

Nota zienswijzen Kom Budel-Dorplein

De volgende reclamanten hebben een zienswijze ingediend:

- 1 ARAG Rechtsbijstand namens dhr. A. Duisters te Budel-Dorplein
- 2 Dhr. T.D.J. Berndsen en mevr. J. Berndsen-Schipper te Budel-Dorplein
- 3 Dhr. R. en mevr. I. van Dok te Budel-Dorplein
- 4 Mevr. M. van Dommelen te Budel-Dorplein
- 5 Mevr. C. Duisters te Budel-Dorplein
- 6 Dhr. W. Duisters te Budel-Dorplein
- 7 De Gasunie te Groningen
- 8 H. Geurtjens te Budel-Dorplein
- 9 Dhr. H. Hoeben te Budel-Dorplein
- 10 A. Mennen te Budel-Dorplein
- 11 Dhr. Oomen te Budel-Dorplein
- 12 PHS2 advocaten & belastingadviseurs namens A.A.M. Timmermans te Budel-Dorplein
- 13 Provincie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch
- 14 R-Consult namens H.P. Broers te Budel-Dorplein
- 15 R-Consult namens dhr. M. Davits te Budel-Dorplein
- 16 R-Consult namens C.M.O.H.A. Govers te Hamont-Achel
- 17 R-Consult namens dhr. W.W.J. Liplijn te Soerendonk
- 18 Dhr. H. Tchorobay te Budel-Dorplein
- 19 Dhr. P. Timmermans te Budel-Dorplein
- 20 Mevr. P. Timmermans-Martens te Budel-Dorplein
- 21 R.T. Verweij te Budel-Dorplein
- 22 Waterschap De Dommel 56 te Boxtel

1 ARAG Rechtsbijstand namens mevr. A. Duisters te Budel-Dorplein

ARAG Rechtsbijstand maakt namens mevrouw A. Duisters bezwaar tegen de komst van een theetuin aan de Sepulchrestraat 166. Reclamant geeft aan overlast te ondervinden van de exploitatie van de theetuin. Deze overlast bestaat uit het parkeren in de straat van zowel auto's als fietsers en overlast van de bezoekers van de theetuin.

Reclamant is van mening dat in de toelichting onterecht gesproken wordt van de omstandigheid dat in het oude gedeelte van de kern Budel-Dorplein nog weinig toeristische voorzieningen zijn. Er zijn reeds drie gelegenheden op nog geen vijf minuten fietsafstand van de theetuin.

Volgens de toelichting zou er in de theetuin geen muziek ten gehore gebracht mogen worden. De praktijk is echter anders.

De reeds jarenlang slepende discussie over de theetuin brengt inmiddels zoveel spanningen met zich mee. Reclamant verzoekt dan ook de aanduiding theetuin uit het ontwerpbestemmingsplan te verwijderen.

Tevens heeft reclamant zelf een zienswijze ingediend en een brief geschreven aan de gemeente. De strekking hiervan is gelijk aan bovenstaande.

Er zijn ten aanzien van de aanduiding theetuin op de verbeelding ter plaatse van de Sepulchrestraat 166 meerdere zienswijzen binnen gekomen. Aangezien de strekking van deze zienswijzen grotendeels dezelfde is, wordt er één antwoord op deze



zienswijzen geformuleerd. Dit antwoord is bij zienswijze nr. 1 weergegeven. Bij de overige zienswijzen wordt hiernaar verwezen.

Reactie:

Een aantal reclamanten geeft aan overlast te ondervinden van bezoekers van de theetuin. Er is in het ontwerp bestemmingsplan geprobeerd de regels omtrent de theetuin zo te formuleren om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Er mogen volgens het ontwerp bestemmingsplan maximaal 20 bezoekers tegelijkertijd aanwezig zijn, wat in een tuin van ruim 550 vierkante meter, neerkomt op 1 bezoeker per 27 vierkante meter. Dit enkel gedurende de dagperiode, waarbij muziek nadrukkelijk niet is toegestaan. Het geproduceerde geluid betreft enkel stemgeluid. De gelegenheid is hiermee dermate kleinschalig, en de tuinen dermate groot, dat de overlast voor een woning in de kom aanvaardbaar moet zijn.

Naast overlast van geluid geven reclamanten aan dat zij een afname van privacy ervaren. De tuinafscheiding tussen de tuinen mag aan de zijkanten echter 2 meter hoog zijn, en dat is deze ter plaatse van de Sepulchrestraat 166 momenteel ook in de vorm van muren. Deze hoogte moet voldoende zijn om de tuinen onderling van elkaar af te schermen. Ook de grootte van de tuinen garandeert dat privacy voldoende gewaarborgd is.

Een ander bezwaar welke reclamanten maken, is de overlast en drukte van fietsers, wandelaars en auto's. De mensen zijn in Budel-Dorplein komen wonen voor de rust. Natuurlijk kan de ligging aan de fiets- of wandelroute op mooie zomerdagen zorgen voor veel langzaam verkeer door de straat. Echter tegelijkertijd maakt de Sepulchrestraat onderdeel uit van een kern, wat impliceert dat er verkeersbewegingen te verwachten zijn. De Sepulchrestraat is geen doorgaande weg en gelegen aan bosgebied, dus vergeleken met andere wegen in de dorpskern is het nog steeds een rustige weg. Een kleinschalige voorziening als de theetuin zal hier niets aan af doen. Deze conclusie wordt ondersteund door het adviesbureau voor verkeer en vervoer Goudappel Coffeng.

Het bezwaar dat enkele reclamanten maken tegen mogelijke overlast van parkeren is tevens door Goudappel Coffeng bekeken. Geconcludeerd wordt dat 20 bezoekers tegelijkertijd een dermate kleinschalig aantal is dat er geen overlast kan ontstaan vanuit parkeren of verkeersveiligheid. Gezien het de meeste bezoekers per fiets of wandelend de theetuin bezoeken, zal het vrijwel niet voorkomen dat er meer dan 2 of 3 auto's parkeren. Naast parkeermogelijkheid op eigen terrein beschikt de theetuin over een breedte van ruim 42 meter aan de Sepulchrestraat, zodat het niet voor de hand ligt dat klanten van de theetuin voor naburige woningen parkeren.

Er worden door reclamanten alternatieven voor de theetuin aangewezen. Er zijn natuurlijk meer gelegenheden in Budel-Dorplein. Een theetuin biedt echter een specifiek soort horeca, waar het nuttigen van koffie/thee met gebak wordt gecombineerd met het bezoek aan de aantrekkelijk aangelegde tuin. Zowel de kleinschaligheid als de ligging aan het bosgebied vormen aantrekkelijke punten voor een bezoek aan een theetuin tijdens een fiets/wandeltocht. Andere gelegenheden in Budel-Dorplein zullen uiteraard ook een belangrijke functie vervullen voor de fietsers en wandelaars, al was het maar omdat de theetuin maximaal 20 personen gelijktijdig mag ontvangen. Een theetuin zal met name een verbreding van het aanbod betekenen.

Eén van de reclamanten geeft aan dat wanneer een theetuin is toegestaan een bed & breakfast of een fietsverhuur ook niet bezwaarlijk meer zou mogen zijn. Wat betreft de bed & breakfast is er inderdaad een algemene ontheffing opgenomen in

artikel 20 van de regels. Hierin wordt het mogelijk gemaakt om onder een aantal voorwaarden een bed & breakfast van maximaal 4 bedden bij een woning te realiseren. Deze algemene ontheffing is bedoeld om het toeristisch potentieel van de gemeente optimaal te kunnen benutten. Wat betreft de fietsverhuur; dit is een vorm van detailhandel, en deze is niet wenselijk in een woonomgeving. In de regels behorende bij de aanduiding theetuin in het ontwerp bestemmingsplan, artikel 12.3.2 onder de bestemming Tuin, is dan ook specifiek opgenomen dat detailhandel hier niet is toegestaan.

Er wordt door een aantal reclamanten de vraag gesteld hoe er gehandhaafd gaat worden indien de uitbaters van de theetuin zich niet houden aan de in dit bestemmingsplan opgestelde regels. De gemeente heeft tot taak te handhaven indien burgers zich niet aan bestemmingsplanregels houden. Omwonenden welke een overtreding van het bestemmingsplan constateren kunnen te allen tijde bij team handhaving van de gemeente terecht. Het ontwerp bestemmingsplan geeft een juridisch kader om ook adequaat te kunnen handhaven.

Tenslotte zijn er opvallend veel emotionele bezwaren welke door reclamanten geuit. Er is vanuit de gemeente altijd begrip als er in een buurt strubbelingen en onenigheden zijn tussen buurtbewoners. In het kader van een bestemmingsplanprocedure is het echter de taak van de gemeente om de planologische relevantie te onderscheiden van de emotionele bezwaren. Door twee onafhankelijke adviesbureaus is daarbij aangetoond dat er geen bezwaren zijn op milieutechnisch gebied. De in het ontwerp bestemmingsplan geformuleerde bestemmingsplanregeling geeft een algemene regeling welke passend is bij een recreatieve horecavoorziening als een theetuin. Daarbij zal in een exploitatievergunning de mogelijkheid zijn om voor de specifieke situatie van de theetuin aan de Sepulchrestraat aanvullende voorwaarden op te nemen.

Concluderend kan gezegd worden dat een dergelijk kleinschalige voorziening als een theetuin past binnen de door de raad vastgestelde Strategische Visie, met name wat betreft het focuspunt Recreatie en Toerisme. De aanduiding theetuin in het bestemmingsplan zal dan ook worden gehandhaafd aan de Sepulchrestraat 166.

Aanpassing:

- Geen.

2 Dhr. T.D.J. Berndsen en mevr. J. Berndsen-Schipper te Budel-Dorplein

Reclamant geeft aan dat in paragraaf 2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt vermeld dat er in de theetuin aan de Sepulchrestraat 166 maximaal 20 personen c.q. klanten aanwezig mogen zijn. Er is echter eerder door de gemeente aangegeven dat dit 20 personen gelijktijdig betreft.

