

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “t Routje 1 te Budel-Dorplein’

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “t Routje 1 te Budel-Dorplein’ heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 21 juli 2023 tot en met 1 september 2023 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn zeven zienswijzen ontvangen. De inspraakreacties zijn in deze nota samengevat en beantwoord.

In paragraaf 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In verband met de privacy van de reclamanten zijn de namen en adressen van de reclamanten van de zienswijzen niet opgenomen in het verslag. De lijst van reclamanten is bekend bij de gemeente.

In paragraaf 3 is een overzicht gegeven van de aanpassingen die naar aanleiding van de zienswijzen worden gedaan.

In paragraaf 4 is een overzicht gegeven van de aanpassingen die naar aanleiding van correctieve of verbeterende redenen worden gedaan.

2 Zienswijzen “t Routje 1 te Budel-Dorplein’ te Budel

2.1

Samenvatting zienswijze 2.1	Beantwoording zienswijze
Het plan is strijdig met de uitgangspunten van de structuurvisie en voldoet dus niet aan gemeentelijk beleid.	Indiener geeft niet specifiek aan hoe het plan niet zou voldoen aan de structuurvisie. Het is een kleinschalige particuliere ontwikkeling, waarbij het woningaanbod is afgestemd op Dorplein en voldoet aan de beleidsdoelen rond het thema ‘Wonen + leven’. Hiermee voldoet het plan aan de structuurvisie.
De bouwmassa en goot- nokhoogte is volgens indiener niet passend in het straatbeeld.	De genoemde goot- nokhoogte (7/10 meter) betreft de goot- nokhoogte zoals deze al reeds van kracht is in het huidige bestemmingsplan bij de bestaande woning. De goot- nokhoogte wijzigen we en brengen we in lijn met de goot- nokhoogte van de bestaande situatie (5.5 / 8 meter).
Budel-Dorplein is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De groene omgeving is daarbij van belang. De vrees is dat door de kap alle bomen gaan verdwijnen.	De planlocatie maakt geen onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht. In het voorgaande bestemmingsplan uit 2010 is de bestemming groen – en niet de bestemming Bos. De revitalisatie van het bosperceel is uitgewerkt in het bomenbeheerplan en is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Hierdoor is geborgd dat het groen behouden blijft.

2.2

Samenvatting zienswijze 2.2	Beantwoording zienswijze
Het plan voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan en past niet in het straatbeeld en leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Er is in het vigerende bestemmingsplan geen sprake van vrijstaande woningen met een frontbreedte van 25 meter. Dat in een straat veelal een bepaald type woning staat, betekent niet dat er geen plaats is voor andere woningtypes. Het toevoegen van twee geschakelde (patio)woningen binnen de bestemming Wonen is stedenbouwkundig getoetst en akkoord bevonden. Om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen onaanvaardbare effecten voor het woon- en leefklimaat te verwachten zijn.
Het kappen van bomen is geen gemeentelijk beleid. Er worden ook grote bomen gekapt.	In het bomenbeheerplan dat door de vakspecialist Groen beoordeeld is, is inzichtelijk gemaakt welke bomen niet gezond meer zijn en gerooid dienen te worden. Er zijn slechts twee bomen in goede staat (boom 1 en boom 2) die gerooid dienen

	te worden voor de nieuwe ontwikkeling. Het plan is toegevoegd aan de bijlage bij de Regels en derhalve is het bomenplan geborgd. Er is gebleken dat de bomen die gekapt worden van beperkte kwaliteit en vervangbaar zijn. Na realisatie van de patiowoningen worden 15 bomen geplant om het groen te compenseren c.q. te versterken.
Er is een dubbele aanduiding opgenomen voor sociale koop.	Het is correct dat in het ontwerp bestemmingsplan het bouwvlak van de patiowoningen ten onrechte de aanduiding 'Sociale koop' bevatte. Na gesprekken met initiatiefnemer is door de adviseur van initiatiefnemer een planeconomische onderbouwing opgesteld waarin onderbouwd wordt waarom sociale koop niet langer van toepassing is binnen dit project. Deze onderbouwing is door de gemeente (planeconoom) beoordeeld en geaccordeerd. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is binnen het plan niet langer sprake van sociale koop.
Er zijn een aantal regels die gesteld zijn in het bestemmingsplan onduidelijk geformuleerd of niet gedefinieerd.	De regel waar indiener aan refereert is overgenomen uit het vigerende bestemmingplan: Art. 20.2.1.c.8. Deze regeling is bij alle bestemmingen 'Wonen' van toepassing. Voorwaarde hierbij is uiteraard dat het binnen de bestemming Wonen valt, in de bestemming Tuin geldt deze regel namelijk niet. Daarbij is een kleinere bestemming Wonen opgenomen waardoor de bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan zijn verkleind. Voor de nieuwbouw is een bouwvlak voorzien voor zowel het hoge als lage deel, met hier achter een mogelijkheid tot uitbouw van berging of overkapping. Overige gronden zijn bestemd als Tuin waar enkel erkers, entreeportalen en luifels mogelijk zijn. Onder artikel 1.48 staat de begripsomschrijving van patiowoning vermeld. Daarbij staat onder artikel 4.2.1.b dat er ter plaatse van de aanduiding twee-aaneen twee patiowoningen dienen te worden gerealiseerd.
Er is geen garantie dat bestaande bomen schade ondervinden door bouwwerkzaamheden.	Met initiatiefnemer is anterieur geborgd dat voor aanvang van de nieuwbouw-werkzaamheden met de gemeente bekeken wordt welke veiligheidsmaatregelen genomen moeten worden om de te behouden bomen te beschermen.

	Om de kwaliteit van het bosperceel naar de toekomst toe te borgen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, gekoppeld aan de Regels (11.3.1) en de Verbeelding.
Niet duidelijk is waar de compensatiebomen worden geplant.	De locaties van de compensatiebomen zijn weergegeven op pagina 15 van de Toelichting. De afspraken worden eveneens in de Regels vastgelegd (Bijlage 2) en zijn daarnaast ook anterieur met initiatiefnemer vastgelegd.
Het is niet duidelijk wat er met het resterende groen in het bestemmingsplan gebeurt.	Gemaakte afspraken zien op het bosperceel zoals beschreven in de Toelichting en de Regels van het ontwerp bestemmingsplan. Het bosperceel is in het ontwerp bestemmingsplan bestemd als Tuin – specifieke vorm van groen.
Het is niet duidelijk of sprake is van sanering.	Plichten en risico's voor sanering liggen bij initiatiefnemer. Wanneer compensatiebomen in verontreinigde grond worden geplaatst, dient de bodem ter plaatse van tevoren te worden gesaneerd.
De ligging van bestaande bomen is niet exact weergegeven, zo ook de hoogte, diameters en welke bomen verdwijnen door de bouwwerkzaamheden zijn niet exact weergegeven.	In de bomeninventarisatie is weergegeven welke bomen zich waar op het perceel begeven en wat de stamdiameter en staat van de boom is.
Er is geen archeologisch onderzoek gedaan.	Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is in de toelichting van het bestemmingsplan geconcludeerd dat voor het plangebied op voorhand geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.
Onduidelijk is of er bouwtitels moeten worden aangekocht.	Er hoeven geen bouwtitels te worden aangekocht in de bestemmingsplanprocedure. Wél is door initiatiefnemer een bijdrage gedaan aan het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit.
De bedragen voor sociale woningbouw komen niet met elkaar overeen in verschillende documenten.	Na gesprekken met initiatiefnemer is door de adviseur van initiatiefnemer een planeconomische onderbouwing opgesteld waarin onderbouwd wordt waarom sociale koop niet langer van toepassing is binnen dit project. Deze onderbouwing is door de gemeente beoordeeld en in orde bevonden. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is binnen het plan niet langer sprake van sociale koop.

