix legt uitsluitend een koppeling met het hoofdgebouw. Indiener verzoekt om de planregels te wijzigen. Als mogelijke oplossingsrichting wordt verwezen naar artikel 7.2.2 sub h van het bestemmingsplan 'Kom Budel'.
- b. In het bestemmingsplan 'Kom Budel' wordt voor het wonen op de begane grond, op de verdieping en voor het aantal wooneenheden gewerkt met een aanduiding op de verbeelding. Dit geeft in één oogopslag een helder beeld van waar en hoeveel woningen er zijn toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gewerkt met een mengvorm van regels en aanduidingen, waarbij het maximum aantal woningen wordt bepaald door het aantal woningen dat op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig is. Dit doet afbreuk aan de rechtszekerheid, aangezien aan de hand van het bestemmingsplan niet onomstotelijk kan worden bepaald hoeveel woningen zijn toegestaan. Onduidelijk is wat er gebeurt met bestaande woningen die ten tijde van de vaststelling toevallig niet werden verhuurd of bewoond. Op de volgende adressen bevinden zich nu woningen:
 - Nieuwstraat 9: 1 woning (begane grond en verdieping)
 - Nieuwstraat 13: 1 woning (verdieping)
 Indiener verzoekt om dit aan te geven op de verbeelding of het aantal woningen in de zienswijzennota concreet te benoemen, zodat achteraf geen onduidelijkheid kan bestaan over de woningaantallen.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de nieuwbouw aan het Capucijnerplein een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisering van een dove gevel. Deze bepaling is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Capucijnerplein 34 e.o.' maar indiener constateert dat in het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Capucijnerplein 34 e.o.' een fout is gemaakt: de gevelwering moet niet minimaal 19 dB(A) zijn zoals voorgeschreven in de planregels, maar minimaal 26 dB(A), zoals blijkt uit het akoestisch onderzoek. Indiener verzoekt om deze fout te herstellen door de waarde van 19 dB(A) in het nieuwe bestemmingsplan te wijzigen in 26 dB(A).

Beantwoording zienswijze

- a. De regeling in de bestemming 'Centrum – 1' is toegesneden op de situatie zoals die op het overgrote deel van de percelen in het centrum van Budel voorkomt. Veelal is sprake van één hoofdgebouw aan de straatzijde met daarachter een tuin/erf met bijbehorende bouwwerken. Op het terrein van de Budelse Brouwerij is echter geen onderscheid te maken in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, maar staan verschillende (bedrijfs)gebouwen. Op de verbeelding is ook geen sprake van een bouwvlak aan de straatzijde met daarachter gronden (tuin/erf) zonder bouwvlak, maar van één groot bouwvlak dat het volledige bedrijfsperceel omvat en dat voor maximaal 70% mag worden bebouwd. De intentie is dat voor alle bebouwing die binnen dit bouwvlak wordt gebouwd, de maatvoering geldt zoals die op de verbeelding is aangegeven, uiteenlopend van een goot- en bouwhoogte van 5/5 meter tot een goot- en bouwhoogte van 13/13 meter. Dit is echter niet correct vertaald in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. De planregels worden daarom aangepast door voor het terrein van de brouwerij een specifieke bouwregeling op te nemen, net als in het bestemmingsplan 'Kom Budel' het geval was. Na de subleden 8.2.1 en 8.2.2 wordt een nieuw sublid 8.2.3 ingevoegd, dat als volgt luidt.

8.2.3 Afwijkende bouwregels brouwerij

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – brouwerij' geldt dat alle gebouwen en overkappingen voor de toepassing van deze bouwregels worden aangemerkt

als hoofdgebouw. Op alle gebouwen en overkappingen ter plaatse van deze aanduiding zijn de regels van artikel 8.2.1 van toepassing.

Daarmee is – net als in het huidige bestemmingsplan 'Kom Budel' – geregeld dat alle gebouwen en overkappingen op het terrein van de Budelse Brouwerij worden getoetst aan de regels zoals die gelden voor hoofdgebouwen. In de praktijk betekent dat, dat het bouwvlak – dat op het hele bedrijfsterrein ligt – voor maximaal 70% mag worden bebouwd tot de goot- en bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding.