Reactie:

De constatering van reclamant is juist. Het betreft hier de mogelijkheid voor 20 personen c.q. klanten welke gelijktijdig aanwezig mogen zijn tijdens de openingsuren.

De toelichting zal hierop worden aangepast.

Aanpassing:

- Aanpassen van de toelichting door middel van het toevoegen van het woord "gelijktijdig" wat betreft het maximaal aantal toegestane aantal bezoekers.

3 Dhr. R. en mevr. I. van Dok te Budel-Dorplein

Reclamant maakt bezwaar tegen de aanduiding theetuin aan de Sepulchrestraat 166. Reclamant vreest dat de theetuin de rust en veiligheid in de Sepulchrestraat niet ten goede komt en verzoekt een gedegen onderzoek in de directe omgeving van de theetuin te laten verrichten.

Mensen die in dit deel van Budel-Dorplein gaan wonen doen dat voor de natuur en de rust en zitten niet te wachten op een groot aantal fietsers en wandelaars, welke koffie en thee komen drinken bij de theetuin.

Reclamant verzoekt de theetuin gesloten te houden en een deel van de rust terug te geven.

Reactie:

Er zijn ten aanzien van de aanduiding theetuin op de verbeelding ter plaatse van de Sepulchrestraat 166 meerdere zienswijzen binnen gekomen. Aangezien de strekking van deze zienswijzen grotendeels dezelfde is wordt er één antwoord op deze zienswijzen geformuleerd. Dit antwoord wordt bij zienswijze nr. 1 weergegeven.

4 Mevr. M. van Dommelen te Budel-Dorplein

Reclamant maakt bezwaar tegen de aanduiding theetuin aan de Sepulchrestraat 166 in het ontwerp bestemmingsplan om de volgende redenen:

- *de veiligheid van wederzijdse partijen staat op de eerste plaats;*
- *reclamant vindt dat klachten aangaande de theetuin serieus genomen dienen te worden;*
- *de 'Schakel' is een prima alternatief als toeristische plek in Budel-Dorplein;*
- *als een theetuin getolereerd wordt, dan is bijvoorbeeld een bed en breakfast of een fietsenverhuur ook niet bezwaarlijk;*
- *hoe worden de gestelde regels gehandhaafd?*
- *er dient voldaan te worden aan parkeermogelijkheid voor fietsen en tenminste 3 auto's. Voor wat betreft de auto's wordt dit een probleem, de auto's zullen op de straat worden geparkeerd. Dit leidt tot onveilige en onoverzichtelijke situaties;*
- *doordat de theetuin in het verleden is gedoogd zonder de benodigde vergunningen en de regels telkens overtreden worden, waar de buurt zich aan ergert en waardoor er weinig sociale verdraagzaamheid meer overblijft, is voor velen de maat vol. Volgens reclamant is het gesloten houden van de theetuin de beste oplossing.*

Tevens heeft reclamant een brief geschreven aan de gemeente, vanwege haar grote bezorgdheid voor escalatie.

Reactie:

Er zijn ten aanzien van de aanduiding theetuin op de verbeelding ter plaatse van de Sepulchrestraat 166 meerdere zienswijzen binnen gekomen. Aangezien de strekking van deze zienswijzen grotendeels dezelfde is wordt er één antwoord op deze zienswijzen geformuleerd. Dit antwoord wordt bij zienswijze nr. 1 weergegeven.

5 Mevr. C. Duisters te Budel-Dorplein

Reclamant maakt bezwaar tegen de aanduiding theetuin aan de Sepulchrestraat 166 om de volgende redenen:

- *de privacy is door de theetuin ver te zoeken;*
- *reclamant is hier bewust komen wonen en zit niet te wachten op een soort van horeca naast de deur;*
- *het komen en gaan van de gasten zorgt voor overlast;*
- *de arrangementen van een aantal uren zorgen voor overlast (met name de kinderen);*
- *de spanningen in de buurt lopen hoog op;*

Reclamant vraagt de aanduiding theetuin te verwijderen.

Reactie:

Er zijn ten aanzien van de aanduiding theetuin op de verbeelding ter plaatse van de Sepulchrestraat 166 meerdere zienswijzen binnen gekomen. Aangezien de strekking van deze zienswijzen grotendeels dezelfde is wordt er één antwoord op deze zienswijzen geformuleerd. Dit antwoord wordt bij zienswijze nr. 1 weergegeven.

6 Dhr. W. Duisters te Budel-Dorplein

Reclamant maakt bezwaar tegen de aanduiding theetuin aan de Sepulchrestraat 166 om de volgende redenen:

- *de theetuin is nu gesloten nadat er een aantal incidenten is geweest;*
- *de eigenaar van de theetuin houdt zich niet aan de regels, veroorzaakt veel overlast voor de buurt en provoceert de buurtbewoners;*
- *de politie en gemeente zeggen dat de theetuin niet te controleren en te handhaven is;*
- *reclamant heeft geen privacy meer in de eigen tuin;*
- *mensen die in dit deel van Budel-Dorplein wonen, doen dat voor de ruimte en de rust.*

Reactie:

Er zijn ten aanzien van de aanduiding theetuin op de verbeelding ter plaatse van de Sepulchrestraat 166 meerdere zienswijzen binnen gekomen. Aangezien de strekking van deze zienswijzen grotendeels dezelfde is wordt er één antwoord op deze zienswijzen geformuleerd. Dit antwoord wordt bij zienswijze nr. 1 weergegeven.

7 Gasunie 17 te Groningen

De Gasunie geeft twee opmerkingen aangaande het ontwerp bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein:

- a *In het gebied waarop het plan betrekking heeft ligt een 4"- 40 bar regionale aardgastransportleiding van de Gasunie welke niet op de verbeelding is aangegeven. Verzocht wordt deze een dubbelbestemming "Leiding-Gas" te geven op de verbeelding met een strookbreedte van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.*
- b. *In artikel 16 "Leiding-Gas" van de regels wordt bepaald dat op de als zodanig aangewezen gronden het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden vergunningplichtig is gesteld. Naar de mening van de Gasunie zijn de thans opgenomen bepalingen onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen. De Gasunie verzoekt daarom lid 16.4 aan te passen naar hun standaard om de veiligheid van hun gastransportleiding zo goed mogelijk te waarborgen.*

Reactie:

- a. De aardgastransportleiding is wel opgenomen op de verbeelding, namelijk op kaart nr. 3 helemaal in de meest rechterhoek. Dit is telefonisch inmiddels met de Gasunie kortgesloten en akkoord bevonden.
- b. De regels van artikel 16 lid 4 zullen aangepast worden aan de standaard van de Gasunie.

Aanpassing:

- Op basis van de door de Gasunie aangeleverde ligging van de 4"- 40 bar regionale aardgastransportleiding, deze leiding de dubbelbestemming "Leiding-Gas" geven op de verbeelding, waarbij een strookbreedte wordt gehanteerd van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding.
- Aanpassen van artikel 16 lid 4 van de regels aan de standaard van de Gasunie: Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 - o Het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - o Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - o Het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - o Diepploegen;
 - o Het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - o Het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - o Het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - o Het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - o Het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

8 H. Geurtjens te Budel-Dorplein

Reclamant heeft een reactie ingediend aangaande het perceel 't Routje 11. In het voorontwerp bestemmingsplan is op het perceel een bouwvlak aangegeven, welke in overeenstemming is met het gebouwde. Echter in het ontwerpbestemmingsplan is een vergroting van het bouwvlak toegekend, wat onbegrijpelijk is voor de reclamant. Reclamant geeft hier de volgende redenen voor:

- *met de vergroting van het bouwvlak is het mogelijk op de locatie meerdere vrijstaande woningen te bouwen;*
- *dit zal een verdichting van de bebouwing ten gevolge hebben, hetgeen in strijd is met het open karakter van de percelen alsmede woningen gelegen aan 't Routje;*
- *de privacy in met name de achtertuin van 't Routje 13 wordt beperkt;*
- *door het toestaan van een verdichting van desbetreffende bebouwing zal het straatbeeld, en ook de panden op zichzelf, niet meer in een juiste planologische en stedenbouwkundige verhouding staan. Ook welstand-technisch kan dan niet aan de beoogde uitstraling worden voldaan.*

Reclamant zal een verzoek om planschade indienen, indien het bouwvlak niet wordt aangepast en er ter plaatse meerdere woningen gebouwd mogen worden.

Reclamant gaat er vanuit dat het oude bouwvlak, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, in het bestemmingsplan wordt teruggebracht.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan staat in de lijst nieuwbouwmogelijkheden (bijlage 2 bij de regels) dat op de locatie 't Routje 11 de nieuwbouw van 1 woning mogelijk wordt gemaakt.

Dit betekent 2 woningen in totaal op het perceel 't Routje 11.

De bouw van een extra woning doet geen afbreuk aan het open karakter van 't Routje.

De gemiddelde perceelsbreedte van 't Routje bedraagt ongeveer 25 meter. Het perceel 't Routje 11 heeft een breedte van ongeveer 50 meter. Na splitsing van de percelen blijven twee percelen over met een breedte van ongeveer 25 meter. Daarnaast geldt een minimale afstand van 3 meter van woningen (hoofdgebouwen) tot de zijdelingse perceelgrens (zie regels bestemming Wonen), zoals ook voor de rest van de kern geldt. Dit komt neer op een minimale afstand van 6 meter tussen de woningen onderling. Dit komt meer voor aan 't Routje.