Samenvatting zienswijze 2.3	Beantwoording zienswijze
Het bestemmingsplan leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Het toevoegen van twee geschakelde (patio)woningen binnen de bestemming Wonen is stedenbouwkundig getoetst en akkoord bevonden. Om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen onaanvaardbare effecten voor het woon- en leefklimaat te verwachten zijn. De positionering in deze situatie valt binnen de beleidsvrijheid van de gemeenteraad en is onderbouwd.
Het bouwvlak is verder naar voren gebracht dan waar de bestaande woning staat. Op het Routje is een bouwhoogte van 10 meter toegestaan, een grotere hoogte dan de bestaande woning.	De positionering in deze situatie valt binnen de beleidsvrijheid van de gemeenteraad en is onderbouwd. De bebouwing belemmert het openbare gebied niet. Stedenbouwkundig wordt de situering als passend gezien. De genoemde goot- nokhoogte (7/10 meter) betreft de goot- nokhoogte zoals deze al reeds van kracht is in het huidige bestemmingsplan bij de bestaande woning. De goot- nokhoogte wijzigen we en brengen we in lijn met de goot- nokhoogte van de bestaande situatie (5.5 / 8 meter).
Er is geen schaduwonderzoek gedaan.	Naar aanleiding van deze zienswijze is een schaduwonderzoek / zonnestudie uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt (wegens de geruime afstand van de bestaande woningen aan overzijde van 't Routje tot aan de nieuwbouw) dat de belemmering door de nieuwbouw minimaal is. Het schaduwonderzoek / zonnestudie is toegevoegd als bijlage 1 van deze Nota Zienswijzen.
Er is geen privacy onderzoek gedaan.	Na de realisatie van twee patiowoningen is de afstand tot de dichtstbijzijnde gevel van omwonenden ca. 38 meter hemelsbreed. In het straatbeeld van een normale woonwijk wordt dit als normale cq. ruime afstand gezien tot aan de voorzijde van de gevel. Door initiatiefnemer is aanvullend een zichtlijnen onderzoek gedaan. Het zichtlijnenonderzoek is toegevoegd als bijlage 2 van deze Nota Zienswijzen.
Er is geen onderzoek op basis van de ladder van duurzame verstedelijking en een onderzoek naar de woonbehoefte.	Onderhavige ontwikkeling is een invulling in bestaand stedelijk gebied, waarbij tevens

	sprake is van intensiever gebruik van een bestaande woonbestemming door uitbreiding van het aantal wooneenheden. Daarnaast past het initiatief binnen het regionale woningbouwprogramma. Het initiatief voldoet daarom aan de vereisten van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Ook met de wijziging van de Ladder per 1-7-2017 wordt dit uitgangspunt gehandhaafd.
Er ontbreekt een wateronderzoek.	Het betreft een kleinschalige ontwikkeling. Er is geen uitgebreid wateronderzoek noodzakelijk. Het bestemmingsplan bevat een waterparagraaf die voldoende is bevonden. Conform de algemene regels van de Keur van het Waterschap de Dommel en het gemeentelijk beleid is momenteel een waterberging van 30 mm per m ² toename verhard oppervlak noodzakelijk. Verdere uitwerking vindt plaats bij de omgevingsvergunning.
Er is geen landschappelijke inpassing voorgeschreven en geborgd in de regels.	De bijlage 2 bij de Regels was per abuis niet opgenomen. De bijlage is toegevoegd aan de bijlagen bij de Regels.
Het bosperceel is beeldbepalend. Er is onvoldoende rekening mee gehouden.	In de bomeninventarisatie welke door de vakspecialist Groen beoordeeld is, is inzichtelijk gemaakt welke bomen niet gezond meer zijn en gerooid dienen te worden. Er zijn twee bomen in goede staat (boom 1 en boom 2) welke gerooid dienen te worden om plaats te maken voor het bouwvlak van de twee patiowoningen. Na realisatie van de patiowoningen worden ter compensatie 15 bomen geplant om een hogere mate van groen kwaliteit en hiermee de groene uitstraling cq. beeldkwaliteit van het perceel naar de toekomst toe te waarborgen. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden kunnen eventueel nadere eisen worden opgelegd door het college.

2.4

Samenvatting zienswijze 2.4	Beantwoording zienswijze
Het bestemmingsplan leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Het toevoegen van twee geschakelde (patio)woningen binnen de bestemming Wonen is stedenbouwkundig getoetst en akkoord bevonden. Om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen onaanvaardbare effecten voor het woon- en leefklimaat te verwachten zijn.

De bebouwing is te dicht op de weg gesitueerd en is niet wenselijk. Dat geldt ook voor de bouwhoogte van 10 meter voor de bestaande woning.	De positionering in deze situatie valt binnen de beleidsvrijheid van de gemeenteraad en is onderbouwd. De bebouwing belemmert het openbare gebied niet. Stedenbouwkundig wordt de situering als passend gezien. De genoemde goot- nokhoogte (7/10 meter) betreft de goot- nokhoogte zoals deze al reeds van kracht is in het huidige bestemmingsplan bij de bestaande woning. De goot- nokhoogte wijzigen we en brengen we in lijn met de goot- nokhoogte van de bestaande situatie (5.5 / 8 meter).
Er ontbreekt een landschappelijk inpassingsplan. Er is onvoldoende rekening gehouden met de bomen die beeldbepalend zijn.	In de bomeninventarisatie welke door de vakspecialist Groen beoordeeld is, is inzichtelijk gemaakt welke bomen niet gezond meer zijn en gerooid dienen te worden. Er zijn twee bomen in goede staat (boom 1 en boom 2) welke gerooid dienen te worden om plaats te maken voor het bouwvlak van de twee patiowoningen. Na realisatie van de patiowoningen worden 15 compensatiebomen geplant om een hogere mate van groen kwaliteit en hiermee de groene uitstraling cq. beeldkwaliteit van het perceel naar de toekomst toe te waarborgen. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden kunnen eventueel nadere eisen worden opgelegd door het college.

2.5

Samenvatting zienswijze 2.5	Beantwoording zienswijze
Het bestemmingsplan leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Het toevoegen van twee geschakelde (patio)woningen binnen de bestemming Wonen is stedenbouwkundig getoetst en akkoord bevonden. Om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen onaanvaardbare effecten voor het woon- en leefklimaat te verwachten zijn.
Er ontbreekt een landschappelijk inpassingsplan. Er is onvoldoende rekening gehouden met de bomen die beeldbepalend zijn. Het plan past niet in het huidige CO2 beleid.	Indiener geeft niet specifiek aan hoe het plan niet zou voldoen aan beleid op CO2. In de bomeninventarisatie welke door de vakspecialist Groen beoordeeld is, is inzichtelijk gemaakt welke bomen niet gezond meer zijn en gerooid dienen te worden. Er zijn twee bomen in goede staat (boom 1 en boom 2) welke gerooid dienen te

	worden om plaats te maken voor het bouwvlak van de twee patiowoningen. Na realisatie van de patiowoningen worden 15 compensatiebomen geplant om een hogere mate van groenqualiteit en hiermee de groene uitstraling cq. beeldkwaliteit van het perceel naar de toekomst toe te waarborgen. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden kunnen eventueel nadere eisen worden opgelegd door het college.
De bebouwing is te dicht op de weg gesitueerd en is niet wenselijk. Dat geldt ook voor de bouwhoogte van 10 meter voor de bestaande woning.	De positionering in deze situatie valt binnen de beleidsvrijheid van de gemeenteraad en is onderbouwd. De bebouwing belemmert het openbare gebied niet. Stedenbouwkundig wordt de situering als passend gezien. De genoemde goot- nokhoogte (7/10 meter) betreft de goot- nokhoogte zoals deze al reeds van kracht is in het huidige bestemmingsplan bij de bestaande woning. De goot- nokhoogte wijzigen we en brengen we in lijn met de goot- nokhoogte van de bestaande situatie (5.5 / 8 meter).
Door de hoge bebouwing is sprake van aanzienlijke inijk.	De maximale hoogte van de twee te realiseren patiowoningen bedraagt 7 meter. (totaal ca. 62 m²) Het grootste oppervlak (ca. 200 m²) van de patiowoningen betreft éénlaags, 3,5 meter hoog. Na de realisatie van twee patiowoningen is de afstand van de gevel tot de dichtstbijzijnde gevel van omwonenden ca. 36,5 meter hemelsbreed. In het straatbeeld van een normale woonwijk wordt dit als normale cq. ruime afstand gezien tot aan de voorzijde van de gevel. Door initiatiefnemer is aanvullend een zichtlijnen onderzoek gedaan. Voor een mogelijk verlies van privacy wordt verwezen naar bijlagen van het bestemmingsplan.

2.6

Samenvatting zienswijze 2.6	Beantwoording zienswijze
Indiener geeft aan dat beroep loopt bij de Raad van State. Volgens indiener worden de bouwmogelijkheden op het perceel te veel uitgebreid.	In de beroepszaak waar indiener aan refereert is op 29 november 2023 uitspraak gedaan door de Raad van State. Indiener is in het ongelijk gesteld en het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is hiermee onherroepelijk. Enkel kan het vigerende bestemmingsplan met het ontwerp bestemmingsplan worden

	vergeleken.
Indiener vindt de bouwhoogte te hoog.	De maximale hoogte van de twee te realiseren patiowoningen bedraagt 7 meter. (totaal ca. 62 m²) Het grootste oppervlak (ca. 200 m²) van de patiowoningen betreft éénlaags, 3,5 meter hoog. Voor de gevolgen van schaduwwerking of het mogelijk verlies van privacy wordt verwezen naar bijlagen 1 en 2 van deze Nota Zienswijzen.
Er worden 7 waardevolle bomen gerooid en misschien moeten er nog meer gekapt worden door bouwwerkzaamheden.	In de bomeninventarisatie welke door de vakspecialist Groen beoordeeld is, is inzichtelijk gemaakt welke bomen niet gezond meer zijn en gerooid dienen te worden. Er zijn twee bomen in goede staat (boom 1 en boom 2) welke gerooid dienen te worden om plaats te maken voor het bouwvlak van de twee patiowoningen. Na realisatie van de patiowoningen worden 15 compensatiebomen geplant om een hogere mate van groenkwaliteit en hiermee de groene uitstraling cq. beeldkwaliteit van het perceel naar de toekomst toe te waarborgen. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden kunnen eventueel nadere eisen worden opgelegd door het college.
Het bosperceel is beeldbepalend en vormt onderdeel van het historisch dorpsgezicht. De verdichting is een aantasting van het huidige historische en groene karakter van de buurt.	Het bosperceel staat op de Lijst particuliere waardevolle bomen. Het vormt echter geen onderdeel van het historisch dorpsgezicht en is niet beeldbepalend. In de bomeninventarisatie welke door de vakspecialist Groen beoordeeld is, is inzichtelijk gemaakt welke bomen niet gezond meer zijn en gerooid dienen te worden. Er zijn twee bomen in goede staat (boom 1 en boom 2) welke gerooid dienen te worden om plaats te maken voor het bouwvlak van de twee patiowoningen. Na realisatie van de patiowoningen worden 15 compensatiebomen geplant om een hogere mate van groenkwaliteit en hiermee de groene uitstraling cq. beeldkwaliteit van het perceel naar de toekomst toe te waarborgen. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden kunnen eventueel nadere eisen worden opgelegd door het college.

