

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ‘Veegplan Kernen Cranendonck 2023’

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Veegplan Kernen Cranendonck 2023’ heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen.

Er zijn vier zienswijzen ontvangen. De inspraakreacties zijn in deze nota samengevat en beantwoord.

In paragraaf 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Er zijn binnen genoemde termijn schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd. 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

De volgende personen en instanties hebben zienswijzen ingediend;

Indiener 1: Waterschap De Dommel iz. Veegplan Kernen Cranendonck 2023 algemeen

Indiener 2: [REDACTED] iz. Damenweg ong. te Soerendonk

Indiener 3: [REDACTED] iz. Veegplan Kernen Cranendonck 2023 algemeen

Indiener 4: [REDACTED] iz. Grote Hoefstraat ong. te Budel

Nr.	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
1.	Waterschap De Dommel inzake Veegplan Kernen Cranendonck 2023 algemeen	
1.1	Het Waterschap heeft een pro-forma zienswijze ingediend met het verzoek om extra tijd voor beoordeling van de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan. Dit verzoek is gehonoreerd. De pro-forma zienswijze is na bespreking van enkele gemaakte opmerkingen door het Waterschap ingetrokken. Het advies inzake artikel 15.2.2 is ter harte genomen.	Artikel 15.2.2 is op advies van het waterschap verwijderd.
2	[REDACTED] inzake locatie Damenweg ong. te Soerendonk	
2.1	Verlies van uitzicht en verminderde privacy: Indiener geeft aan dat het voorgestelde bestemmingsplan leidt tot verlies van vrij uitzicht op het groen, als ook tot een verminderde privacy.	Voor betreffende locatie is geen sprake van een recht op behoud van uitzicht op groen. Ook is geen sprake van evidente belemmeringen qua het verlies van privacy. (zie ook artikel 5:50 lid 2 BW inzake het 'burenrecht'). Initiatiefnemer heeft tijdens de omgevingsdialoog eind november 2023 bij indiener aangegeven open te staan om onderling te

		bezien of zoveel als mogelijk rekening kan worden houden met wensen van indiener. Stedenbouwkundig is het toevoegen van twee geschakelde woningen op Damenweg ong. te Soerendonk echter passend bevonden wanneer voldaan wordt aan de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en het erfinrichtingsplan welke onderdeel uit maken van het bestemmingsplan.
2.2	Mogelijke geluidsoverlast: Indiener maakt zich zorgen over mogelijke geluidsoverlast als gevolg van het toevoegen van twee woningen. Dit kan aanzienlijke invloed hebben op de leefbaarheid van de woning van de indiener en de waarde ervan verminderen.	Het is vaste rechtspraak dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk moeten zijn en geen recht bestaat op het behoud van een huidige situatie. Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Niet is gebleken dat het toevoegen van een bouwvlak binnen de bestemming Wonen zal leiden tot een onaanvaardbare vorm van hinder/geluidsoverlast. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.3	Planschade en Waardedaling: Indiener is voornemens een taxatie uit te laten voeren om de mogelijke waardevermindering van de woning als gevolg van het vast te stellen bestemmingsplan. Indiener doet aanspraak op eventuele planschade.	Niet kan worden aangenomen dat het bestemmingsplan direct gevolgen heeft voor de waarde van de woning van de indiener. Indiener heeft recht om een taxatie uit te laten voeren door een beëdigd taxateur en een aanvraag om planschade/nadeelcompensatie in te dienen indien het plan daadwerkelijk geleid heeft tot enige waardevermindering van het onroerend goed van indiener.
		Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
3	inzake Veegplan Kernen Cranendonck 2023 algemeen	
3.1	Indiener is van mening dat door de gemeente Geldrop-Mierlo en het MRE niet aantoonbaar rekening gehouden is met de huidige situatie en ontwikkelingen van o.a. het Veegplan Kernen Cranendonck 2023 doordat het toevoegen	Indiener is géén inwoner van de gemeente Cranendonck maar woont aan een (druke) woonstraat in de gemeente Geldrop – Mierlo. De woning van indiener is ca. 12 km verwijderd van het dichtst bijgelegen plangebied en