In het vigerend bestemmingplan Dorplein West heeft het perceel 't Routje 11 een bouwvlak over de gehele breedte van het perceel. Op basis van dit vigerend plan is het nu al mogelijk een extra woning te bouwen, zolang wordt voldaan aan de in het vigerend plan opgenomen voorwaarden. In het bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein komen deze voorwaarden weliswaar niet één op één terug (onder andere vanwege de keuze voor eenduidigheid en uniformiteit van regels voor de gehele kern), maar de afwijkingen zijn minimaal en gelden ook voor het perceel van reclamant. Zo bedraagt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in het vigerend plan Dorplein West 4 meter en het bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein 3 meter. Dit is in stedenbouwkundig opzicht een minimale wijziging die geen invloed heeft op het stedenbouwkundig en architectonisch karakter van de straatwand. Om tegemoet te komen aan de zienswijze zal wel de diepte van het bouwvlak worden aangepast. Deze was in het vigerend bestemmingsplan aan 't Routje 11 15 meter, en is ook aan 't Routje 13 15 meter. Het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan was aan 't Routje 11 17 meter. Dit is onnodig diep, dus deze zal worden aangepast naar 15 meter.

De privacy van de achtertuin van 't Routje 13 zal in planologische zin niet worden aangetast, mede omdat in het vigerende bestemmingsplan reeds een mogelijkheid aanwezig was voor de bouw van twee woningen.

Aangezien de aanvrager van de bouwmogelijkheid van de tweede woning op het perceel 't Routje 11 niet tijdig een archeologisch onderzoek heeft aangeleverd zal een aanduiding worden opgenomen om de eventueel aanwezig archeologische waarden te beschermen.

Aanpassing:

- De diepte van het bouwvlak aan 't Routje 11 terugbrengen van 17 meter naar 15 meter diep.
- Het opnemen van een aanduiding 'Archeologische Waarden' op het perceel, in verband met het ontbreken van een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek zal bij de bouwvergunning alsnog moeten worden aangeleverd.
(zie ook zienswijzen nr. 10 en 15)

9 Dhr. H. Hoeben te Budel-Dorplein

- a. *Reclamant is eigenaar van de bouwmogelijkheid aan de Majoor Greenhallweg ongenummerd. Reclamant verzoekt het zuidelijke deel van het perceel (gelegen achter de bestaande woning Majoor Greenhallweg 114), het gedeelte rond het perceel met de bestemming 'Bedrijf' en aanduiding*

'nutsvoorziening', en de overzijde van de weg (naast Parkdreef 112) welke nu bestemd zijn als Bos, te bestemmen als Tuin. Reclamant zegt eenheid te willen in het straatbeeld en geeft aan dat de percelen in de huidige situatie de bestemming Bos niet waardig zijn.

- b. *Reclamant verzoekt verder om de paragrafen 4.7 Flora en Fauna en 4.11 Archeologie uit de Ruimtelijke onderbouwing van M&A Adviesbureau, welke is opgenomen in de bijlagen, over te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.*

Reactie:

- a. De percelen welke reclamant aanhaalt om als Tuin te bestemmen hebben momenteel het karakter Bos. De zienswijzen nr. 11, 20 en 21 geven aan hoeveel waarde de omwonenden hechten aan dit karakter in de straat. Het perceel achter de huidige woning nr. 114 is van reclamant, en dus van een andere eigenaar dan de woning waar het achter ligt. Indien hier de bestemming Bos gehandhaafd blijft, wordt het uitzicht vanuit de woning nr. 114 gewaarborgd. Het deel van het perceel rond de nutsvoorziening is momenteel als Bos bestemd en dit waarborgt een afscherming van het aanwezige nutsgebouwtje. De inrichting van beide percelen rechtvaardigt de bestemming Bos en deze bestemming wordt dan ook gehandhaafd. Het deel aan de overzijde, naast Parkdreef 112 behoort bij Parkdreef 112 en heeft het karakter van bos verloren bij de sanering van dit perceel in 2007. Na overleg met de eigenaar van de Parkdreef 112 is besloten dit perceel te bestemmen als Tuin.
- b. Reclamant heeft om de realisatie van de woning aan de Majoor Greenhallweg mogelijk te maken een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen door M&A Milieuadviesbureau. Hierin is een paragraaf flora en fauna opgenomen. Het betreft hier echter enkel algemene gegevens aangaande mogelijk aanwezige soorten. De gegevens van de uitgevoerde veldinspectie ontbreken. Deze zullen alsnog worden aangeleverd en worden toegevoegd aan de bijlagen van het vastgesteld bestemmingsplan. Wat betreft de paragraaf archeologie concludeert M&A Milieuadviesbureau onterecht dat er een lage archeologische verwachtingswaarde geldt op het perceel. Er zal een aanduiding worden opgenomen om de eventueel aanwezig archeologische waarden te beschermen.

Aanpassing:

- Het wijzigen van de bestemming van het perceel behorende bij Parkdreef 112, gelegen aan de Hoofdstraat, kadastraal bekend als Budel02, sectie G, nr. 435, wijzigen in 'Tuin'.
- Het opnemen van een aanduiding 'Archeologische Waarden' op het perceel Majoor Greenhallweg ongenummerd, in verband met het ontbreken van een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek zal bij de bouwvergunning alsnog moeten worden aangeleverd.
- Het bouwvlak aanpassen aan de bouwvlakken van de omliggende woningen (identieke afmetingen en vorm). Hierbij is de woning georiënteerd aan de Majoor Greenhallweg. De goothoogte en nokhoogte worden aangepast aan de bestaande omliggende woningen: één bouwlaag met een flauwe kap.

- Strook van 10 meter langs de St. Josephstraat opnemen op het perceel van de bouwmogelijkheid aan de Majoor Greenhallweg ongenummerd, welke een bestemming Tuin krijgt.
(zie ook zienswijzen nr. 11, 20 en 21)

10 A. Mennen te Budel-Dorplein

Reclamant heeft een reactie ingediend aangaande het perceel Routje 11. In het voorontwerp bestemmingsplan is op het perceel een bouwvlak aangegeven, welke in overeenstemming is met het gebouwde. Echter in het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlakvergroting toegekend, wat onbegrijpelijk is voor de reclamant.

Reclamant geeft hier de volgende redenen voor:

- *met de vergroting van het bouwvlak is het mogelijk op de locatie meerdere vrijstaande woningen te bouwen;*
- *dit zal een verdichting van de bebouwing ten gevolge hebben, hetgeen in strijd is met het open karakter van de percelen alsmede woningen gelegen aan 't Routje;*
- *door het toestaan van een verdichting van desbetreffende bebouwing zal het straatbeeld en ook de panden op zichzelf niet meer in een juiste planologische en stedenbouwkundige verhouding staan. Ook welstand-technisch kan dan niet aan de beoogde uitstraling worden voldaan.*

Reclamant zal een verzoek om planschade indienen, indien het bouwvlak niet wordt aangepast en er ter plaatse meerdere woningen gebouwd mogen worden.

Reclamant gaat er vanuit dat het oude bouwvlak, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, in het bestemmingsplan wordt teruggebracht.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan staat in de lijst nieuwbouwmogelijkheden (bijlage 2 bij de regels) dat op de locatie 't Routje 11 de nieuwbouw van 1 woning mogelijk wordt gemaakt.

Dit betekent 2 woningen in totaal op het perceel 't Routje 11.

De bouw van de extra woning doet geen afbreuk aan het open karakter van 't Routje.

De gemiddelde perceelsbreedte van 't Routje bedraagt ongeveer 25 meter. Het perceel 't Routje 11 heeft een breedte van ongeveer 50 meter. Na splitsing van de percelen blijven twee percelen over met een breedte van ongeveer 25 meter. Daarnaast geldt een minimale afstand van 3 meter van woningen (hoofdgebouwen) tot de zijdelingse perceelgrens (zie regels bestemming Wonen), zoals ook voor de rest van de kern geldt. Dit komt neer op een minimale afstand van 6 meter tussen de woningen onderling. Dit komt meer voor aan 't Routje.

In het vigerend bestemmingplan Dorplein West heeft het perceel 't Routje 11 een bouwvlak over de gehele breedte van het perceel. Op basis van dit vigerend plan is het nu al mogelijk een extra woning te bouwen, zolang wordt voldaan aan de in het vigerend plan opgenomen voorwaarden. In het bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein komen deze voorwaarden weliswaar niet één op één terug (onder andere vanwege de keuze voor eenduidigheid en uniformiteit van regels voor de gehele kern), maar de afwijkingen zijn minimaal en gelden ook voor het perceel van reclamant. Zo bedraagt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in het

vigerend plan Dorplein West 4 meter en het bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein 3 meter. Dit is in stedenbouwkundig opzicht een minimale wijziging die geen invloed heeft op het stedenbouwkundig en architectonisch karakter van de straatwand. Om tegemoet te komen aan de zienswijze zal wel de diepte van het bouwvlak worden aangepast. Deze was in het vigerend bestemmingsplan aan 't Routje 11 15 meter, en is ook aan 't Routje 13 15 meter. Het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan was aan 't Routje 11 17 meter. Dit is onnodig diep, dus deze zal worden aangepast naar 15 meter.

Aangezien de aanvrager van de bouwmogelijkheid van de tweede woning op het perceel 't Routje 11 niet tijdig een archeologisch onderzoek heeft aangeleverd zal een aanduiding worden opgenomen om de eventueel aanwezig archeologische waarden te beschermen.

Aanpassing:

- De diepte van het bouwvlak aan 't Routje 11 terugbrengen van 17 meter naar 15 meter diep.
- Het opnemen van een aanduiding 'Archeologische Waarden' op het perceel, in verband met het ontbreken van een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek zal bij de bouwvergunning alsnog moeten worden aangeleverd. (zie ook zienswijzen nr. 8 en 15)

11 Dhr. Oomen te Budel-Dorplein

Reclamant heeft bezwaar tegen de bouwmogelijkheid aan de Majoor Greenhallweg ongenummerd. Reclamant geeft aan zeer te worden beperkt in het woongenot, omdat het huidige vrije uitzicht op het bosgebied wordt vervangen door een woning. Tevens geeft reclamant aan planschade in te willen dienen.