De stikstofdepositie op de Loozerheide is ten onrechte buiten beschouwing gelaten. Het stikstof onderzoek is onjuist.	Bij de nieuwe Aeries-berekening is ook de bouwphase meegenomen.
Naar de meerdere soorten fauna is geen onderzoek gedaan.	Er is een quickscan flora- en fauna verricht. Dit onderdeel vormt geen belemmering voor de nieuwe ontwikkeling. Zie bijlage 3 van de Toelichting in het bestemmingsplan.
Het cumulatieve ruimtelijke effect van onder andere woon- en leefklimaat, licht- en geluidsoverlast is niet meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke impact wordt onderschat.	Dit onderdeel vormt geen belemmering voor de nieuwe ontwikkeling. Mogelijke geluidhinder door bewoning van de twee patiowoningen is niet zodanig dat als gevolg daarvan het woon- en leefklimaat van omwonenden onaanvaardbaar wordt aangetast. De ontwikkeling is vergelijkbaar van impact met overige bestaande woningen in de omgeving. De woningen liggen op ruime afstand van omwonenden waarbij de meest korte afstand 38 meter bedraagt. De hoeveelheid licht afkomstig van de twee patiowoningen is daardoor beperkt en zal op deze locatie, in een reeds bebouwde omgeving, geen onaanvaardbare lichthinder tot gevolg hebben.
De omgevingsdialoog is eenzijdig en geeft geen goede weergave van de bezwaren op de plannen.	De initiatiefnemer heeft samen met de adviseur verschillende bijeenkomsten georganiseerd, heeft een verslag opgesteld van de meningen van de omwonenden waarin antwoord op zorgen is gegeven. Dit is in lijn met de handreiking omgevingsgesprek. Doordat de bestaande woning bij de gewijzigde vaststelling niet wordt getransformeerd naar drie sociale koopwoningen, is dit plancomponent niet langer van toepassing binnen de omgevingsdialoog.

2.7

Samenvatting zienswijze 2.7	Beantwoording zienswijze
De bebouwing wordt dicht op de weg gesitueerd, terwijl de bestaande bebouwing verplicht verder van de weg ligt. Dit verschil in positionering is vanuit visueel oogpunt niet wenselijk. Dat geldt eveneens voor de toegestane bouwhoogte van 10 meter dicht op de straat waarbij de overige bebouwing aanzienlijk lager is.	De positionering in deze situatie valt binnen de beleidsvrijheid van de gemeenteraad en is onderbouwd. De bebouwing belemmert het openbare gebied niet. Stedenbouwkundig wordt de situering als passend gezien. De genoemde goot- nokhoogte (7/10 meter) betreft de goot- nokhoogte zoals deze al reeds van kracht is in het huidige bestemmingsplan bij de bestaande woning. De goot- nokhoogte wijzigen we en brengen we in lijn met de goot- nokhoogte van de bestaande situatie (5.5 / 8 meter).

Er ontbreekt een landschappelijke inpassing van de plannen.	In de bomeninventarisatie welke door de vakspecialist Groen beoordeeld is, is inzichtelijk gemaakt welke bomen niet gezond meer zijn en gerooid dienen te worden. Er zijn twee bomen in goede staat (boom 1 en boom 2) welke gerooid dienen te worden om plaats te maken voor het bouwvlak van de twee patiowoningen. Na realisatie van de patiowoningen worden 15 compensatiebomen geplant om een hogere mate van groenkwaliteit en hiermee de groene uitstraling cq. beeldkwaliteit van het perceel naar de toekomst toe te waarborgen. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden kunnen eventueel nadere eisen worden opgelegd door het college.
Het bosperceel is beeldbepalend. Het gaat hier om een beeldbepalend stuk bos wat valt onder het beschermde bomenplan van de gemeente.	Het bosperceel staat op de Lijst particuliere waardevolle bomen. Het vormt echter geen onderdeel van het historisch dorpsgezicht en is niet beeldbepalend. In de bomeninventarisatie welke door de vakspecialist Groen beoordeeld is, is inzichtelijk gemaakt welke bomen niet gezond meer zijn en gerooid dienen te worden. Er zijn twee bomen in goede staat (boom 1 en boom 2) welke gerooid dienen te worden om plaats te maken voor het bouwvlak van de twee patiowoningen. Na realisatie van de patiowoningen worden 15 compensatiebomen geplant om een hogere mate van groenkwaliteit en hiermee de groene uitstraling cq. beeldkwaliteit van het perceel naar de toekomst toe te waarborgen. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden kunnen eventueel nadere eisen worden opgelegd door het college.
Het betreft een aanzienlijke uitbreiding van wooneenheden, nl. 12, op een beperkte ruimte waar nu nog slechts 1 gezinswoning staat. Dit zal leiden tot een aanzienlijke toename van verkeer- en parkeerbewegingen op een klein gebied.	Er worden met het gewijzigde plan slechts twee patiowoningen mogelijk gemaakt. Het toevoegen van twee geschakelde (patio)woningen binnen de bestemming Wonen is stedenbouwkundig getoetst en akkoord bevonden. Om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat er

	geen onaanvaardbare effecten voor het woon- en leefklimaat te verwachten zijn.
--	--

3 Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

In de beantwoording zijn de beoogde wijzigingen in het ontwerp en in het project toegelicht. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van de Verbeelding, de planregels of de Toelichting.

3.1 Regels

- n.v.t.

3.2 Verbeelding

- De maatvoeringen 'maximum bouwhoogte' en 'maximum goothoogte' van de bestaande woning is aangepast naar de bestaande situatie; nokhoogte 8 meter, goothoogte 5,5 meter.

3.3 Toelichting

- N.a.v. de zienswijzen zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd;
 - Schaduwonderzoek
 - ZichtlijnenonderzoekDeze onderzoeken zijn om die reden bijgevoegd aan deze Nota Zienswijzen en niet aan de Toelichting.

4 Ambtshalve wijzigingen

In de beantwoording zijn de beoogde wijzigingen in het ontwerp en in het project toegelicht. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen van de verbeelding, de planregels of de toelichting.

4.1 Regels

- De aanduiding 'Sociale koop' is niet langer van toepassing. Dit ziet op aanpassingen in de Regels t.a.v. artikelen:
 - o 4.1 a. 'minimaal 60% sociale koopwoningen'
 - o 4.2.1 Hoofdgebouwen; sub a. t/m d. aangepast naar nieuwe situatie.
- De bij het ontwerp ontbrekende Bijlage 2 bij de Regels is toegevoegd; de compensatie, het behoud en beheer van de bospunt.
- 11.3.1; Sanering noodzakelijk wanneer locatie van compensatieboom verontreinigd is.

4.2 Verbeelding

- De bouwaanduiding 'specifieke aanduiding 'Sociale koopwoningen' is vervallen.
- De maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 3' is vervallen.
- De bouwaanduiding 'gestapeld' is niet langer van toepassing.

4.3 Toelichting

- Stikstof depositie bouwfase is opgenomen
- Bijlagen juist benoemen, cf. bijlagenoverzicht ruimtelijkeplannen.nl (Bijlage 5 M.E.R. notitie ontbreekt in lijst).
- Nota zienswijzen is als bijlage opgenomen bij de Toelichting
- Beschrijving t.a.v. gedane aanpassingen in de Regels en de Verbeelding zijn in de Toelichting aangepast.

Lijst met reclamanten

De lijst van reclamanten is bekend bij de gemeente.