- b. Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is geconstateerd dat het huidige bestemming 'Kom Budel' in de bestemming 'Centrum – 1' een onduidelijke en complexe regeling voor (het toevoegen van) woningen kent. Op grond van de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Centrum – 1' zijn ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zowel op de begane grond als op de verdieping woningen toegestaan en zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping' (uitsluitend) woningen op de verdieping toegestaan. Op de verbeelding zijn op verschillende plekken zowel de aanduiding 'wonen' als de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping' opgenomen, terwijl de aanduiding 'wonen' het wonen op de verdieping ook al mogelijk maakt. Op de verbeelding is daarnaast op diverse locaties een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, maar die aanduiding komt niet terug in de regels van de bestemming 'Centrum – 1'. Bovendien zijn er percelen waar een aanduiding 'wonen' of 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping' is opgenomen, maar waar een aanduiding voor het maximum aantal woningen ontbreekt. Hierdoor is niet helder waar woningen bij recht zijn toegestaan en hoeveel woningen er mogen worden gerealiseerd.

De regeling in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is daarom vereenvoudigd. De regeling komt samengevat op het volgende neer:

- Wonen op de verdieping is in principe overal in de bestemming 'Centrum – 1' toegestaan en is dus niet meer aangeduid op de verbeelding. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen. Via een afwijkingsbevoegdheid (8.3.1), die in de hele bestemming kan worden toegepast, kunnen extra woningen op de verdieping worden toegestaan.
- Wonen op de begane grond is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Die aanduiding is opgenomen ter plaatse van bestaande woningen. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen. Via een afwijkingsbevoegdheid (8.5.2), die in de hele bestemming kan worden toegepast, kan functiewijziging van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie op de begane grond worden toegestaan en kunnen woningen buiten de aanduiding 'wonen' worden toegestaan.

Om het bestaande aantal woningen te bepalen, kan per geval op basis van verleende vergunningen en de BAG worden nagegaan hoeveel woningen er aanwezig zijn. Daarbij is niet van belang of een woning ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan tijdelijk niet werd verhuurd of bewoond: als een woning aanwezig is, maar deze tijdelijk niet wordt bewoond, is nog altijd sprake van een 'aanwezige woning'. In de regels is geen koppeling gelegd met de bewoning van die woning.

Op basis van hetgeen indiener aangeeft is geverifieerd hoeveel woningen aanwezig zijn in de panden Nieuwstraat 9-9a en Nieuwstraat 11a:

- In het pand Nieuwstraat 9-9a is één woning aanwezig, die zich zowel op de begane grond als op de verdieping bevindt. Deze woning is correct bestemd doordat de aanduiding 'wonen' is opgenomen.
 - In het pand Nieuwstraat 11-13 is één woning aanwezig, die zich op de verdieping bevindt. Omdat wonen op de verdieping algemeen mogelijk is (in maximaal het bestaande aantal woningen) is er geen aanduiding opgenomen.
- c. In het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Capucijnerplein 34 e.o.' is bepaald dat geluidgevoelige ruimten uitsluitend mogen worden gebruikt als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' sprake is van een dove gevel met een minimale geluidwering