Reactie:

Een bouwmogelijkheid aan de Majoor Greenhallweg betreft een inbreidingslocatie in een bestaande dorpskern. De toevoeging van een woning zal inderdaad als gevolg hebben dat er een stuk groen zal verdwijnen. Dit is over het algemeen inherent aan het toevoegen van een woning. Tegelijkertijd klinken veel geluiden dat er te weinig woningen worden gebouwd in Budel-Dorplein. Inbreiding heeft hierbij de voorkeur boven uitbreiding om het buitengebied zoveel mogelijk in tact te houden.

De groene inrichting van het perceel en de eenheid met de omliggende percelen zal worden gewaarborgd middels de aanvullende eisen welke worden gesteld (zie aanpassing). De woning zal daarbij tevens zijn omringd met bospercelen.

Tegemoetkoming in planschade kan door reclamant ingediend worden nadat een bestemmingsplan met hierin de opgenomen bouwmogelijkheid wordt vastgesteld en in werking treedt. Hierbij is artikel 6.1 van de Wro van toepassing.

Aanpassing:

- Het opnemen van een aanduiding 'Archeologische Waarden' op het perceel Majoor Greenhallweg ongenummerd, in verband met het ontbreken van een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek zal bij de bouwvergunning alsnog moeten worden aangeleverd.

- Het bouwvlak aanpassen aan de bouwvlakken van de omliggende woningen (identieke afmetingen en vorm). Hierbij is de woning georiënteerd aan de Majoor Greenhallweg. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, de nokhoogte niet meer dan 5 meter.
- Strook van 10 meter langs de St. Josephstraat opnemen op het perceel van de bouwmogelijkheid aan de Majoor Greenhallweg ongenummerd, welke een bestemming Tuin krijgt.

(zie ook zienswijzen nr. 9, 20 en 21)

12 PHS2 advocaten & belastingadviseurs namens dhr. A.A.M. Timmermans te Budel-Dorplein

PHS2 advocaten & belastingadviseurs maakt namens de heer A.A.M. Timmermans bezwaar tegen het voornemen de aanduiding theetuin aan de Sepulchrestraat 166 op te nemen in het bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein om de volgende redenen:

- *reclamant heeft er geen vertrouwen in dat de exploitatie van de theetuin, na legalisatie daarvan, zal plaatsvinden zonder overlast voor de buurt;*
- *door het direct langs de erfafscheiding gesitueerde toegangspad en de opgehoogde bodem van de voortuin en het vrijwel ontbreken van zichtbeperkende begroeiing in de theetuin, is van enige privacy voor de reclamant geen sprake meer;*
- *reclamant zegt dat er in de gedoogperiode veelvuldig sprake was van geluidsoverlast en hinder van onder andere kinderen. Bovendien is de vijver in de theetuin recentelijk vergroot, waardoor de verwachte geluidsoverlast verder zal toenemen vanwege het 'reflecteren' van het wateroppervlak;*
- *reclamant heeft in de gedoogsituatie veel overlast gehad van geparkeerde voertuigen voor diens woning;*
- *het is de reclamant een raadsel waarom de gemeente voornemens is de theetuin te legaliseren, nu overduidelijk gebleken is dat de exploitanten eerder geen blijk hebben gegeven van enig respect voor de belangen van omwonenden, en geen enkele moeite hebben overlastsituaties te blijven creëren en te laten voortbestaan.*

Reclamant verzoekt de gemeenteraad terug te komen op het voornemen tot effectuering en legalisatie en de aanduiding 'theetuin' te verwijderen van de voortuin van het perceel Sepulchrestraat 166 te Budel-Dorplein.

Reactie:

Er zijn ten aanzien van de aanduiding theetuin op de verbeelding ter plaatse van de Sepulchrestraat 166 meerdere zienswijzen binnen gekomen. Aangezien de strekking van deze zienswijzen grotendeels dezelfde is wordt er één antwoord op deze zienswijzen geformuleerd. Dit antwoord wordt bij zienswijze nr. 1 weergegeven.

13 Provincie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch

De Provincie Noord-Brabant is van mening dat ten aanzien van de thema's natuur en water de provinciale belangen onvoldoende geborgd worden.

- De plangrenzen ten noorden van de straten Hoofdstraat, Stationsweg en 't Routje zijn gewijzigd t.o.v. het voorontwerpbestemmingsplan. Gronden die in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' zijn opgenomen met de*

bestemming 'Bos' en zijn voorzien van de aanduiding 'waarden-natuur', krijgen in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met de aanduiding '-bg (bijgebouwen uitgesloten)'. Deze gronden behoren tot de EHS (bestaand bos- en natuurgebied) en GHS-natuur, subzone overig bos- en natuurgebied. De ecologische waarde van deze EHS/GHS in de voorgestelde bestemming 'Wonen' zijn niet beschermd. Het provinciale belang van het behoud en de ontwikkeling van biodiversiteit, dat zich mede richt op bescherming van natuurwaarden, wordt hierdoor geschaad.

- b. De gronden die aan het ontwerpbestemmingsplan zijn toegevoegd (zoals bovenstaand beschreven) alsook het perceel van het adres Boszicht 216, behoren op grond van het reconstructieplan 'Boven-Dommel' tot een beschermingszone natte natuurplel. De Provincie is van mening dat dit geregeld dient te worden via een aanlegvergunningstelsel. De regels van het plan voorzien niet in een aanlegvergunningstelsel dat ziet op bescherming van de natte natuurplel. Ook in de betreffende doeleindenomschrijving zijn geen bepalingen opgenomen die zich richten op de bescherming van de natte natuurplels. De Provincie is dan ook van mening dat daarmee het provinciaal belang niet voldoende geborgd wordt.
- c. Het gehele plangebied behoort op grond van de provinciale Verordening waterhuishouding tot de categorie 'attentiegebieden'. In attentiegebieden zijn in beginsel geen nieuwe grondwateronttrekkingen toegestaan en is verplaatsing van bestaande grondwateronttrekkingen hiernaartoe en hierbinnen niet toegestaan. De Provincie constateert dat het plan niet voorziet in een adequate planologisch-juridische bescherming van het attentiegebied. Hierdoor wordt het provinciale belang dat zich richt op de bescherming van grondwater, niet veiliggesteld.
- d. Een deel van het plangebied (verbeelding 1) alsook het perceel van het adres Boszicht 216, behoort tot het grondwaterbeschermingsgebied rondom de zeer kwetsbare grondwaterwinning in Budel. De Provincie constateert dat het plan een adequate planologisch-juridische bescherming van dit grondwaterbeschermingsgebied ontbeert. Het provinciale belang dat zich onder meer richt op de bescherming van grondwaterwinning wordt geschaad.

Reactie:

- a. Bij de keuze om de percelen grenzend aan de tuinen van de woningen aan de Hoofdstraat, Stationsweg en 't Routje te bestemmen als 'Wonen' zijn de aanwezige natuurwaarden over het hoofd gezien. Deze natuurwaarden worden door de bestemming 'Wonen' en de aanduiding '- bg' inderdaad niet voldoende gewaarborgd. Daarom wordt meewerken verleend aan het verzoek van de Provincie. De plangrens wordt teruggebracht naar de situatie als het voorontwerp bestemmingsplan. De gronden welke dan nog behoren tot de EHS (bestaand bos- en natuurgebied) en GHS - natuur, subzone overig bos- en natuurgebied zullen worden bestemd als 'Bos' met de aanduiding 'waarden - natuur'.
- b. De beschermingszone natte natuurplel is inderdaad niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit zal worden geregeld door middel van de

dubbelbestemming 'Waterstaat - Natte Natuurparel Buffer'. Deze wordt opgenomen op de verbeelding en in de regels wordt hieraan een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Ook wordt hieraan aandacht besteed in de toelichting.

- c. In het kader van het vooroverleg heeft Waterschap de Dommel reeds aangegeven dat het plangebied gelegen is binnen het keurattentiegebied, met het verzoek dit in paragraaf 6.6 van de toelichting nader te omschrijven. Dit is gebeurd en in de toelichting wordt kort ingegaan op de adviezen van het Waterschap en wijze waarop de gemeente hiermee is omgegaan. In deze paragraaf staat hierover het volgende vermeld: "De keur vormt echter een separaat toetsingskader en is derhalve niet opgenomen in het bestemmingsplan."
- d. Het grondwaterbeschermingsgebied heeft geen juridische consequenties voor het bestemmingsplan. Alle potentiële nieuwe woningbouwlocaties voldoen aan de criteria voor inbreidingslocaties. Ontwikkeling van inbreidingslocaties blijft in het grondwaterbeschermingsgebied mogelijk. Waarschijnlijk zullen er wel technische maatregelen noodzakelijk zijn. Zoals al in de toelichting (paragraaf 6.6) beschreven staat, is in het bestemmingsplan geen beschermende regeling opgenomen ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied, omdat via de Provinciale Milieuverordening het verrichten van bepaalde handelingen reeds aan beperkingen is onderworpen. Daarnaast betreft het een conserverend plan. De binnen het grondwaterbeschermingsgebied gelegen bedrijven zijn derhalve beperkt bestemd. Er wordt tevens geen risicodragende bedrijven toegestaan.

Aanpassing:

- De plangrens wordt teruggebracht naar de situatie als het voorontwerp bestemmingsplan. De gronden welke dan nog behoren tot de EHS (bestaand bos- en natuurgebied) en GHS - natuur, subzone overig bos- en natuurgebied zullen worden bestemd als 'Bos' met de aanduiding 'waarden - natuur'. In de regels wordt de aanduiding 'waarden - natuur' nader toegelicht en voorzien van voorwaarden.
- De betreffende percelen welke gelegen zijn in de beschermingszone natte natuurparel krijgen de dubbelbestemming 'Natte Natuurparel Buffer'. De verbeelding en regels worden hierop aangepast/aangevuld. In de regels wordt aan de dubbelbestemming een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. In de toelichting wordt hiernaar verwezen.