	van 22 woningen in de gemeente Cranendonck leidt tot toename van verkeersbewegingen op het woonadres van indiener op Bogardeind in Geldrop welke mogelijk gevolgen heeft t.g.v. geluid, emissie, trilling, geur, overlast en schade en waar indiener hinder van ondervindt.	ca. 18,5 km van het verst af gelegen plangebied binnen het bestemmingsplan Veegplan Kernen Cranendonck 2023. Er is geen rechtstreekse verbinding tussen het plangebied en het Bogardeind waaraan de woning van indiener is gelegen. Indiener geeft in de zienswijze aan dat er ca. 20.000 verkeersbewegingen per etmaal zijn in Bogardeind te Geldrop. Door het toevoegen van 22 woningen in de gemeente Cranendonck -welke het bestemmingsplan 'Veegplan Kernen Cranendonck 2023' mogelijk maakt- is de toevoeging op deze ca. 20.000 verkeersbewegingen per etmaal in Geldrop niet significant te noemen, mede gelet op het feit dat Bogardeind niet de aangewezen rijroute is voor het doorgaand verkeer in de gemeente Geldrop. De zienswijze richt zich niet zozeer tegen dit bestemmingsplan, maar eerder tegen de huidige inrichting van het Bogardeind in Geldrop en de verkeersstromen die van deze weg gebruik maken en die door indiener als belastend worden beschouwd. Deze situering heeft echter geen relatie met het voorliggende bestemmingsplan. De zienswijze leidt dan ook niet aanpassing van het bestemmingsplan.
		Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
4	inzake locatie Grote Hoefstraat ong. te Budel	
4.1	Adres Burg. van Houtstraat 86 buiten plangebied Het adres Burg. van Houtstraat 86 is meegenomen in de verbeelding. Indiener stelt dat op deze locatie geen ontwikkelingen plaats vinden en verzoekt om dit adres, kadastraal bekend als BDL02-K-761 uit het veegplan te halen.	Met indiener is gesproken over het betrekken van het perceel BDL02-K-761 in het plangebied. Er vinden door het initiatief toch aanpassingen plaats op perceel BDL02-K-761, om deze redenen wordt het toch als één plangebied beschouwd.

4.2	Bijgebouwen uitgesloten Op een deel van het perceel BDL02-K-1065 is de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen. Dit deel van het perceel zal bij de woning aan de Burg. van Houtstraat getrokken als extra achtertuin. Indiener verzoekt de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' te verwijderen.	De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' (voorheen: bijgebouwen uitgesloten) is verlegd n.a.v. de zienswijze
		Conclusie: Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan.

Lijst met reclamanten

De lijst van reclamanten is intern bekend bij de gemeente.

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.

Regels

- Artikel 15.2.2 is op advies van het waterschap verwijderd.

Verbeelding

- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' (voorheen: bijgebouwen uitgesloten) is verlegd.

Toelichting

- n.v.t.

4. Ambtshalve wijzigingen

In de beantwoording zijn de beoogde wijzigingen in het ontwerp toegelicht. De zienswijzen geven -buiten het advies van het Waterschap t.a.v. Artikel 15.2.2- geen directe aanleiding tot aanpassingen van de verbeeldingen, de planregels of de toelichting.

Omdat het ontwerp bestemmingsplan eind 2023 onder druk is vormgegeven vóór ingang van de Omgevingswet op 1 januari 2024, zijn tussen ontwerp en vaststelling van het bestemmingsplan wel de nodige ambtshalve wijzigingen doorgevoerd t.b.v. kwaliteitsverbetering. Deze wijzigingen worden hieronder algemeen respectievelijk per locatie uiteengezet.

Algemene wijzigingen

Regels

- Het begrip 'levensloopbestendige woning' is toegevoegd (artikel 1.34). Dit is tevens doorvertaald in artikel 6.3.7 en 6.3.8
- Het begrip 'mantelzorg' is toegevoegd (artikel 1.35)
- Het begrip 'sociale huurwoning' is toegevoegd (artikel 1.42)
- Het begrip 'tweezijdige oriëntatie' is toegevoegd (artikel 1.43)
- Artikel 3.2.1 is gewijzigd in "Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen gebouwd worden"
- Aan artikel 6.2.1 Hoofdgebouwen bouwen is een afwijking opgenomen voor het bouwen 1,00 meter uit de voorgevellijn (artikel 6.2.1 onder e)
- De aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is vervangen door 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone'. Daarbij het artikel gewijzigd in: "ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsvrije zone' mogen geen bouwwerken worden gebouwd, daaronder tevens begrepen de vergunningsvrije bouwactiviteiten als bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht in artikelen 2 en 3, of diens rechtsopvolger" (artikel 6.2.2 onder b)
- De aanduiding maximum oppervlakte bijgebouwen' is vervangen door 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' (artikel 6.2.2 onder d).
- Artikel 6.3.5 is gewijzigd. De voorwaardelijk verplichting t.a.v. het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan de bouw van het hoofdgebouw (de woning)

- Artikel 6.3.6 is verwijderd. De voorwaardelijk verplichting t.a.v. het erfinrichtingsplan is enkel gekoppeld aan het gebruiken van de woning en wordt enkel nog gewaarborgd in artikel 13.3 (algemene aanduidingsregels).
- Artikel 13.3 is gewijzigd.
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is 'Waarde – Archeologie 2' geworden (artikel 7).
- Artikel 15.2.2 is n.a.v. het advies van het waterschap verwijderd.
- De bijlagen (landschappelijke inpassingen en beeldkwaliteitsplannen) zijn met hyperlinks opgenomen in de regels.