- 2.1 intern bekend
- 2.2 intern bekend
- 2.3 intern bekend
- 2.4 intern bekend
- 2.5 intern bekend
- 2.6 intern bekend
- 2.7 intern bekend

Bijlage 1

Schaduwonderzoek

Naam: Zonnestudie nieuwbouw aan 't Routje – 22-09-2023

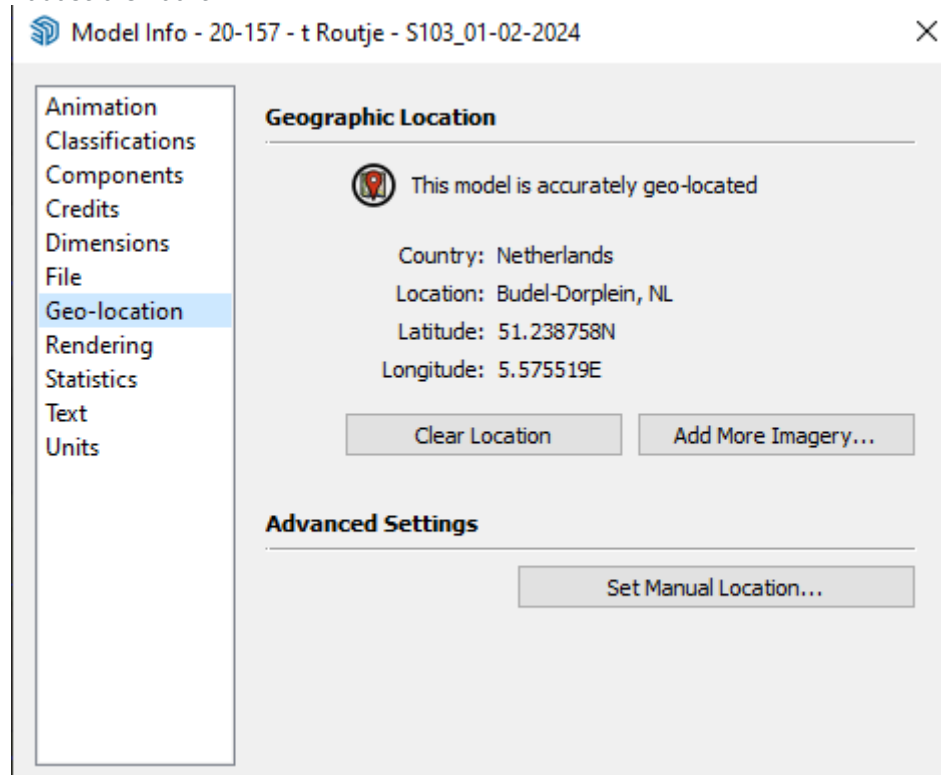
Steller: John Jaspers architect

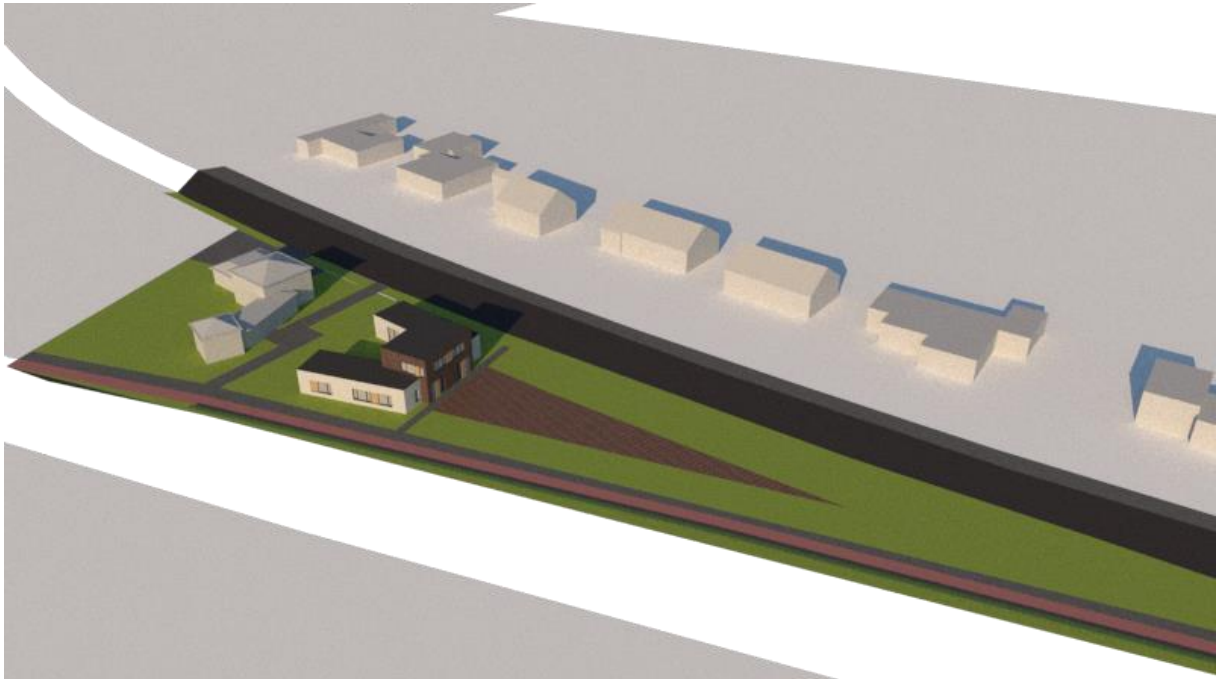


Het ontwerp van de bouwvolumes is geplaatst op de juiste geolocatie in het model.
Noordpijl in model is afgestemd op de juiste as.

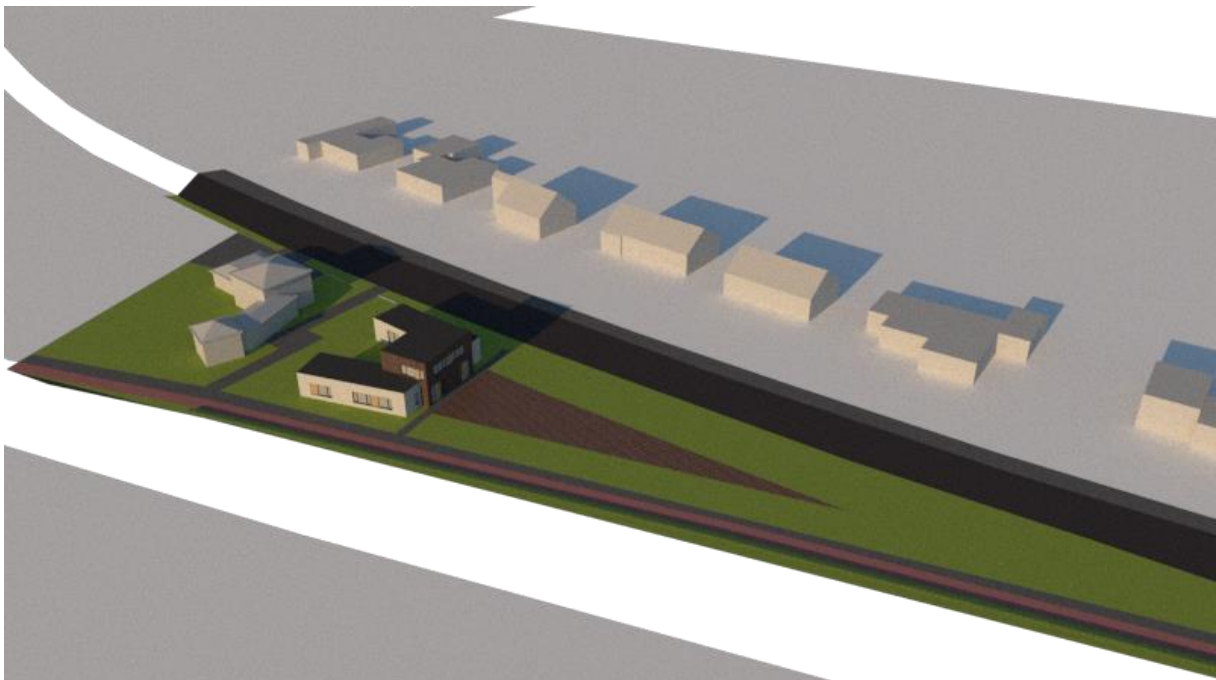
We hebben de onderstaande afbeeldingen genomen op de meest "ongunstige" momenten in het jaar. Datum en tijdstip staan vermeld onder iedere afbeelding.

De bouwhoogten van de huidige woning zijn gebaseerd op de vergunningstekening van de woning uit 1994. De bouwhoogte van de nieuwbouw is gebaseerd op het ontwerp. De bouwhoogten van de woningen op aangrenzende percelen is benaderd. De positie van de woningen is gebaseerd op de kadastrale kaart.