14 R-Consult namens H.P. Broers te Budel-Dorplein

R-Consult maakt namens H.P. Broers bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat een gedeelte van het bouwvlak naast Peeldijk 7 en het bouwvlak aan de Stationsweg tussen nummer 52 en 58 uit het ontwerpbestemmingsplan is gehaald. Reclamant is nu niet meer in de mogelijkheid hier woningen te bouwen. In het vigerend bestemmingsplan alsmede in het voorontwerpbestemmingsplan is het desbetreffende bouwvlak aan de Peeldijk en de Stationsweg wél opgenomen. Reclamant verzoekt zijn verworven rechten alsnog op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan, temeer omdat reclamant anders planschade zal lijden.

Reclamant is van mening dat het College hier handelt in strijd met het bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening / besluit ruimtelijke ordening dat bij een voortzetting van onderhavige procedure het risico bestaat dat de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State besluit tot vernietiging.

Reactie:

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen worden gegeven aan de gronden. Om te kunnen toetsen of een bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, dient onder meer te worden beoordeeld of de bestemmingen niet in strijd zijn met sectorale wet- en regelgeving: wet- en regelgeving die niet één op één in de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen, maar wel een sterke koppeling heeft met de ruimtelijke ordening in het algemeen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de Wet geluidhinder, de Monumentenwet en de Wet milieubeheer.

In het geval van nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze pas planologisch mogelijk kunnen worden gemaakt, als vaststaat dat geen strijdigheid bestaat met de Wet ruimtelijke ordening én de sectorale wetgeving (die door middel van het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' aan de Wro is gekoppeld). Er geldt ook dat ontwikkelingen pas in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen, als de haalbaarheid is verzekerd.

Om te kunnen bepalen of er sprake is van strijdigheid met het bepaalde in de relevante wet- en regelgeving en om aan te kunnen tonen dat de haalbaarheid van een plan is verzekerd, is in veel gevallen specifiek onderzoek noodzakelijk. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de resultaten van deze onderzoeken dienen te worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. In artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is opgenomen dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Ook dit impliceert de noodzaak voor onderzoek in het geval van nieuwe ontwikkelingen; als geen onderzoek is verricht, is de benodigde kennis voor het nemen van het betreffende besluit (in dit geval het vaststellen van een bestemmingsplan) immers niet aanwezig.

Bij het behandelen van het bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein in de commissievergadering van 24 november 2009 is door de raadsleden aangegeven dat zij de eigenaren van vigerende bouwmogelijkheden meer tijd willen geven voor het aanleveren van de benodigde haalbaarheidsonderzoeken. Van deze mogelijkheid is door reclamant gebruik gemaakt. Er is een bodemonderzoek, onderzoek flora en fauna en een akoestisch onderzoek aangeleverd. Hieruit zijn de volgende belemmeringen gebleken voor het realiseren van woningen op betreffende percelen:

- Er is een ontheffing hogere grenswaarde in het kader van de wet geluidhinder nodig voor de percelen aan de Stationsweg. Deze ontheffingsprocedure is opgestart en zal zijn verleend ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Er is geconstateerd dat nader bodemonderzoek noodzakelijk is gezien de aangetroffen vervuiling van de bodem. Dit nadere bodemonderzoek en

eventueel saneringsplan zal moeten worden aangeleverd, en akkoord worden bevonden, bij de aanvraag van de bouwvergunning.

Gezien de zeer krappe tijdsplanning voor het alsnog aanleveren van de haalbaarheidsonderzoeken is besloten het archeologisch onderzoek door te schuiven naar de bouwvergunning. Hiertoe zal een aanduiding worden opgenomen om de eventueel aanwezig archeologische waarden te beschermen.

Aanpassing:

- Het opnemen van de bouwmogelijkheden aan de Peeldijk (maximaal 1 woning naast nr. 7) en de Stationsweg (tussen 52 en 58, maximaal 2 woningen) conform het voorontwerp bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein, waarbij de 3 woningen tevens worden opgenomen in de lijst van nieuwbouwmogelijkheden. De woningen aan de Stationsweg zullen zowel als een tweekapper of als twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd, conform het oude bestemmingsplan.
- Het opnemen van een aanduiding 'Archeologische Waarden' op de betreffende percelen, in verband met het ontbreken van een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek zal bij de bouwvergunning alsnog moeten worden aangeleverd.

15 R-Consult namens dhr. M. Davits te Budel

R-Consult heeft namens de heer M. Davits een reactie ingediend aangaande het perceel Routje 11. In het voorontwerp bestemmingsplan is op het perceel een bouwvlak aangegeven, welke in overeenstemming is met het gebouwde. Echter in het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlakvergroting toegekend, wat onbegrijpelijk is voor de reclamant. Reclamant geeft hier de volgende redenen voor:

- *bij de verkaveling van 't Routje heeft de eigenaar van Routje 11 tegen elk plan geprotesteerd met als voornaamste reden dat hij percelen van 25 meter breedte te smal vond voor de uitstraling van een riante woonomgeving;*
- *met de vergroting van het bouwvlak is het mogelijk op de locatie meerdere vrijstaande woningen te bouwen;*
- *dit zal een verdichting van de bebouwing ten gevolge hebben, hetgeen in strijd is met het open karakter van de percelen alsmede woningen gelegen aan 't Routje;*
- *door het toestaan van een verdichting van desbetreffende bebouwing zal het straatbeeld en ook de panden op zichzelf niet meer in een juiste planologische en stedenbouwkundige verhouding staan. Ook welstand-technisch kan dan niet aan de beoogde uitstraling worden voldaan.*

Reclamant zal een verzoek om planschade indienen, indien het bouwvlak niet wordt aangepast en er ter plaatse meerdere woningen gebouwd mogen worden.

Reclamant gaat er vanuit dat het oude bouwvlak, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, in het bestemmingsplan wordt teruggebracht.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan staat in de lijst nieuwbouwmogelijkheden (bijlage 2 bij de regels) dat op de locatie 't Routje 11 de nieuwbouw van 1 woning mogelijk wordt gemaakt.

Dit betekent 2 woningen in totaal op het perceel 't Routje 11.

De bouw van de extra woning doet geen afbreuk aan het open karakter van 't Routje.

De gemiddelde perceelsbreedte van 't Routje bedraagt ongeveer 25 meter. Het perceel 't Routje 11 heeft een breedte van ongeveer 50 meter. Na splitsing van de percelen blijven twee percelen over met een breedte van ongeveer 25 meter. Daarnaast geldt een minimale afstand van 3 meter van woningen (hoofdgebouwen) tot de zijdelingse perceelgrens (zie regels bestemming Wonen), zoals ook voor de rest van de kern geldt. Dit komt neer op een minimale afstand van 6 meter tussen de woningen onderling. Dit komt meer voor aan 't Routje.

In het vigerend bestemmingplan Dorplein West heeft het perceel 't Routje 11 een bouwvlak over de gehele breedte van het perceel. Op basis van dit vigerend plan is het nu al mogelijk een extra woning te bouwen, zolang wordt voldaan aan de in het vigerend plan opgenomen voorwaarden. In het bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein komen deze voorwaarden weliswaar niet één op één terug (onder andere vanwege de keuze voor eenduidigheid en uniformiteit van regels voor de gehele kern), maar de afwijkingen zijn minimaal en gelden ook voor het perceel van reclamant. Zo bedraagt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in het vigerend plan Dorplein West 4 meter en het bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein 3 meter. Dit is in stedenbouwkundig opzicht een minimale wijziging die geen invloed heeft op het stedenbouwkundig en architectonisch karakter van de straatwand. Om tegemoet te komen aan de zienswijze zal wel de diepte van het bouwvlak worden aangepast. Deze was in het vigerend bestemmingsplan aan 't Routje 11 15 meter, en is ook aan 't Routje 13 15 meter. Het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan was aan 't Routje 11 17 meter. Dit is onnodig diep, dus deze zal worden aangepast naar 15 meter.

Aangezien de aanvrager van de bouwmogelijkheid van de tweede woning op het perceel 't Routje 11 niet tijdig een archeologisch onderzoek heeft aangeleverd zal een aanduiding worden opgenomen om de eventueel aanwezig archeologische waarden te beschermen.

Aanpassing:

- De diepte van het bouwvlak aan 't Routje 11 terugbrengen van 17 meter naar 15 meter diep.
- Het opnemen van een aanduiding 'Archeologische Waarden' op het perceel, in verband met het ontbreken van een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek zal bij de bouwvergunning alsnog moeten worden aangeleverd. (zie ook zienswijzen nr. 8 en 10)

16 R-Consult namens C.M.O.H.A. Govers te Hamont-Achel

R-Consult maakt namens C.M.O.H.A. Govers bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat het bouwvlak naast Peeldijk 12 uit het ontwerpbestemmingsplan is gehaald. Reclamant is nu niet meer in de mogelijkheid hier een woning te realiseren. In het vigerend bestemmingsplan alsmede in het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak naast Peeldijk 12 wel opgenomen. Het is reclamant niet bekend om welke reden de desbetreffende locatie uit het plan gehaald is, temeer ook omdat op diverse andere plaatsen binnen het bestemmingsplan de bouwmogelijkheden wel worden gehandhaafd.

De stedenbouwkundige en planologische invulling van het desbetreffende kavel doet op geen enkele wijze afbreuk aan de planinvulling. Er is op geen enkele wijze sprake van gewijzigde omstandigheden.

Reclamant verzoekt zijn verworven rechten alsnog op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan, temeer omdat reclamant anders planschade zal lijden.

Reclamant is van mening dat het College hier handelt in strijd met bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening / besluit ruimtelijke ordening dat bij een voortzetting van onderhavige procedure het risico bestaat dat de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State besluit tot vernietiging.