van 19 dB(A). Deze voorwaardelijke verplichting is ongewijzigd overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'. Een geluidwering van 19 dB(A) is blijkens akoestisch onderzoek nodig om de langtijdgemiddelde geluidbelasting van 54 dB(A) etmaalwaarde terug te brengen tot een binnenniveau van 35 dB(A). Uit het akoestisch onderzoek blijkt echter ook dat zich op deze gevel zowel in de dag-, avond- als nachtperiode maximale geluidniveaus ('piekgeluiden') voordoen tot 71 dB(A). Om het binnenniveau vanwege deze 'piekgeluiden' terug te brengen tot een geluidniveau van 45 dB(A) is een geluidwering nodig van 26 dB(A). In het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Capucijnerplein 34 e.o' is abusievelijk niet deze geluidwering van 26 dB(A) voorgeschreven, maar is slechts een geluidwering van 19 dB(A) vereist. Omdat uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in de nieuwe appartementen een binnenniveau vanwege de 'piekgeluiden' van maximaal 45 dB(A) wordt nagestreefd, wordt de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' aangepast door voor de dove gevel alsnog een minimale geluidwering van 26 dB(A) voor te schrijven. In de praktijk is zo'n gevelwering goed haalbaar bij nieuwbouw, zeker in het geval van een dove gevel waarin geen te openen delen aanwezig zijn. Bovendien zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek bekend bij de initiatiefnemer van het bouwplan, zodat de verhoging van de gevelwering in de praktijk geen nadelige gevolgen heeft.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Regels: In de bouwregels van artikel 8.2 wordt een sublid 8.2.3 ingevoegd, dat als volgt luidt:

8.2.3 Afwijkende bouwregels brouwerij

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – brouwerij' geldt dat alle gebouwen en overkappingen voor de toepassing van deze bouwregels worden aangemerkt als hoofdgebouw. Op alle gebouwen en overkappingen ter plaatse van deze aanduiding zijn de regels van artikel 8.2.1 van toepassing.

- Verbeelding: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

Samenvatting zienswijze

- a. Verschillende panden zijn in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek', waaronder de panden Markt 19, Nieuwstraat 122, Nieuwstraat 124 en Maarheerzerweg 1. Aan deze aanduiding is een sloopregeling gekoppeld. Het is niet duidelijk wat in deze regeling onder gedeelte sloop wordt verstaan. Het plan geeft onvoldoende rechtszekerheid en leidt tot een waardedaling van de panden, een verhoging van de kosten bij renovatie en beperkingen in het gebruik. Het belang van indiener wordt hierdoor onevenredig geschaad. Er is geen sprake van een deugdelijke belangenafweging en een nadere motivering over de toekenning van de aanduiding ontbreekt. De veronderstelde karakteristieke waarden worden bestreden. Onduidelijk is wat de wettelijke basis is voor het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek'. Verzocht wordt om de aanduiding 'karakteristiek' van de panden te laten vervallen.
- b. In het bestemmingsplan 'Kom Budel' wordt voor het wonen op de begane grond, op de verdieping en voor het aantal wooneenheden gewerkt met een aanduiding op de verbeelding. Dit geeft in één oogopslag een helder beeld van waar en hoeveel woningen er zijn toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gewerkt met een mengvorm van regels en aanduidingen, waarbij het maximum aantal woningen wordt bepaald door het aantal woningen dat op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig is. Dit doet afbreuk aan de rechtszekerheid, aangezien aan de hand van het bestemmingsplan niet onomstotelijk kan worden bepaald hoeveel woningen zijn toegestaan. Onduidelijk is wat er gebeurt met bestaande woningen die ten tijde van de vaststelling toevallig niet werden verhuurd of bewoond. Op de volgende adressen bevinden zich nu woningen:
 - Markt 19: 1 woning (begane grond en verdieping)
 - Markt 25: 1 woning (begane grond en verdieping)
 - Deken van Baarsstraat 5-7: 1 woning (verdieping)
 - Capucijnerplein 9: 1 woning (verdieping)
 Indiener verzoekt om dit aan te geven op de verbeelding of het aantal woningen in de zienswijzennota concreet te benoemen, zodat achteraf geen onduidelijkheid kan bestaan over de woningaantallen.
 Voor de panden Markt 19 en Markt 25 zijn op de begane grond primaire woonfuncties aanwezig, die niet vallen onder de regeling voor ondergeschikte functies ten behoeve van woningen op de verdieping. Indiener verzoekt om hier de aanduiding 'wonen' op te nemen.
- c. Het pand Mgr. Zwijsenlaan 7 is langjarig in gebruik als opslagruimte bij het horecabedrijf aan Nieuwstraat 122-126. Dit gebruik is met het bestemmingsplan 'Kom Budel' onder het overgangsrecht gebracht. De bebouwing is onafgebroken in gebruik geweest ten behoeve van de aangrenzende horecabestemming. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt het gebruik voor een tweede maal onder het overgangsrecht gebracht. Gevraagd wordt om het gebouw op te nemen binnen de aanduiding 'horeca van categorie 4'.
- d. In het bestemmingsplan 'Kom Budel' is voor Nieuwstraat 122-124-126 een bouwstrook opgenomen met de mogelijkheid voor het bouwen van drie vrijstaande woningen met een goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 12 meter. Dit is nu gewijzigd in twee separate bouwvlakken voor ieder twee woningen, met een goot- en bouwhoogte van 5 en 8 meter. Ter plaatse van nummer 122 en 124 is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Indiener verzoekt om de aanduiding 'karakteristiek' te verwijderen en de geldende bouwmogelijkheden terug te brengen.
- e. Voor de locatie Maarheerzerweg 1 was in het geldende bestemmingsplan een goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 12 meter opgenomen. Nu is de bouwhoogte verlaagd naar 10 meter. Indiener verzoekt om de bestaande bouwrechten te respecteren.