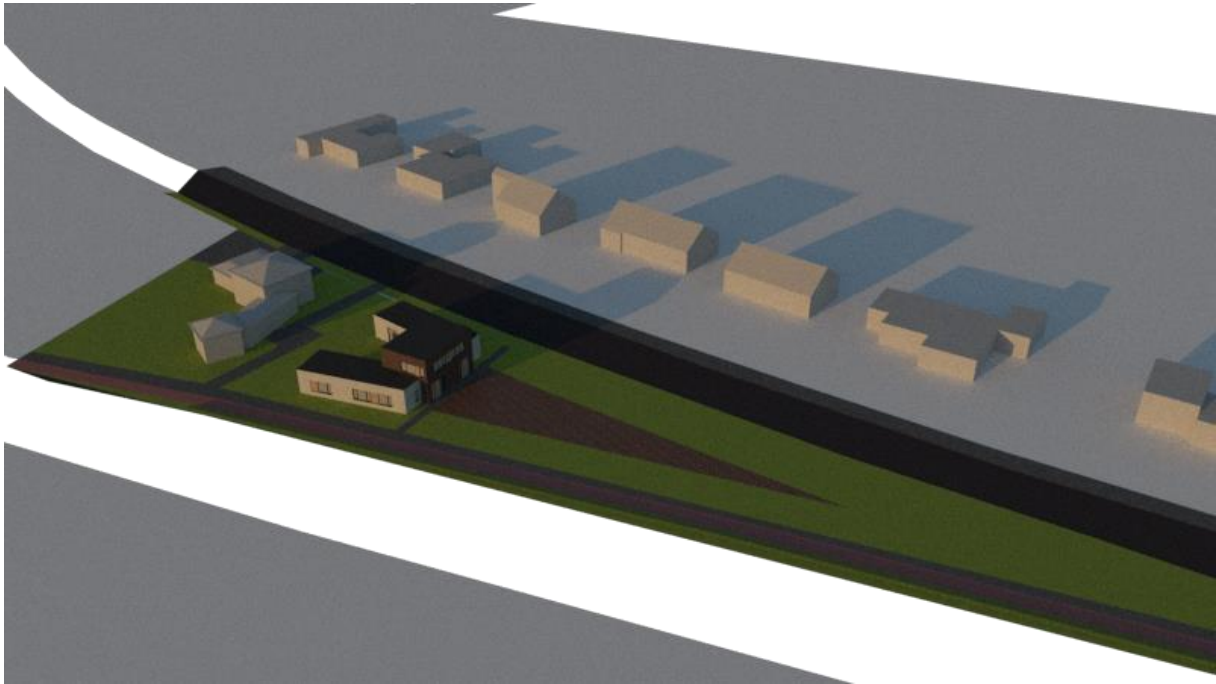




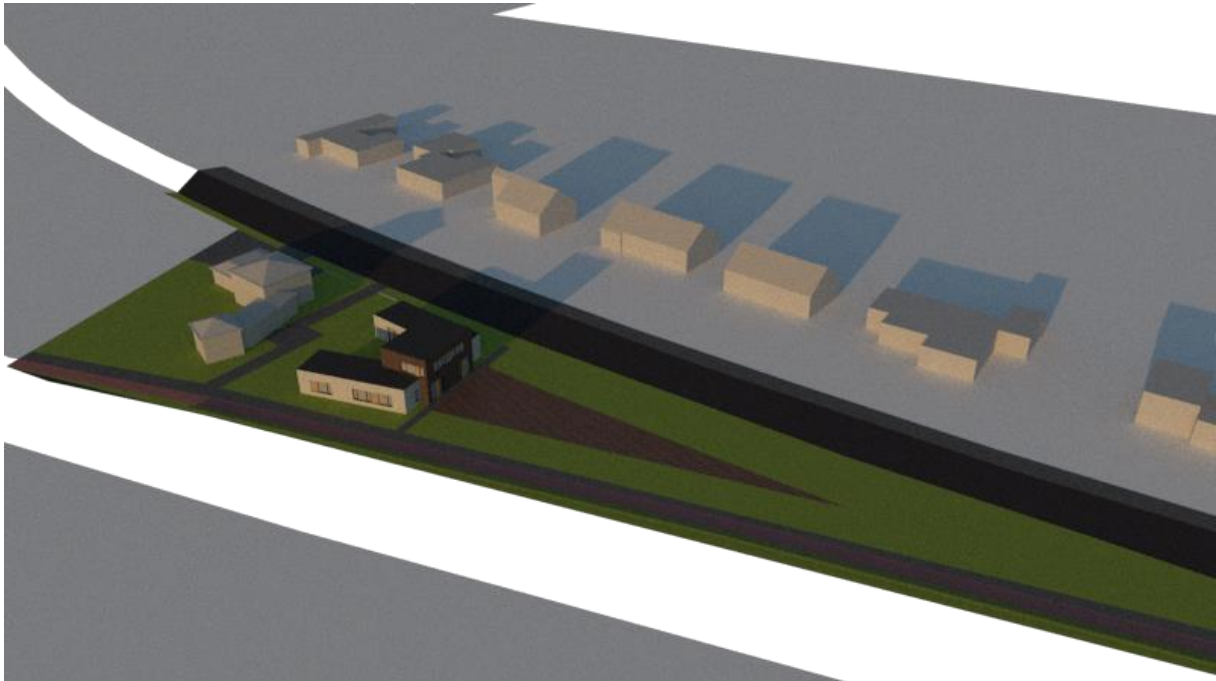
01-11-2023 – 14:00 uur.



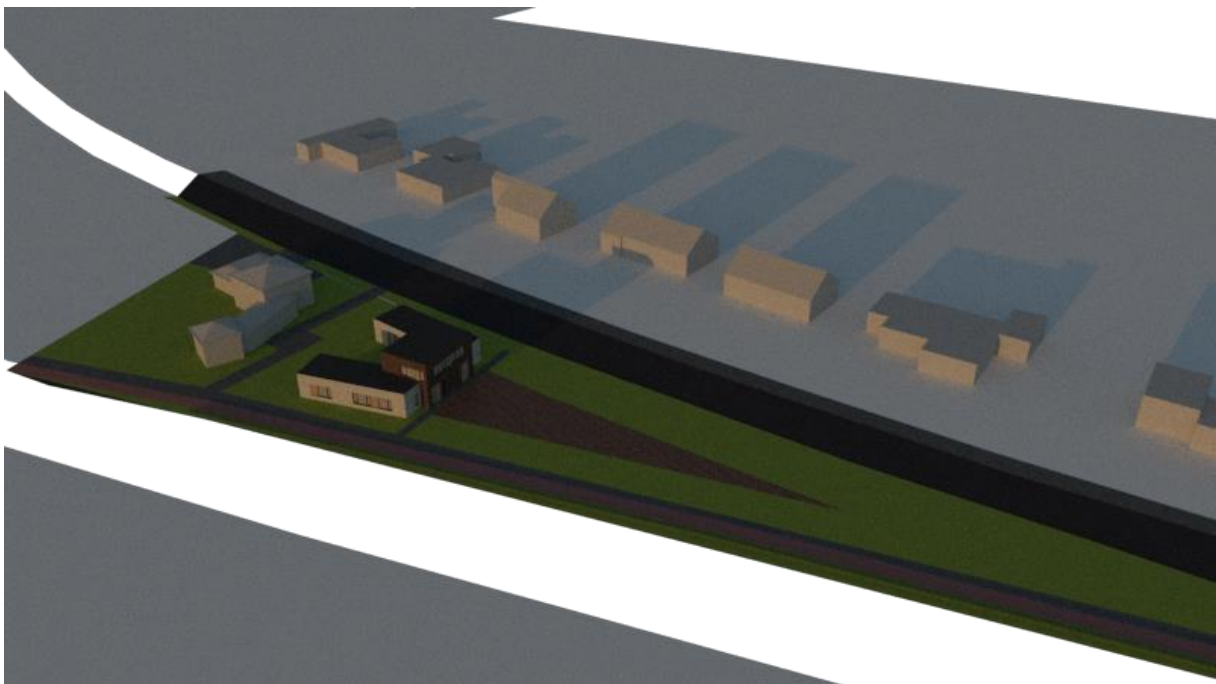
01-11-2023 – 15:00 uur.



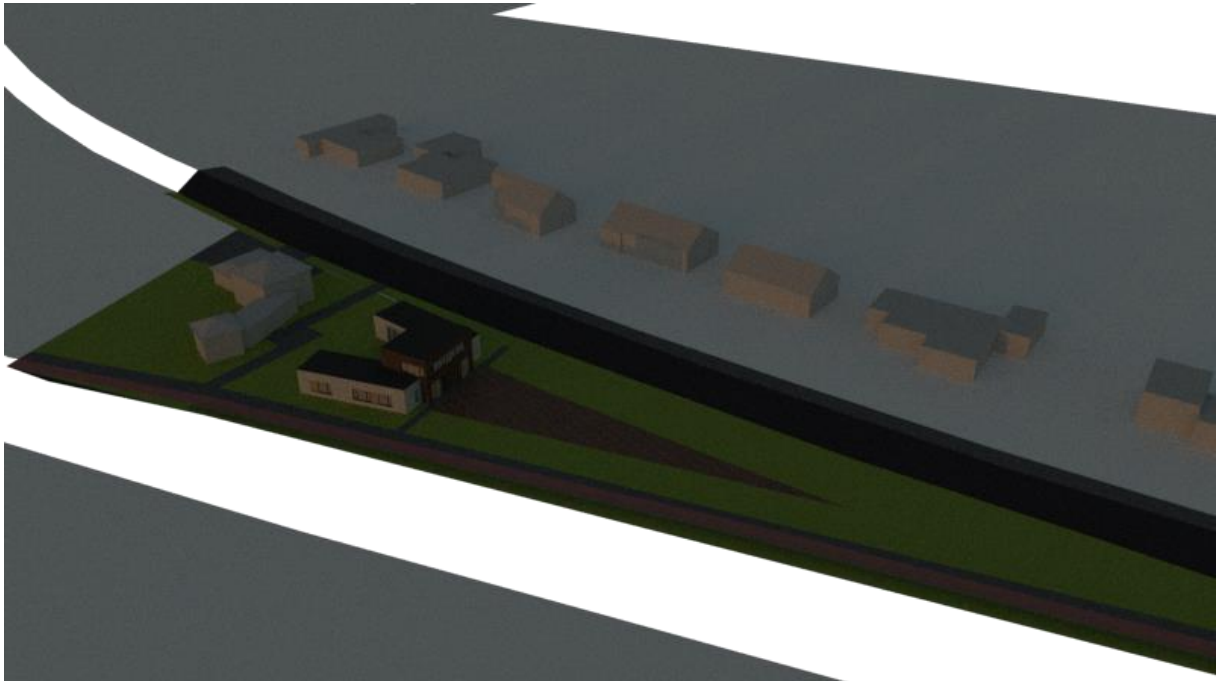
01-11-2023 – 16:00 uur.



