

## **Nota zienswijzen**

# **Ontwerp bestemmingsplan 'Uitbreiding Huize te Gaste Grensweg 15 - 17'**

## **1 Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Huize te Gaste Grensweg 15 - 17' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 24 februari 2023 tot en met vrijdag 7 april 2023 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn ontvangen, zodat de zienswijzen ontvankelijk zijn.

In paragraaf 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. 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. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van de wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve worden gedaan.

## 2 Behandeling zienswijzen

### 2.1

| Samenvatting zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Beantwoording zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De inrichtingsschets komt niet overeen met het bestemmingsplan en de omgevingsdialoog zou daarom opnieuw moeten worden gedaan.                                                                                                                                                                                                                 | Hetgeen wat gepresenteerd is was een eerste idee en het idee is nu verder uitgewerkt – ook in overleg met de indiener van de zienswijze. Het voorstel om de procedure op te knippen, de plattegronden van de tijdelijke zorgplaatsen en de verbeelding van het voorgenomen bestemmingsplan zijn opnieuw voorgelegd bij de omwonenden, waaronder ook de indiener van deze zienswijze. Er zijn geen verdere reacties op gekomen. |
| Het bouwvlak voor het zorggebouw is te ruim opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                          | Dit is aangepast. Het zorggebouw is specifiek bestemd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Het bouwvlak loopt door tot 2 meter van de erfgrens.                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Dit is aangepast en er is nu een bredere landschappelijke inpassing voorzien langs de perceelgrens. Deze is bestemd als 'groen-landschappelijke inpassing'. Er zijn geen bouwregels voor gebouwen opgenomen in deze bestemming.                                                                                                                                                                                                |
| Indiener verzoekt de goot/nokhoogte naar 5/8 te verlagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | De goot/nokhoogte wordt verlaagd naar 3,5 / 8 meter. Het vigerende bestemmingsplan is niet het bestemmingsplan Buitengebied, maar het bestemmingsplan Kom Gastel. Het percentage aan dakkapellen is vergroot.                                                                                                                                                                                                                  |
| Naast het hoofdgebouw is een ruimte opgenomen van 325 m <sup>2</sup> voor bijbehorende bouwwerken.                                                                                                                                                                                                                                             | Deze regel is vervallen en vervangen door de <i>standaardregels</i> uit het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Het beeldkwaliteitsplan ontbreekt als bijlage in het ontwerp bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                  | Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Het landschappelijk inpassingsplan ontbreekt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage bij de regels.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| De opslag van bouwmaterialen is niet passend.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Er is afgesproken in de anterieure overeenkomst dat de bedrijfsactiviteiten staken wanneer het nieuwe woonzorggebouw wordt gerealiseerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Indiener doet het aanbod aan initiatiefnemer om tot oplossingen te komen op basis van de gesprekken die in het verleden zijn gevoerd.                                                                                                                                                                                                          | Initiatiefnemer staat open voor een gesprek. Dit staat de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet in de weg. Er hebben na de terinzagelegging diverse gesprekken plaatsgevonden met de indiener.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Indiener vraagt inzage in de volledige anterieure overeenkomst.                                                                                                                                                                                                                                                                                | De gedeeltes die van belang zijn voor de indiener van de zienswijze zijn gedeeld met toestemming van de initiatiefnemer. Er staan diverse bestuurlijke en financiële belangen en belangen aangaande de privacy in en derhalve wordt de anterieure overeenkomst niet volledig gedeeld.                                                                                                                                          |