Beantwoording zienswijze

- a. In paragraaf 3.5.1 van de toelichting is beschreven dat zich in het plangebied een aantal beeldbepalende planden bevindt, die weliswaar geen monumentale status hebben maar wel behoudenswaardig zijn. Het doel van de bescherming van deze panden is om de cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken van het plangebied te behouden. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' heeft een inventarisatie en waardering van de karakteristieke panden in het plangebied plaatsgevonden. Het was de intentie om de resultaten van dit onderzoek te verwerken op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart en de panden vervolgens via het bestemmingsplan te beschermen. Nu is echter gebleken dat de panden niet tijdig zijn verwerkt via het spoor van de cultuurhistorische waardenkaart. Het onderzoeksrapport waarin de cultuurhistorisch waardevolle panden zijn geïnventariseerd en gewaardeerd wordt daarom alsnog aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

De raad heeft besloten om alle panden die minimaal 10 punten scoren als behoudenswaardig te classificeren en dus te beschermen via (een sloopregeling in) het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat alle panden die indiener in zijn zienswijze noemt ten minste 10 punten scoren en dus beschermenswaardig zijn.

De bescherming van karakteristieke panden via een sloopregeling vindt zijn wettelijke basis in artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel biedt de grondslag om een sloopregeling op te nemen om een overeenkomstig het plan verwezenlijkte bestemming te handhaven en te beschermen. De instandhouding en bescherming van cultuurhistorisch waardevolle panden is een ruimtelijk relevant aspect, waarvoor bescherming via het bestemmingsplan aangewezen is. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het aanduiden – en daarmee het beschermen – van cultuurhistorisch waardevolle panden in diverse uitspraken geaccordeerd. Bijvoorbeeld in ECLI:NL:RVS:2018:54 (10 januari 2018, Wassenaar):

4.3. De Afdeling stelt vast dat de door [appellante sub 1] gestelde omstandigheid dat het woonhuis in het verleden verbouwingen heeft ondergaan, waaronder een verbouwing in 1988 waarbij een kap is aangebracht tussen het bij- en hoofdgebouw, bij de in bijlage 1 opgenomen waardering is betrokken. De raad heeft het pand niettegenstaande deze verbouwingen uit cultuurhistorisch oogpunt beschermingswaardig geacht. De Afdeling stelt voorts vast dat het pand niet alleen vanwege zijn architectuurhistorische waarde, maar tevens vanwege zijn cultuurhistorische waarde en ensemblewaarde als beschermingswaardig is aangemerkt. Het standpunt van de raad vindt bevestiging in het door M&DM opgestelde rapport "[locatie]" van 20 februari 2017. De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid een beschermingsregeling voor het pand heeft kunnen opnemen.