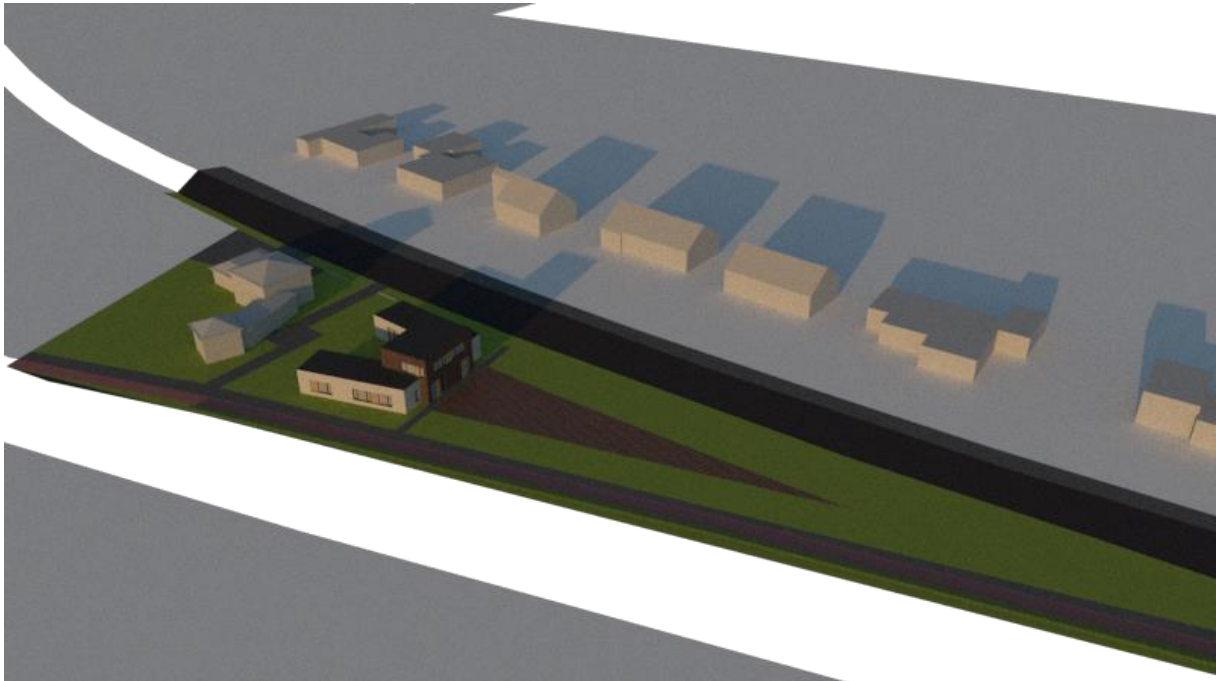
01-12-2023 – 15:00 uur



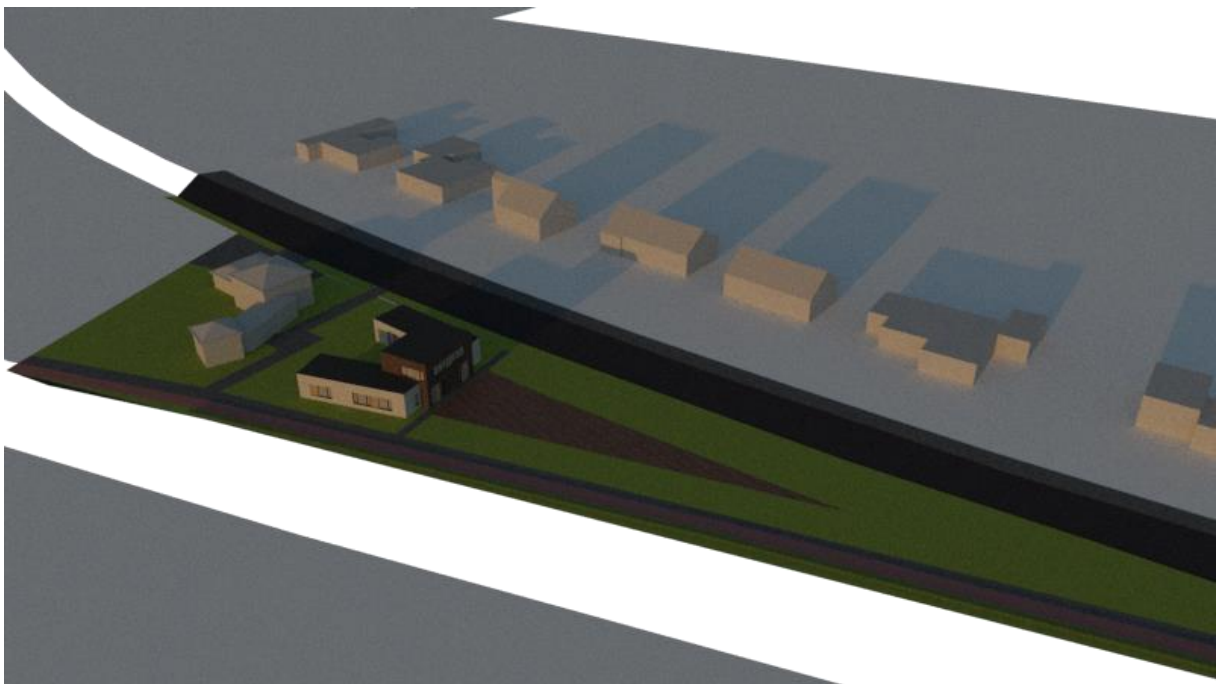
01-12-2023 – 15:30 uur



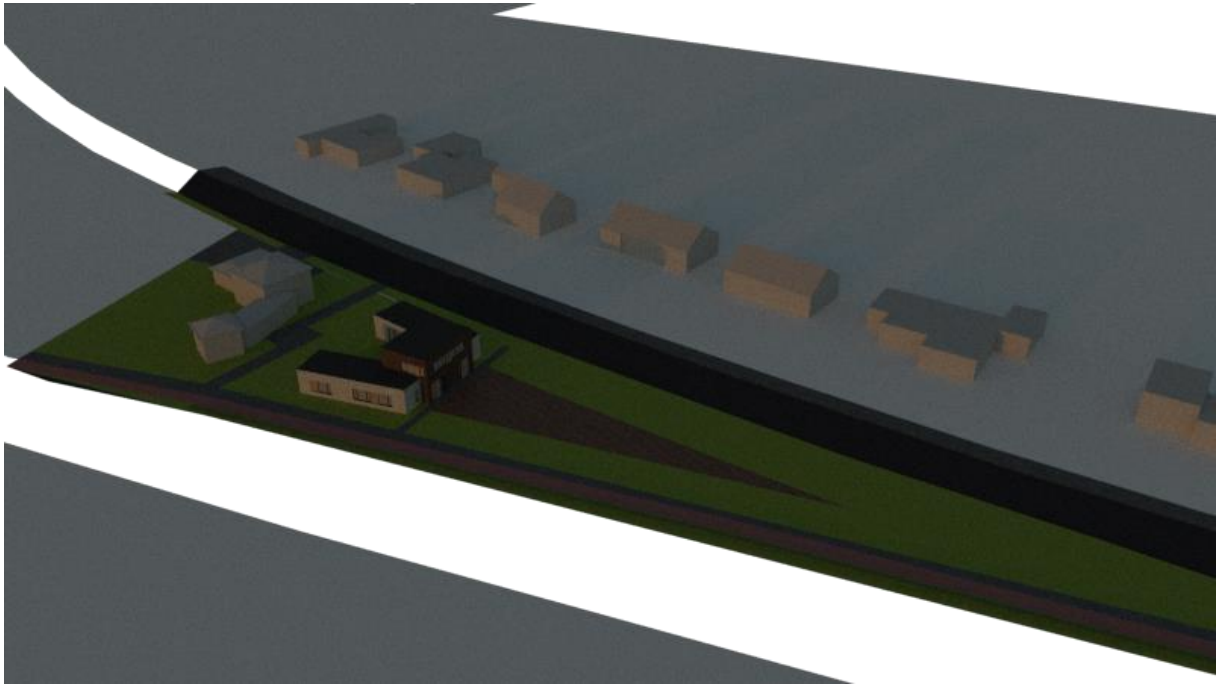
01-12-2023 – 16:00 uur.