Reactie:

(Deze reactie is vrijwel gelijk aan de reactie op zienswijze nr. 14)

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen worden gegeven aan de gronden. Om te kunnen toetsen of een bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, dient onder meer te worden beoordeeld of de bestemmingen niet in strijd zijn met sectorale wet- en regelgeving: wet- en regelgeving die niet één op één in de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen, maar wel een sterke koppeling heeft met de ruimtelijke ordening in het algemeen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de Wet geluidhinder, de Monumentenwet en de Wet milieubeheer.

In het geval van nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze pas planologisch mogelijk kunnen worden gemaakt, als vaststaat dat geen strijdigheid bestaat met de Wet ruimtelijke ordening én de sectorale wetgeving (die door middel van het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' aan de Wro is gekoppeld). Er geldt ook dat ontwikkelingen pas in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen, als de haalbaarheid is verzekerd.

Om te kunnen bepalen of er sprake is van strijdigheid met het bepaalde in de relevante wet- en regelgeving en om aan te kunnen tonen dat de haalbaarheid van een plan is verzekerd, is in veel gevallen specifiek onderzoek noodzakelijk. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de resultaten van deze onderzoeken dienen te worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. In artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is opgenomen dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Ook dit impliceert de noodzaak voor onderzoek in het geval van nieuwe ontwikkelingen; als geen onderzoek is verricht, is de benodigde kennis voor het nemen van het betreffende besluit (in dit geval het vaststellen van een bestemmingsplan) immers niet aanwezig.

Bij het behandelen van het bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein in de commissievergadering van 24 november 2009 is door de raadsleden aangegeven dat zij de eigenaren van vigerende bouwmogelijkheden meer tijd willen geven voor het aanleveren van de benodigde haalbaarheidsonderzoeken. Van deze mogelijkheid is door reclamant gebruik gemaakt. Er is een bodemonderzoek, onderzoek flora en fauna en een akoestisch onderzoek aangeleverd. Hieruit is de

volgende belemmering gebleken voor het realiseren van een woning op betreffend perceel:

- Er is geconstateerd dat nader bodemonderzoek noodzakelijk is gezien de aangetroffen vervuiling van de bodem. Dit nadere bodemonderzoek en eventueel saneringsplan zal moeten worden aangeleverd, en akkoord worden bevonden, bij de aanvraag van de bouwvergunning.

Gezien de zeer krappe tijdsplanning voor het alsnog aanleveren van de haalbaarheidsonderzoeken is besloten het archeologisch onderzoek door te schuiven naar de bouwvergunning. Hiertoe zal een aanduiding worden opgenomen om de eventueel aanwezig archeologische waarden te beschermen.

Aanpassing:

- Het opnemen van de bouwmogelijkheid aan de Peeldijk (1 woning naast nr. 12) conform het voorontwerp bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein, waarbij de woning tevens wordt opgenomen in de lijst van nieuwbouwmogelijkheden.
- Het opnemen van een aanduiding 'Archeologische Waarden' op het betreffend perceel, in verband met het ontbreken van een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek zal bij de bouwvergunning alsnog moeten worden aangeleverd.

17 R-Consult namens dhr. W.W.J. Liplijn te Soerendonk

R-Consult maakt namens W.W.J. Liplijn bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat het bouwvlak tussen Stationsweg 91 en 97 uit het ontwerpbestemmingsplan is gehaald. Reclamant is nu niet meer in de mogelijkheid hier woningen te bouwen. In het vigerend bestemmingsplan alsmede in het voorontwerpbestemmingsplan is het desbetreffende bouwvlak wel opgenomen. Reclamant is van mening dat in het verleden verworven rechten ook moeten worden gehandhaafd in het nieuwe bestemmingsplan.

De gemeente is van mening dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening er een nieuwe toetsing moet plaatsvinden omtrent de haalbaarheid van de desbetreffende bouwlocaties. Reclamant kan zich daar niet mee verenigen en acht het merkwaardig dat de gestelde onderzoeken door reclamant moeten worden overgelegd. Volgens reclamant is het de taak van de gemeente om nader onderzoek te doen m.b.t. de bestemmingsplanprocedure. Reclamant vraagt zich af waarom vernoemde onderzoeken zouden dienen te worden uitgevoerd mede gelet op de ligging van de naastgelegen woonbebouwing.

Reclamant zal in aanzienlijke mate planschade leiden. Voor het laten vervallen van de desbetreffende locaties en niet meer kunnen benutten van 2 bouwkavels waarvan het bedrijfseconomische en financiële nadeel niet ten laste van reclamant dient te blijven, maar op de gemeente dient te worden verhaald.

Reclamant is van mening dat het College hier handelt in strijd met bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening / besluit ruimtelijke ordening dat bij een voortzetting van onderhavige procedure het risico bestaat dat de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State besluit tot vernietiging.

Reclamant verzoekt om het desbetreffende bouwvlak aan de Stationsweg alsnog op te nemen.

Reactie:

(Deze reactie is vrijwel gelijk aan de reactie op zienswijzen nr. 14 en 16)

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen worden gegeven aan de gronden. Om te kunnen toetsen of een bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, dient onder meer te worden beoordeeld of de bestemmingen niet in strijd zijn met sectorale wet- en regelgeving: wet- en regelgeving die niet één op één in de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen, maar wel een sterke koppeling heeft met de ruimtelijke ordening in het algemeen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de Wet geluidhinder, de Monumentenwet en de Wet milieubeheer.

In het geval van nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze pas planologisch mogelijk kunnen worden gemaakt, als vaststaat dat geen strijdigheid bestaat met de Wet ruimtelijke ordening én de sectorale wetgeving (die door middel van het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' aan de Wro is gekoppeld). Er geldt ook dat ontwikkelingen pas in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen, als de haalbaarheid is verzekerd.

Om te kunnen bepalen of er sprake is van strijdigheid met het bepaalde in de relevante wet- en regelgeving en om aan te kunnen tonen dat de haalbaarheid van een plan is verzekerd, is in veel gevallen specifiek onderzoek noodzakelijk. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de resultaten van deze onderzoeken dienen te worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. In artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is opgenomen dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Ook dit impliceert de noodzaak voor onderzoek in het geval van nieuwe ontwikkelingen; als geen onderzoek is verricht, is de benodigde kennis voor het nemen van het betreffende besluit (in dit geval het vaststellen van een bestemmingsplan) immers niet aanwezig.

Bij het behandelen van het bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein in de commissievergadering van 24 november 2009 is door de raadsleden aangegeven dat zij de eigenaren van vigerende bouwmogelijkheden meer tijd willen geven voor het aanleveren van de benodigde haalbaarheidsonderzoeken. Van deze mogelijkheid is door reclamant gebruik gemaakt. Er is een bodemonderzoek, onderzoek flora en fauna en een akoestisch onderzoek aangeleverd. Hieruit zijn de volgende belemmeringen gebleken voor het realiseren van woningen op betreffend perceel:

- Er is een ontheffing hogere grenswaarde in het kader van de wet geluidhinder nodig voor het perceel aan de Stationsweg. Deze ontheffingsprocedure is opgestart en zal zijn verleend ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Er is geconstateerd dat nader bodemonderzoek noodzakelijk is gezien de aangetroffen vervuiling van de bodem. Dit nadere bodemonderzoek en

eventueel saneringsplan zal moeten worden aangeleverd, en akkoord worden bevonden, bij de aanvraag van de bouwvergunning.

Gezien de zeer krappe tijdsplanning voor het alsnog aanleveren van de haalbaarheidsonderzoeken is besloten het archeologisch onderzoek door te schuiven naar de bouwvergunning. Hiertoe zal een aanduiding worden opgenomen om de eventueel aanwezig archeologische waarden te beschermen.

Aanpassing:

- Het opnemen van de bouwmogelijkheden aan de Stationsweg naast nr. 91 (maximaal 2 woningen) conform het voorontwerp bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein, waarbij de 2 woningen tevens worden opgenomen in de lijst van nieuwbouwmogelijkheden. De woningen zullen hierbij zowel als een tweekapper of als twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd, conform het oude bestemmingsplan.
- Het opnemen van een aanduiding 'Archeologische Waarden' op de betreffende percelen, in verband met het ontbreken van een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek zal bij de bouwvergunning alsnog moeten worden aangeleverd.

18 Dhr. H. Tchorobay te Budel-Dorplein

Reclamant maakt bezwaar tegen de beslissing welke is genomen op de inspraakreactie waarin werd gevraagd om de mogelijkheid om 5 kleine woonunits te mogen realiseren aan het begin van 't Routje, op perceel G 340. Reclamant geeft aan het verzoek opnieuw te doen, maar dan voor de bouw van twee vrijstaande woningen met een perceelbreedte van 25 meter op het huidige perceel G 340.

Reactie:

In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant is reeds aangegeven dat 't Routje bestaat uit ruimte kavels met vrijstaande woningen, en dat het niet gewenst is om de smalle groenstrook te bebouwen met een rijtje geschakelde woningen. Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dan twee vrijstaande woningen te willen plaatsen op de groenstrook met een perceelbreedte van 25 meter. Indien deze beide percelen echter ingetekend zouden worden, zouden de percelen een te geringe diepte hebben. Een vrijstaande woning heeft normaliter een standaard bouwvlak van 10 bij 15 meter. De tweede woning zou een perceeldiepte hebben van slechts 25 meter aan de ene zijde en 19 meter aan de andere zijde. De groenstrook wordt dan ook te smal geacht om nog twee woningen te realiseren. Daarbij betreft het een karakteristieke groene ruimte en wordt het niet wenselijk geacht deze te bebouwen.

Aanpassing:

- Geen.