Ook ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad, de betrokken belangen afwegende, niet in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen aan de belangen die zijn gemoeid met de bescherming van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden dan aan het belang van [appellante sub 1] om gevrijwaard te blijven van deze haar in haar bouw- en gebruiksmogelijkheden beperkende planregeling.

Dat met het opnemen van een sloopregeling de mogelijkheden van de eigenaren van de panden worden beperkt, is evident. De regeling legt echter géén beperkingen op aan het gebruik van de gronden, of aan het realiseren van (extra) bebouwing op de gronden. Er is uitsluitend een sloopvergunning benodigd om (delen van) cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te slopen. Het belang van het behoud van cultuurhistorische waardevolle panden - die de bewoningsgeschiedenis van de kernen afleesbaar maakt - rechtvaardigt deze regeling. Overigens is de regeling zo geformuleerd, dat geen sprake is van een absoluut sloopverbod. Een sloopvergunning kan worden verleend als 'de cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet worden verkleind'. Hiervoor is het niet noodzakelijk dat de bebouwing (in zijn geheel) behouden blijft: het college kan bijvoorbeeld ook een sloopvergunning verlenen om (delen van) een pand te slopen als daarvoor bebouwing in de plaats komt die de cultuurhistorische waarden van de gronden respecteert. Dit vergt per geval een afweging.

Indiener geeft tenslotte aan het onduidelijk te vinden wat 'gedeeltelijke sloop' betekent. Met deze term is aangesloten bij de Wabo, die onder het begrip slopen het 'geheel of gedeeltelijk afbreken' verstaat. Hiervoor is gekozen om te verduidelijken dat niet alleen een sloopvergunning nodig is als een pand geheel wordt gesloopt, maar ook als een gedeelte daarvan wordt afgebroken. Door de formulering is helder dat voor alle sloopwerkzaamheden een vergunning benodigd is. Uitzondering zijn sloopwerkzaamheden die plaatsvinden in het kader van regulier onderhoud of beheer van de bebouwing. Als bijvoorbeeld voor het vervangen van dakbedekking eerst sloop van de bestaande dakbedekking nodig is, is dat toegelaten zonder vergunning. De regeling is duidelijk en behoeft geen aanpassing.

- b. Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is geconstateerd dat het huidige bestemming 'Kom Budel' in de bestemming 'Centrum – 1' een onduidelijke en complexe regeling voor (het toevoegen van) woningen kent. Op grond van de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Centrum – 1' zijn ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zowel op de begane grond als op de verdieping woningen toegestaan en zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping' (uitsluitend) woningen op de verdieping toegestaan. Op de verbeelding zijn op verschillende plekken zowel de aanduiding 'wonen' als de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping' opgenomen, terwijl de aanduiding 'wonen' het wonen op de verdieping ook al mogelijk maakt. Op de verbeelding is daarnaast op diverse locaties een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, maar die aanduiding komt niet terug in de regels van de bestemming 'Centrum – 1'. Bovendien zijn er percelen waar een aanduiding 'wonen' of 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping' is opgenomen, maar waar een aanduiding voor het maximum aantal woningen ontbreekt.

De regeling in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is daarom vereenvoudigd. De regeling komt samengevat op het volgende neer:

- Wonen op de verdieping is in principe overal in de bestemming 'Centrum – 1' toegestaan en is dus niet meer aangeduid op de verbeelding. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen. Via een afwijkingsbevoegdheid (8.3.1), die in de hele bestemming kan worden toegepast, kunnen extra woningen op de verdieping worden toegestaan.
- Wonen op de begane grond is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Die aanduiding is opgenomen ter plaatse van bestaande woningen. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen. Via een afwijkingsbevoegdheid (8.5.2), die in de hele bestemming kan worden toegepast, kan functiewijziging van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie op de begane grond worden toegestaan en kunnen woningen buiten de aanduiding 'wonen' worden toegestaan.