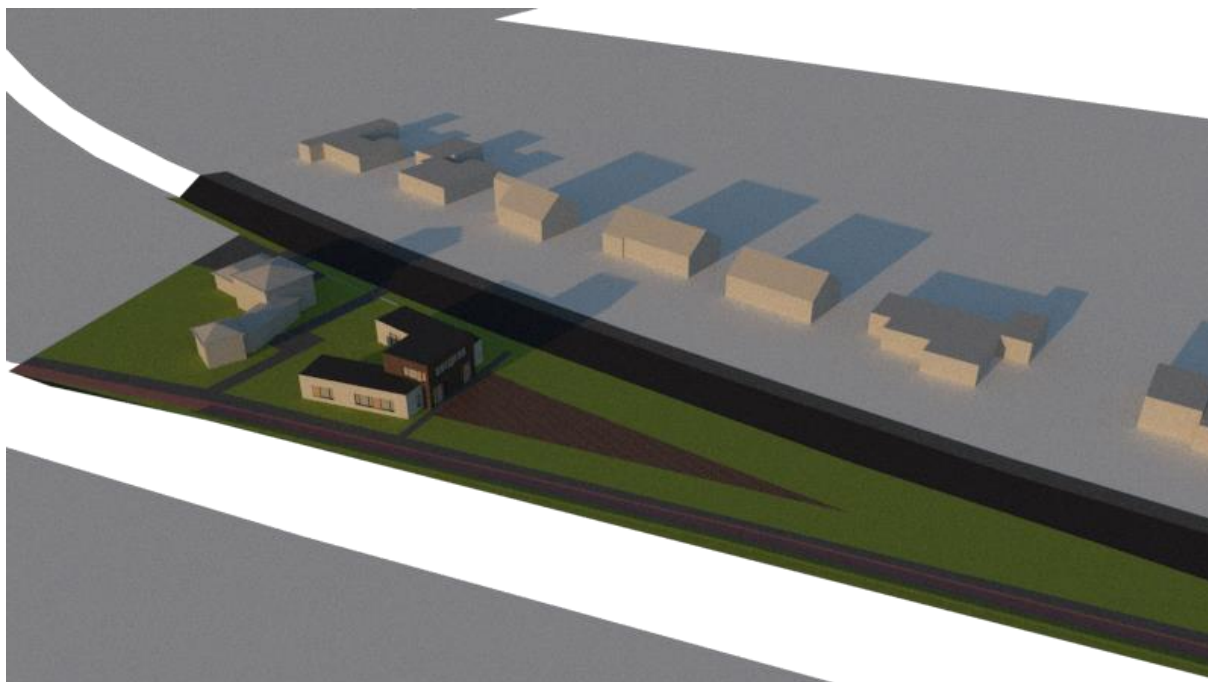
01-01-2024 – 15:00 uur.



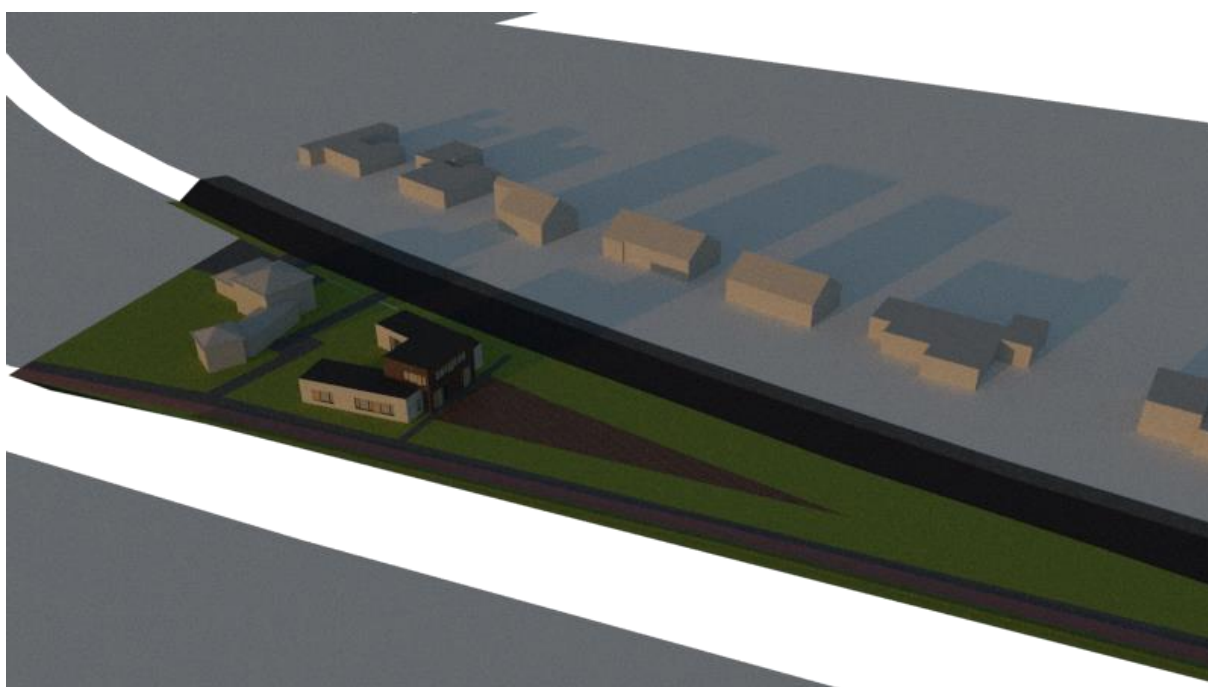
01-01-2024 – 15:30 uur.



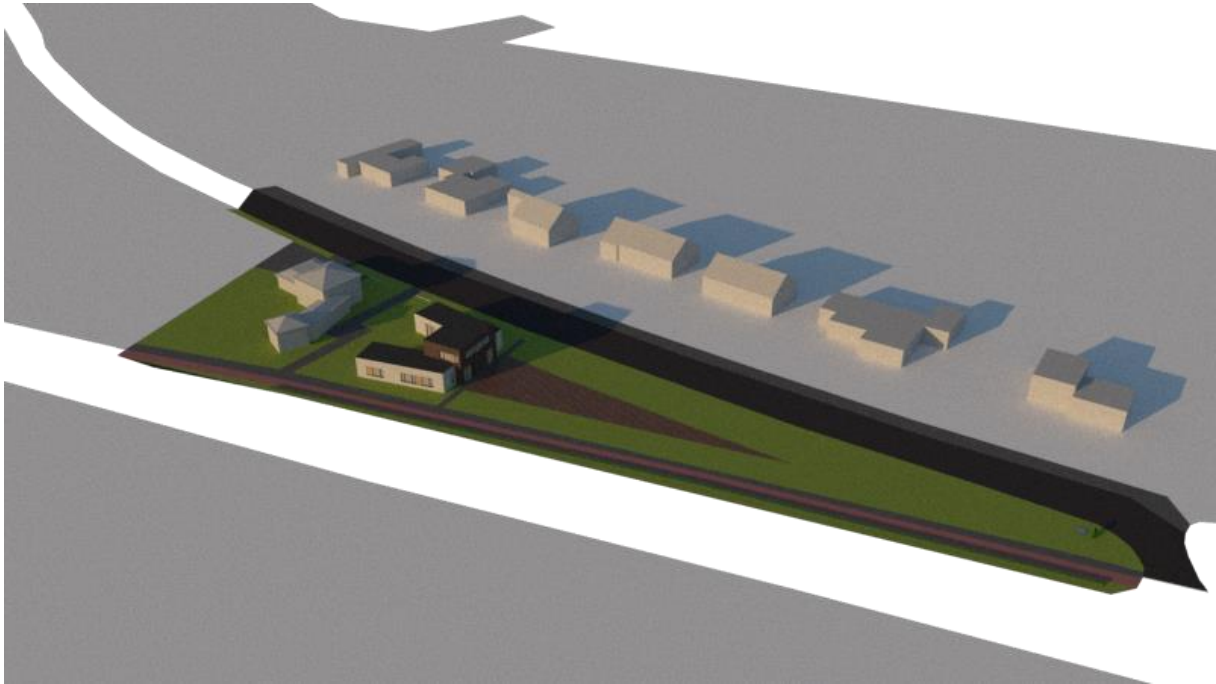
01-01-2024 – 16:00 uur.