19 Dhr. P. Timmermans te Budel-Dorplein

Reclamant dient een zienswijze in op de aanduiding theetuin aan de Sepulchrestraat 166 om de volgende redenen:

- *als de theetuin open is, is het heel erg druk;*
- *soms worden er veel auto's en fietsen geparkeerd;*

- als de theetuin gelegaliseerd wordt, wie gaat de opgelegde regels controleren?
- reclamant is in Budel-Dorplein komen wonen voor de rust.

Reactie:

Er zijn ten aanzien van de aanduiding theetuin op de verbeelding ter plaatse van de Sepulchrestraat 166 meerdere zienswijzen binnen gekomen. Aangezien de strekking van deze zienswijzen grotendeels dezelfde is wordt er één antwoord op deze zienswijzen geformuleerd. Dit antwoord wordt bij zienswijze nr. 1 weergegeven.

20 Mevrouw P. Timmermans-Martens te Budel-Dorplein

- Reclamant vraagt zich af waarom er percelen op de verbeelding met de bestemming Wonen helemaal geel gekleurd zijn, en andere percelen gedeeltelijk een Tuinbestemming (groen) hebben gekregen. Reclamant is bezorgd dat deze percelen te zijner tijd bouwplaatsen zullen opleveren.*
- Reclamant geeft als tweede punt aan dat de oude kloostermuurtuin achter de Gebr. Looijmanslaan niet apart is aangegeven. De oude muur is een belangrijk cultuurhistorisch element. Ook het weiland dat door de muur wordt omzoomd heeft niet een aparte bestemming Groen of Bos gekregen, maar heeft de bestemming Wonen.*
- In een separate brief geeft reclamant aan dat het niet duidelijk is waarom er een bouwplan is opgenomen aan de Majoor Greenhallweg ongenummerd. Reclamant geeft aan dat Budel-Dorplein een dermate mooie plaats is die beschermd moet worden, en dat er geen nieuwe woningen mogen komen in de bossen van Budel-Dorplein.*

Reactie:

- De Tuinbestemming is bedoeld voor de voortuinen van de woningen. Hier gelden beperkte regels ten aanzien van bouwen van bijvoorbeeld bijgebouwen, maar ook schuttingen e.d. Dit heeft tot doel het straatbeeld, de verkeersveiligheid en het zicht op de woningen te beschermen. De rest van de woningen inclusief de (achter) tuinen krijgen gewoon de bestemming Wonen met de bijbehorende bouwregels. Dit betekent echter niet dat dit bouwplaatsen zijn. In de regels is immers opgenomen dat nieuwbouw van woningen niet is toegestaan met uitzondering van vervangende nieuwbouw dan wel nieuwbouw op percelen als genoemd in de Lijst van Nieuwbouwmogelijkheden. Wel mogen hier bijgebouwen worden opgericht.
- De percelen aan de achterzijde van de woningen aan de Gebr. Looijmanslaan hebben de bestemming Wonen gekregen, aangezien deze behoren bij de woningen aan de Gebr. Looijmanslaan en de Theo Stevenslaan.
Rijksmonumenten hebben op de plankaart een dubbelbestemming gekregen, echter de kloostermuur behorende bij de Cantine is in de aanwijzing tot rijksmonument van het gebouw niet genoemd. In overleg met de Monumentencommissie is besloten de kloostermuur toch te beschermen in het bestemmingsplan met een aanduiding (cw) 'cultuurhistorische waarden'. Het betreft hierbij de muur evenwijdig aan de zuidelijke grens van de bestemming Maatschappelijk (de Cantine). In de regels wordt hieraan een sloopvergunning-regeling gekoppeld.

- c. Budel-Dorplein is inderdaad een bijzonder dorp dat bescherming verdient. Het wordt echter ook als onwenselijk gezien om het hele oostelijk deel van het dorp "op slot" te doen, en niets meer toe te staan. Het college van B&W heeft dan ook begin 2008 het besluit genomen één woning toe te laten aan de Majoor Greenhallweg in het verlengde van de huidige huisnummer 117 t/m 114 (naast 114). Hieraan zijn de volgende voorwaarden gekoppeld:
- De woning eenzelfde karakteristiek kent als de omliggende woningen aan de Majoor Greenhallweg, dat wil zeggen, één bouwlaag met een flauwe kap.
 - De woning georiënteerd is aan de Majoor Greenhallweg.
 - Een strook van 10 meter langs de Sint Josephstraat en de zuidelijke helft van het perceel (het deel tegenover Sint Josephstraat 126) de bestemming 'stedelijk groen' behouden.
- De woning wordt hiermee voldoende ingepast in de omgeving.

Aanpassing:

- Ter plaatse van de kloostermuur op de zuidelijke grens van de bestemming Maatschappelijk (de Cantine) de aanduiding (cw) 'cultuurhistorische waarden' opnemen. In de regels hieraan een sloopvergunning-regeling koppelen.
- Het opnemen van een aanduiding 'Archeologische Waarden' op het perceel Majoor Greenhallweg ongenummerd, in verband met het ontbreken van een archeologisch onderzoek.
- Het bouwvlak van de Majoor Greenhallweg ongenummerd aanpassen aan de bouwvlakken van de omliggende woningen (identieke afmetingen en vorm). Hierbij is de woning georiënteerd aan de Majoor Greenhallweg. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, de nokhoogte niet meer dan 5 meter.
- Strook van 10 meter langs de St. Josephstraat opnemen op het perceel van de bouwmogelijkheid aan de Majoor Greenhallweg ongenummerd, welke een bestemming Tuin krijgt. (zie ook zienswijzen nr. 9, 11 en 21)

21 R.T. Verweij te Budel-Dorplein

Reclamant heeft een zienswijze ingediend van 19 pagina's. In de conclusie wordt de zienswijze echter samengevat in 15 punten. Bij de beantwoording van deze zienswijze worden deze 15 punten één voor één besproken en voorzien van een antwoord. Waar nodig wordt het punt van bezwaar toegelicht vanuit de rest van het document. De punten uit de conclusie zijn de volgende:

- a. Reclamant geeft aan indirecte planschade te ondergaan door het ontwerp bestemmingsplan van 08-07-2009.*
- b. Binnen Budel-Dorplein wordt er momenteel lucratieve handel met percelen bedreven waar grove winsten mee worden gemaakt. Reclamant vraagt zich af in hoeverre de gemeente hiervan op de hoogte is en hoeverre de gemeente hieraan bereid is mee te werken? Of gaat de gemeente hier wellicht iets aan doen?*
- c. Reclamant heeft de juiste informatie ingewonnen alvorens hij de huidige woning aan de Majoor Greenhallweg 114 kocht, echter de gemeente heeft volgens reclamant, al dan niet opzettelijk, de verkeerde informatie verstrekt waardoor hij deze informatie niet heeft mee kunnen nemen in zijn beslissing. M.a.w. verkeerde voorstelling van zaken.*

- d. De ruimtelijke onderbouwing als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is niet van de gemeente maar van de heer Hoebe. Dit zou in het plan opgenomen moeten worden zodat dit openbaar is. Eveneens kloppen er veel zaken in de onderbouwing niet met de regelgeving en zelfs niet met het ontwerpbestemmingsplan, waar dit als bijlage aan is toegevoegd. M.a.w. verkeerde voorstelling van zaken.
- e. De bouw van een woning gaat direct in tegen het Provinciaal beleid.
- f. Opgaande beplanting wordt verwijderd en er wordt plaats gemaakt voor een woning, dit gaat direct in tegen voorgenomen behoud van het vele groen in Dorplein.
- g. De wijziging van het bestemmingsplan neemt het beschermde dorpsgezicht van Dorplein niet op, omdat e.e.a. zegge nog niet definitief is. Toch is dit al langere tijd bij de gemeente bekend en maakt het zelfs onderdeel uit van de welstandsnota van de gemeente, reeds in 2004.
- h. Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat er voor de locatie Majoor Greenhallweg, evenals andere percelen, reeds een bouwvergunning is afgegeven. M.b.t. de Majoor Greenhallweg ongenummerd klopt dit pertinent niet. Wederom verkeerde voorstelling van zaken. In dit geval zo ernstig dat reclamant het noodzakelijk acht om een nieuw, gecorrigeerd, bestemmingsplan op te stellen.
- i. Volgens de Wet geluidhinder mag op de locatie Majoor Greenhallweg ongenummerd geen nieuwe woning worden gebouwd, omdat deze ligt binnen de 50dB(A) geluidszone van het industrieterrein Dorplein/Kempensweg. Bovendien zit er een uitbreiding van dit industrieterrein in de planning die e.e.a. alleen maar erger maakt. Wat is de reden dat hier zo gemakkelijk aan voorbij gegaan wordt?
- j. Binnen de invloedssfeer van Nystar worden er wel degelijk nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, in tegenstelling tot hetgeen wordt aangegeven. Namelijk de nieuwe woning aan de Majoor Greenhallweg ongenummerd. Wederom verkeerde voorstelling van zaken.
- k. Uitkomst en conclusie van het bodemonderzoek aan de Majoor greenhallweg ongenummerd wijkt behoorlijk af van de uitkomst en conclusie van het bodemonderzoek aan de Majoor Greenhallweg 114. Dit kan logischerwijs niet kloppen dus nader onderzoek vind reclamant gewenst.
- l. Invloed op waterhuishouding en riolering worden aangenomen geen problemen te veroorzaken. Reclamant vermoed dat dit wel zo is en zou graag zien dat hier nader onderzoek naar wordt verricht.
- m. In tegenstelling tot hetgeen wordt aangegeven, wordt de natuur wel degelijk schade aangebracht. Desbetreffend perceel bevat zelfs enkele beschermde diersoorten. Het in opdracht van de heer Hoebe uitgevoerde veldonderzoek is in mijn beleving niet correct uitgevoerd. Reclamant kan eigen bevindingen waarmaken met foto- en filmmateriaal van desbetreffende locatie waarop de beschermde diersoorten meerdere malen te zien zijn.
- n. Volgens de ruimtelijke onderbouwing is geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Volgens de gemeente is dit echter wel noodzakelijk zeker aangezien het feit dat het gebied zich in de omgeving van een aantal archeologische vindplaatsen bevindt. Nader onderzoek dus noodzakelijk eer er conclusies worden getrokken die nergens op gebaseerd zijn.
- o. Het huidige ontwerpbestemmingsplan heeft geen deel uitgemaakt van de voorgaande inspraakprocedures noch informatieavond. Er is zelfs een flink

stuk nieuwe informatie en nieuwe percelen aan toegevoegd. Dus nieuwe 'volledige' inspraakprocedure in plaats van slechts een stukje inspraak.