Om het bestaande aantal woningen te bepalen, kan per geval op basis van verleende vergunningen en de BAG worden nagegaan hoeveel woningen er aanwezig zijn. Daarbij is niet van belang of een woning ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan tijdelijk niet

werd verhuurd of bewoond: als een woning aanwezig is, maar deze tijdelijk niet wordt bewoond, is nog altijd sprake van een 'aanwezige woning'. In de regels is geen koppeling gelegd met de bewoning van die woning.

Op basis van hetgeen indiener aangeeft is geverifieerd hoeveel woningen aanwezig zijn in de panden Markt 19, Markt 25, Deken van Baarsstraat 5-7 en Capucijnerplein 9:

- In het pand Markt 19 is één woning aanwezig, die zich deels op de begane grond en deels op de verdieping bevindt. Deze woning is niet correct bestemd, doordat voor het deel van de woning op de begane grond de aanduiding 'wonen' ontbreekt. Deze aanduiding wordt alsnog toegevoegd.
 - In het pand Markt 25 is één woning aanwezig, die zich deels op de begane grond en deels op de verdieping bevindt. Deze woning is niet correct bestemd, doordat voor het deel van de woning op de begane grond de aanduiding 'wonen' ontbreekt. Deze aanduiding wordt alsnog toegevoegd.
 - In het pand Deken van Baarsstraat 5-7 is één woning aanwezig, die zich op de verdieping bevindt. Omdat wonen op de verdieping algemeen mogelijk is (in maximaal het bestaande aantal woningen) is er geen aanduiding opgenomen.
 - In het pand Capucijnerplein 9 is één woning aanwezig, die zich op de verdieping bevindt. Omdat wonen op de verdieping algemeen mogelijk is (in maximaal het bestaande aantal woningen) is er geen aanduiding opgenomen.
- c. Het pand Mgr. Zwijsenlaan 7 is in het bestemmingsplan 'Kom Budel' bestemd als 'Wonen' en buiten de aanduiding 'horeca van categorie 4' gelaten. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' was het pand bestemd voor 'Gemengde Doeleinden'. Bestaande horeca-activiteiten in de vorm van een café waren in dat bestemmingsplan toegelaten. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn aanwezige horeca-activiteiten in het pand dus onder het overgangsrecht gebracht. Op grond van het overgangsrecht mag het afwijkende gebruik worden voortgezet. Als het gebruik voor een periode langer dan jaar wordt onderbroken, is het verboden het gebruik daarna te hervatten. Inmiddels zijn de horeca-activiteiten in de panden Nieuwstraat 122-124 en 126 al geruime tijd (langer dan een jaar) gestaakt. Het gebruik van het pand Mgr. Zwijsenlaan 7 als opslag voor deze horeca-functie is dus ook langer dan een jaar gestaakt en valt daarom niet langer onder het overgangsrecht van 'Kom Budel'. Er is dus geen sprake van dat het gebruik nu voor een tweede maal onder het overgangsrecht wordt gebracht. Gelet op het gegeven dat de horecafunctie op de percelen Nieuwstraat 122-124 en Nieuwstraat 126 is beëindigd en gelet op de situatie van het pand Mgr. Zwijsenlaan 7 op korte afstand van de omringende woonpercelen is er geen aanleiding om de aanduiding 'horeca van categorie 4' op dit pand te leggen.
- d. Het pand Nieuwstraat 122-124 is het voormalige café De Kommies. Het pand is meegenomen in het onderzoek naar cultuurhistorisch waardevolle panden en is als beeldbepalend - en dus als behoudenswaardig - aangemerkt. Het pand is daarom in het bestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek'. Daarnaast is het (grote) bouwvlak waarin zowel het pand Nieuwstraat 122-124 als het pand Nieuwstraat 126 was opgenomen gesplitst in twee bouwvlakken. De nieuwe bouwvlakken doen recht aan de bestaande stedenbouwkundige situatie en voorkomen dat de (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing onevenredig wordt vergroot. Het ruime bouwvlak uit het bestemmingsplan 'Kom Budel' was al opgenomen in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' maar is nooit benut. In het bestemmingsplan 'Kom Budel' uit 2015 zijn de bouwstroken uit het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' zoveel mogelijk opgeknipt in individuele bouwvlakken, maar daarbij is de locatie Nieuwstraat 122-124-126 niet aangepast. Dat is nu alsnog gedaan. Vanwege de beëindiging van de horecafunctie is daarbij aan ieder bouwvlak de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 2' toegekend. Zowel in het pand Nieuwstraat 122-124 als in het pand Nieuwstraat 126 kunnen twee woningen worden gerealiseerd, zodat herbestemming van de voormalige horecaruimte naar een woning in beide panden mogelijk is. Het aantal woningen is ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kom Budel' dus met 1 verhoogd.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn – in overeenstemming met het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' – in diverse bestemmingen zeer ruime bouwhoogtes toegestaan, tot 12 meter hoog. In de praktijk is de bestaande bebouwing op deze percelen veelal aanmerkelijk lager. Voor de Nieuwstraat, als (historisch) bebouwingslint, wordt de afwisseling van hogere en lagere bebouwing waardevol geacht. Dit is reden geweest om de ruime goot- en bouwhoogten uit het geldende bestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan terug te brengen tot hoogtes die recht doen aan (de afwisseling van) de bestaande bebouwing. Goot- en bouwhoogtes zijn teruggebracht naar maten die beter passend zijn in het huidige en gewenste straatbeeld van Budel. Dat betekent 'standaard' maten van 7/10 meter voor bebouwing in twee bouwlagen met kap en 5/8 meter voor bebouwing in één bouwlaag met kap. De maat van 5/8 sluit zowel voor het pand Nieuwstraat 122-124 als voor het pand Nieuwstraat 126 aan bij de feitelijke situatie, waarin sprake is van panden van één bouwlaag met kap.