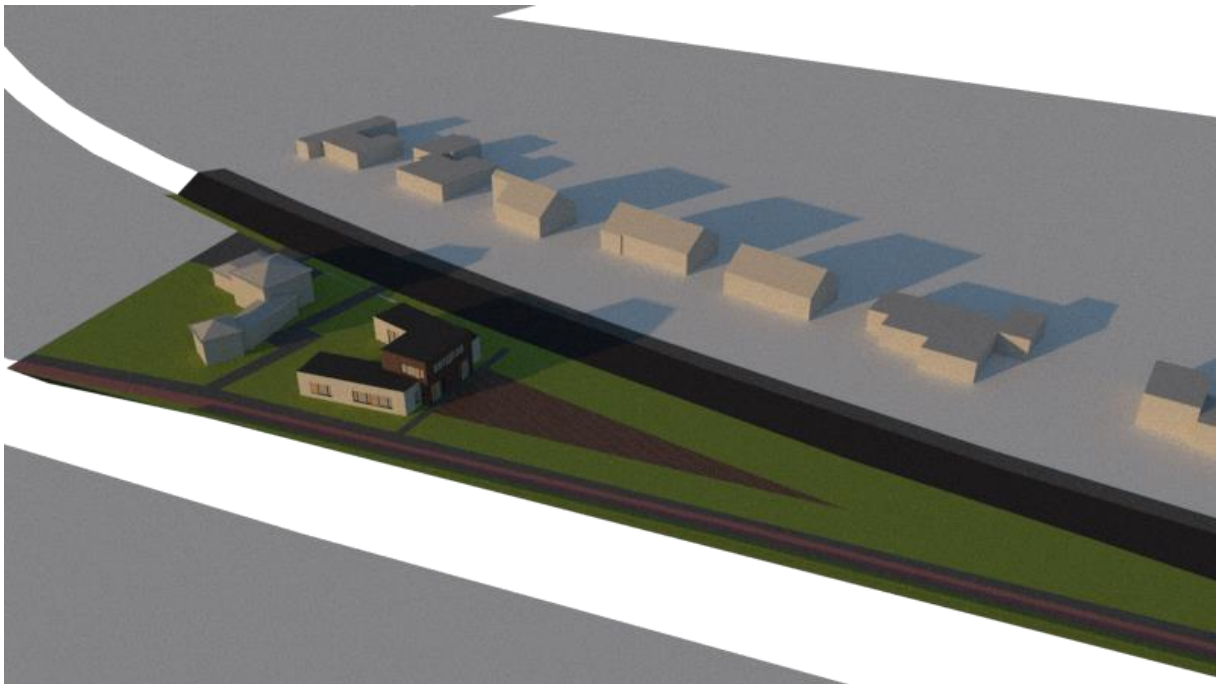
01-02-2024 – 16:00 uur.



01-02-2024 – 16:30 uur.



01-03-2024 – 16:45



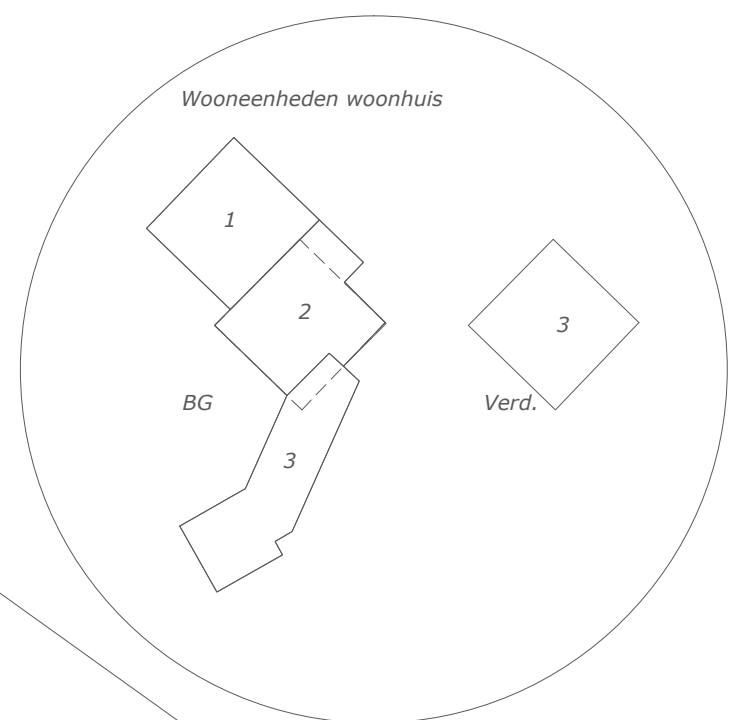
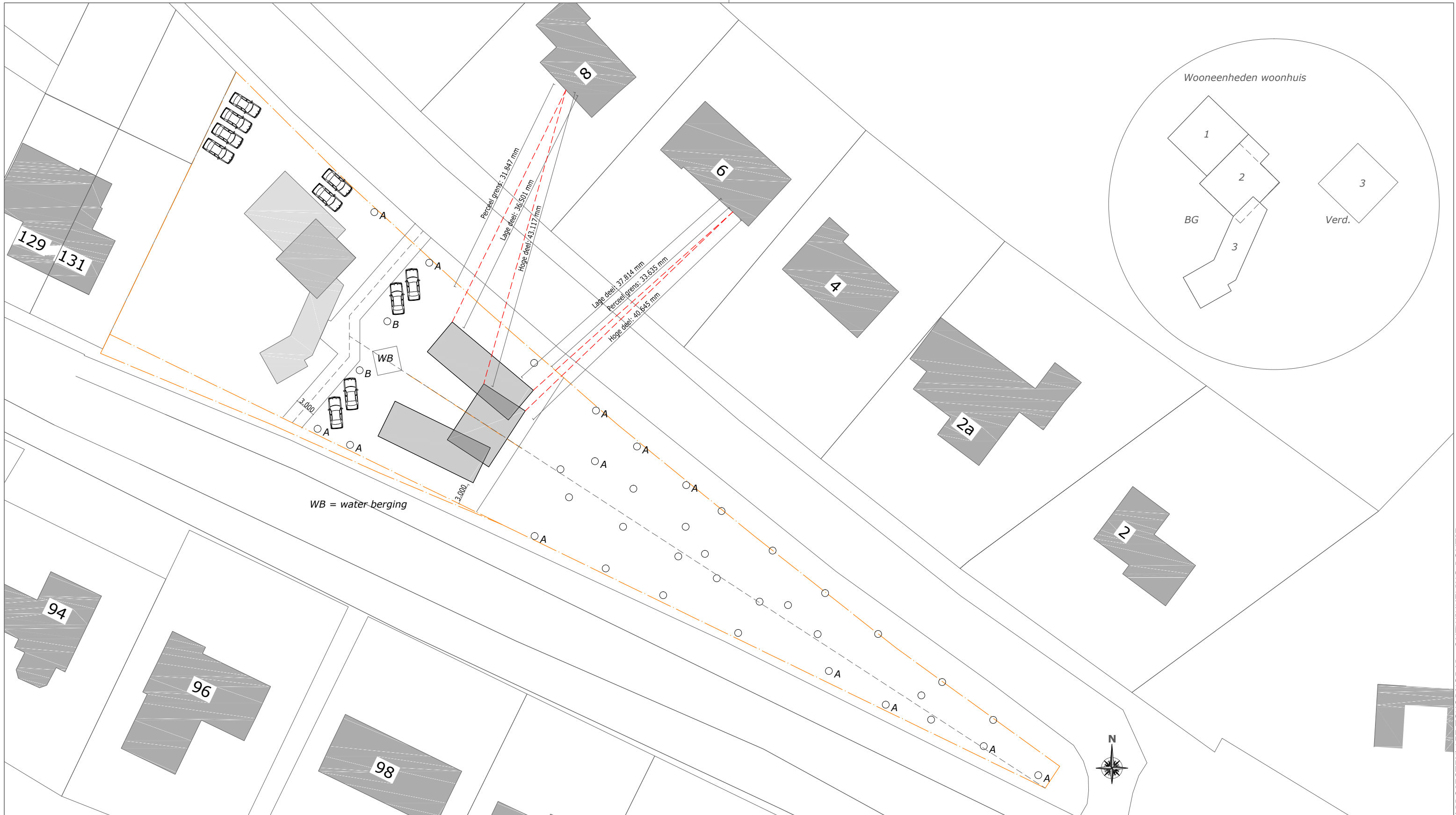
01-03-2024 – 17:00 uur.

Bijlage 2

Zichtlijnenonderzoek

Naam: Verbeelding bestemmingsplan t.b.v. zichtlijnen 't Routje – 10-10-2023

Steller: John Jaspers architect



Project:
I.o.v.
Tekening:

Werknr.:
Formaat: A3

John Jaspers
architectenbureau

't Routje 1, Budel Dorplein
Fam. Tchorobay
Verbeelding bestemmingsplan
t.b.v. zichtlijnen

Schaal: 1:500

Datum: 10-10-2023

Grootsooterweg 4
6021 KC Budel
+316 296 079 93
info@johnjaspers.nl
www.johnjaspers.nl

Gemeente: Budel
Sectie: G
Perceel: 0340

Getekend: J.J. **Tek. nr.:** BP04