Verbeelding

- De aanduiding maximum oppervlakte bijgebouwen' is vervangen door 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken'
- De aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is vervangen door 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone'
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is 'Waarde – Archeologie 2' geworden.

Toelichting

- De uitsneden van de toekomstige planologische situaties zijn geactualiseerd.
- Paragraaf 3.3 is aangepast overeenkomst de aangepaste regels
- Paragraaf 4.2 is aangepast a.d.h.v. de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Locatie specifieke wijzigingen

Oranje Nassaulaan 11

- Het bouwvlak is ietwat verschoven, aan alle zijdes ligt het bouwvlak op 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens.
- Op de verbeelding en in de planregels is verankerd dat de achtergevel op de eerste verdieping als dove gevel dient te worden uitgevoerd (artikel 6.2.1 onder g);
- Met een voorwaardelijke verplichting in de regels is zeker gesteld dat de woning slechts mag worden gebouwd indien een geluidluwe buitenruimte aan de achterzijde van de tuin, met één open zijde wordt gebouwd en in stand wordt gehouden voor het borgen van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van wegverkeerslawaaai (artikel 6.3.9).
- De aanduiding 'overige zone - waardevolle bouw' is vervallen.
- De geactualiseerde RO + onderzoeken is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting

Grote Hoefstraat ong.

- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' (voorheen: bijgebouwen uitgesloten) is verlegd n.a.v. de zienswijzen.
- De aanduiding 'specifieke vorm van groen – erfinrichtingsplan' is verkleind (enkel ter plaatse van de ontwikkeling).
- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen i.r.t. bodemsanering
- De geactualiseerde RO + Aanvullend bodemonderzoek is als bijlage

Meemortel 21-23

- Ter plaatse van de twee-onder-een-kapwoning is de tuinbestemming 1 meter (naar achter) geplaatst t.o.v. de voorgevel;

Meemortel de Populier Noord

- De geactualiseerde RO + onderzoeken voor Meemortel Noord is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen

Heikant 30

- Artikel 6.3.3 t.a.v. het paardencoachingsbedrijf is aangepast. Ter plaatse mogen maximaal 5 paarden aanwezig zijn. Daarnaast zijn de bouwregels voor de praktijkruimte gewaarborgd in artikel 6.2.2.
- Artikel 6.3.4 t.a.v. de kangoeroe woning is aangepast. Daarnaast zijn de bouwregels voor de kangoeroewoning gewaarborgd in artikel 6.2.2.
- De aanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' is verlaagd naar 290 m². Naast voorstaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is ter plaatse van de aanduiding 'kangoeroewoning' een kangoeroewoning van 90 m² mogelijk.

Kijkakkers ong.

- Aan de voorzijde is de 'Tuin' bestemming verruimd.
- Er is één bouwvlak met een oppervlakte van 140 m² opgenomen in samenhang met de bouwaanduiding 'twee-aaneen', waarbij in de regels is gewaarborgd dat het oppervlakte per woning 70 m² dient te bedragen. Daarnaast is de goot- en bouwhoogte verhoogd naar respectievelijk 3,5 meter en 8 meter.
- Het definitieve beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

't Stepke

- Het bouwvlak is zo geplaatst dat deze aan allebei de zijdes het bouwvlak 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens ligt. Het bouwvlak blijft hierbij 10 x 20 meter.

Sint Lambertusstraat

- In de regels is gewaarborgd dat binnen de aanduiding 'langzaam verkeer' niets gebouwd mag worden (zowel binnen 'Wonen' als 'Tuin').
- De bouwvlakken zijn verruimd, zodat bij de nadere uitwerking nog ietwat geschoven kan worden in de positie van de woningen. Daarbij blijft gewaarborgd dat een strook van 4 meter bestemd blijft voor langzaam verkeer.
- Bijlage 6 bij de RO (Watertoets) is vervangen door de juiste versie.
- Het ondertekend PVE Archeologie is toegevoegd als bijlage 7 bij de RO.