- e. Het pand Maarheezerweg 1 is meegenomen in het onderzoek naar cultuurhistorisch waardevolle panden en is als beeldbepalend - en dus als behoudenswaardig - aangemerkt. Het pand is daarom in het bestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek'.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn – in overeenstemming met het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' – in de centrubestemmingen en in diverse andere bestemmingen (waaronder 'Bedrijf', 'Horeca' en 'Dienstverlening') zeer ruime bouwhoogtes toegestaan, tot 12 meter hoog. In de praktijk is de bestaande bebouwing op deze percelen veelal aanmerkelijk lager. Omdat de percelen zich tussen de woonpercelen in Budel bevinden en de bebouwing - en daarmee ook de bouwvlakken - vaak op korte afstand van naastgelegen woonpercelen staat, kan de oprichting van hoge bebouwing forse impact hebben voor de bewoners van naastgelegen (woon)percelen. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn in het ontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' daarom teruggebracht tot maten die beter aansluiten bij de bestaande en gewenste bebouwing. Daarbij is waar mogelijk aangesloten bij de maximale goot- en bouwhoogtes voor woningen, waar 'standaard' maten van 5/8 en 7/10 voor zijn gehanteerd. Voor het bouwvlak op het perceel Maarheezerweg 1 zijn een goot- en bouwhoogte van 7/10 toegestaan. De bebouwing op het perceel is op dit moment grotendeels aanzienlijk lager dan deze maten. Het bestemmingsplan biedt dus nog altijd ruime mogelijkheden voor het realiseren van bebouwing op dit perceel.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Op de percelen Markt 19 en Markt 25 wordt de aanduiding 'wonen' toegevoegd op de gronden waar de begane grond in gebruik is als woning.
- Toelichting: Het onderzoek naar de cultuurhistorisch waardevolle panden wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen en de toelichting wordt hierop aangepast.
- Regels: Geen aanpassingen.

3 **Aanpassingen**

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende aanpassingen gedaan op de verbeelding, in de planregels en in de toelichting.

Verbeelding

- xx
- xx

Regels

- xx
- xx

Toelichting

- xx
- De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met bovenstaande aanpassingen op de verbeelding en in de planregels.