| Indiener geeft aan dat deze vermoedelijk vermogensschade zal lijden.                                                                                                                                                                                                                                                                           | Een eventuele planschade staat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet in de weg. We zien dan ook geen grond om het bestemmingsplan hierop aan te passen.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| NB: In de zienswijze zijn tevens opmerkingen gemaakt over de tijdelijke zorgplaatsen. De tijdelijke zorgplaatsen worden via een andere procedure mogelijk gemaakt (op basis van de kruimellijst, Besluit omgevingsrecht bijlage II artikel 4 lid 11). Daarom worden de opmerkingen over de tijdelijke zorgplaatsen buiten beschouwing gelaten. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Samenvatting zienswijze                                                                                                                                                                                                                | Beantwoording zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indiener zet een tijdslijn uiteen waarbij door opeenvolgende ontwikkelingen op het perceel van de initiatiefnemer zijn privacy en woongenot is aangetast; hij ervaart geluidsoverlast en tevens zijn de verkeersbewegingen toegenomen. | We betreuren de gang van zaken vanuit het perspectief van de indiener, maar de bestaande situatie is in deze onherroepelijk bestemd en vergund. De gemeente is daarop het gesprek aangegaan met de indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer. Zij hebben onderling afspraken gemaakt om de overlast die wordt ervaren te voorkomen. De indiener vraagt daarnaast om een schutting ter hoogte van het naastgelegen bijgebouw. Met een specifieke aanduiding staan we specifiek op deze locatie een erfafscheiding van maximaal 2,8 meter hoog toe. |
| Bezoekers van Huize te Gaste parkeren met regelmaat op de parkeerplaatsen voor het huis van indiener terwijl deze bestemd zijn voor de praktijk.                                                                                       | Dat dit soms voorvalt wordt door de initiatiefnemer niet ontkend. Het voorgenomen zorggebouw en de tijdelijke units zijn niet gelegen aan de zuidelijke inrit, maar zijn eenvoudiger te bereiken via de noordelijke inrit. Daar is een grote parkeerplaats. De nieuwe ontwikkeling zal daardoor het probleem niet verergeren.<br><br>De indiener kan altijd contact opnemen met de gemeente of met de initiatiefnemer wanneer zij overlast ervaren.                                                                                                      |
| Het bouwvlak voor het zorggebouw is te ruim opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.                                                                                                                                                  | Dit is aangepast. Het zorggebouw is specifiek bestemd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Indiener geeft aan dat deze vermoedelijk vermogensschade zal lijden. Het woongenot en privacy worden aangetast.                                                                                                                        | Een eventuele planschade staat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet in de weg. We zien dan ook geen grond om het bestemmingsplan hierop aan te passen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Het voorgenomen zorggebouw heeft een blikveld dat zijn gehele achtertuin beslaat.                                                                                                                                                      | De goot/nokhoogte van het gebouw is verlaagd naar 3,5/8 meter. Daartussen bevindt zich een ander bestaand gebouw waardoor het nieuwe zorggebouw wordt onttrokken aan het zicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| De ontwikkeling leidt tot een toename van verkeersbewegingen.                                                                                                                                                                          | De ontsluiting voor de nieuwe beoogde ontwikkeling ligt op meer dan 60 meter afstand van het perceel van indiener. De ontsluiting en de wegenstructuur ter plaatse hebben voldoende capaciteit om deze uitbreiding aan te kunnen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Op dit moment zijn er niet voldoende parkeerplekken op terrein van initiatiefnemer.                                                                                                                                                    | Het plan voldoet op basis van de bestaande parkeergelegenheden aan de CROW-normen (zie ook de Toelichting).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Het totale zorgaanbod zoals momenteel aanwezig is, is te groot voor een kleinschalig dorp als Gastel.                                                                                                                                  | De ontwikkeling ligt op basis van de interim-omgevingsverordening in 'zoekgebied stedelijk gebied'. Het is dus mogelijk om op dezelfde locatie een hele woonwijk te realiseren. De verspreide bebouwing in dit plan heeft een lagere dichtheid dan een nieuwbouwwijk en derhalve wordt deze ontwikkeling acceptabel geacht. Zeker ook omdat er sprake is van een parkachtige omgeving waarbij het landschappelijk inpassingsplan groen toevoegt aan het geheel.                                                                                          |

### 3 Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

- Bouwregels zorggebouw aangepast
- Schrappen tijdelijke zorgunits
- Schrappen bijgebouwregeling (325 m2) en toevoegen *standaardregel* uit bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'

- Verlagen goot/nokhoogtes
- Toevoegen andere hoogte erfafscheiding via specifieke aanduiding
- Verandering bestemming Groen – landschappelijke inpassing
- Afbeeldingen aangepast (toelichting)

#### **4      Ambtshalve wijzigingen:**

- Goot/nokhoogtes van gebouwen aangepast
- Toevoegen ontmoetingsruimte
- Toevoegen landschappelijk inpassingsplan
- Aanpassen landschappelijke inpassing
- Aanpassen berekening kwaliteitsverbetering landschap en aanvulling onderbouwing m.b.t. provinciaal beleid
- Opnemen aanduiding 'zorginstelling'
- Toevoegen archeologie-onderzoek
- Verwijderen van tijdelijke units uit documenten (Toelichting: de tijdelijke units worden via een andere procedure mogelijk gemaakt)
- Enkele overige tekstuele aanpassingen in de toelichting