Reactie:

- a. Verzoek om tegemoetkoming in planschade kan door reclamant ingediend worden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden. Hierbij is artikel 6.1 van de Wro van toepassing.
- b. Een toekenning van een bouwmogelijkheid resulteert in een waardestijging van het betreffend perceel. Tegelijkertijd betekent dit een extra woning in de kom van Budel-Dorplein, waar verder weinig bouwmogelijkheden zijn. In februari 2008 heeft het college een principe-uitspraak gedaan waarin zij aangeven dat zij positief staan tegenover de toevoeging van één woning aan de Majoor Greenhallweg.
- c. Reclamant geeft aan dat de gemeente de verkeerde informatie heeft verstrekt. In paragraaf 1 van de zienswijze geeft reclamant aan in februari het bestemmingsplan te hebben opgevraagd. Dit was op dat moment het vigerend en geldige plan. De principe-uitspraak van het college aangaande een bouwmogelijkheid op het naast nr. 114 gelegen perceel aan de Majoor Greenhallweg is door het college pas op 26 februari genomen. Daar komt bij dat een principe-uitspraak geen planologische geldigheid heeft.
- d. Indien een bouwmogelijkheid in een bestemmingsplan wordt meegenomen moet de betreffende aanvrager zelf de benodigde documentatie en onderzoeken aanleveren. Ook moeten deze door de aanvrager zelf worden bekostigd. Deze documenten komen terecht in de bijlagen van het bestemmingsplan, en hebben verder geen juridische status. De verbeelding en de regels, en bij twijfel de toelichting, zijn juridisch bindend. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen als verantwoording van de haalbaarheid van het plan.
- e. Reclamant geeft aan dat de bouw van de woning ingaat tegen provinciaal beleid. Het provinciaal beleid richt zich echter op het benutten van inbreidingsmogelijkheden in de kommen, in plaats van uitbreiding in het buitengebied. Deze locatie is een inbreidingslocatie aangezien deze binnen de komgrenzen van Budel-Dorplein is gelegen en aan alle zijden is omgeven door (woon)bebouwing. De ligging van de bouwmogelijkheid, die aansluit op de bestaande woningen in de straat, tast hierbij het dorpsgezicht niet aan. Overigens geeft de provincie Noord-Brabant in haar zienswijze geen reactie op het toevoegen van de bouwmogelijkheid aan de Majoor Greenhallweg. De Provincie is dus akkoord met het toevoegen van een bouwmogelijkheid.
- f. De toevoeging van een woning aan de Majoor Greenhallweg zal inderdaad betekenen dat er enig groen zal verdwijnen. Dit is over het algemeen inherent aan het toevoegen van een woning. Er wordt echter de voorkeur gegeven aan het toevoegen van een woning in een bestaande kern. Inbreiding heeft dan de voorkeur boven uitbreiding om het buitengebied zoveel mogelijk in tact te houden. Met de voorwaarden welke aan een mogelijke partiële herziening gesteld zullen worden is wel voorzien in zoveel mogelijk behoud van de groene inrichting van het perceelgedeelte rond de woning. Deze voorwaarden houden in:
 - Het bouwvlak komt overeen met de bouwvlakken en karakteristiek van de omliggende woningen.

- Er wordt een strook van 10 meter opgenomen langs de St. Josephstraat op het perceel van de bouwmogelijkheid aan de Majoor Greenhallweg ongenummerd, welke een bestemming Tuin krijgt.
- De woning is georiënteerd aan de Majoor Greenhallweg.
- g. Er is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nog geen definitief vaststellingsbesluit genomen zodat het beschermd dorpsgezicht ook nog niet op de verbeelding wordt weergegeven. Het beschermde dorpsgezicht is in zoverre toch opgenomen in de regels zodat, naar de mening van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, voldoende bescherming geboden wordt.
- h. Er wordt in het ontwerp bestemmingsplan nergens aangegeven dat er een bouwvergunning zou zijn verleend voor de bouwmogelijkheid aan de Majoor Greenhallweg. Dit is ook geenszins het geval.
- i. In het kader van de Wet Geluidhinder, moet ontheffing verleend worden om hogere geluidwaarden vast te stellen, ten gevolge van het industrielawaai en de daarvoor vastgestelde geluidzone van zinkfabriek Nyrstar, voor de realisatie van één vrijstaande woning aan de Majoor Greenhallweg te Budel-Dorplein voor een geluidsbelasting van 53 dB. Het ontheffingsbesluit zal zijn genomen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein.
- j. Zie punt i.
- k. Naar aanleiding van deze zienswijze is het bodemonderzoek nogmaals getoetst. De milieudeskundige van de gemeente onderschrijft de onderzoeksresultaten. Het Actief Bodembeheer de Kempen heeft daarbij ook nog eens naar het perceel gekeken en geconcludeerd dat de vervuiling niet vergelijkbaar is met het buurperceel. Er is dan ook geen grond voor het eisen van een aanvullend bodemonderzoek.
- l. Een nieuwe woning zal gebouwd moeten worden conform de bouwverordening, wat betekent dat er hydrologisch neutraal gebouwd moet worden. Dit betekent dat regenwater niet op het riool mag komen en op het eigen perceel geïnfiltreerd dient te worden. Het regenwater dat op verhard oppervlak terecht komt (zoals de woning) mag dus niet naar de weg afgewaterd worden. Wat betreft het riool: er is een aansluiting aanwezig aan zowel de Majoor Greenhallweg als aan de St. Josephstraat. Op één van aansluitingen kan een woning worden aangesloten. Het gemeentelijk rioolstelsel zorgt dan voor de afvoer van vuil water. Hierbij wordt niet verwacht dat de bouw van een enkele woning problemen veroorzaakt op het bestaand rioolstelsel. Dit is momenteel in deugdelijke staat.
- m. De eigenaar H. Hoebe heeft om de realisatie van de woning aan de Majoor Greenhallweg ongenummerd mogelijk te maken een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen door M&A Milieuadviesbureau. Hierin is een paragraaf flora en fauna opgenomen, waarbij echter de gegevens van de gehouden veldinspectie ontbreken. Deze zullen alsnog bij de bijlagen van het vastgesteld bestemmingsplan worden gevoegd.
- n. Er is in het ontwerp bestemmingsplan aangegeven dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden zal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan bij de vaststelling. Dit is niet meer mogelijk gebleken. Er wordt op het perceel dan ook een aanduiding opgenomen om de eventueel aanwezig archeologische waarden te beschermen.
- o. Met het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan start formeel de bestemmingsplanprocedure op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Ook volgens de gemeentelijke inspraakverordening start de procedure bij het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Indien er sprake is van een groot en belangrijk bestemmingsplan legt het college van Burgermeester en Wethouders tevens een voorontwerp bestemmingsplan ter visie en wordt er een informatieavond georganiseerd. Daarbij wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. De procedure is dan nog niet formeel gestart, maar hiermee wordt geprobeerd het ontwerp bestemmingsplan zo compleet mogelijk te maken, en het draagvlak voor het plan zo groot mogelijk. Het is niet mogelijk gebleken reeds alle ontwikkelingen ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan in beeld te hebben, zodat er verschillen zijn tussen het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan. Dit is onontkoombaar, aangezien uit de inspraakreacties weer verzoeken komen.

Aanpassing:

- Het opnemen van een aanduiding 'Archeologische Waarden' op het perceel Majoor Greenhallweg ongenummerd, in verband met het ontbreken van een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek zal bij de bouwvergunning alsnog moeten worden aangeleverd.
- Het bouwvlak aanpassen aan de bouwvlakken van de omliggende woningen (identieke afmetingen en vorm). Hierbij is de woning georiënteerd aan de Majoor Greenhallweg. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, de nokhoogte niet meer dan 5 meter.
- Strook van 10 meter langs de St. Josephstraat opnemen op het perceel van de bouwmogelijkheid aan de Majoor Greenhallweg ongenummerd, welke een bestemming Tuin krijgt.

(zie ook zienswijzen nr. 9, 11 en 20)

22 Waterschap De Dommel te Boxtel.

Waterschap De Dommel geeft in haar zienswijze twee bezwaren aan:

- a. *Ten eerste geeft zij aan dat in de toelichting het waterschapsbeleid momenteel is opgenomen onder het kopje provinciaal beleid. Zij verzoekt een aparte paragraaf "waterbeleid" te maken of het waterschapsbeleid te verplaatsen naar paragraaf 6.6 "waterhuishouding en riolering".*
- b. *Ten tweede geeft het Waterschap aan dat de hoofdwatergang GA24 (Bosloop) momenteel ontbreekt op de verbeelding 1, langs de Bressele Dijk. Verzocht wordt deze watergang alsnog op te nemen en als water te bestemmen.*

Reactie:

- a. Het waterschapsbeleid hoort inderdaad niet thuis onder het provinciaal beleid en zal een eigen kop krijgen binnen hetzelfde hoofdstuk.
- b. De hoofdwatergang Bosloop ontbreekt momenteel inderdaad op de verbeelding als een aparte bestemming en zal alsnog een specifieke waterbestemming krijgen.

Aanpassing:

- Onderbrengen van het waterschapsbeleid onder een aparte kopje "Beleid Waterschap" binnen hoofdstuk 2.
- Bestemmen van hoofdwatergang GA24 (Bosloop) als 'water'.