

# **Nota van zienswijzen ontwerpwijzigingsplan 'Kop De Beuk - De Berk, Budel'**

## **1 Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kop De Beuk – De Berk, Budel' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 5 november 2020 tot en met 17 december 2020 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen.

In paragraaf 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy 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 overigens 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 Zienswijzen Kop De Beuk-De Berk

### 2.1 Zienswijze 1

| Samenvatting zienswijze 1                                                                                 | Beantwoording zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1.1<br>Indiener geeft aan dat het belangrijk is om de molenbiotoop in het bestemmingsplan te verwerken. | De molenbiotoop is belangrijk voor het goed functioneren van de molen en is daarom een vast uitgangspunt bij de planvorming. De molenbiotoop was met een rekenformule al in het moederplan 'Kom Budel' opgenomen en is daarom ook onderdeel van het voorliggende wijzigingsplan.<br>Het appartementengebouw is gepland op 165 meter vanaf de molen 'Nooit gedacht' en 175 meter vanaf de molen 'Zeldenrust'. De bouwhoogte van deze nieuwe bebouwing is volgens de toegepaste rekenformule gemaximaliseerd op 6,5 meter. |

### 2.2 Zienswijze 2

| Samenvatting zienswijze 2                                                                                                                                                                         | Beantwoording zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.2.1<br>Indiener vindt dat op basis artikel 29.5.2, lid d van het moederplan de parkeerplaatsen voor het appartementencomplex op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.                       | <p>In artikel 29.5.2.d van bestemmingsplan 'Kom Budel' is inderdaad opgenomen dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Bij het initiële planvoornemen is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van parkeren op eigen terrein voor seniorenwoningen. Voor seniorenwoning was parkeer ruimte in de openbare ruimte voorzien. Dat is terug te vinden in het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Boschakkers Budel' (p. 8) en benoemd in het beeldkwaliteitplan 'Boschakkers' (p. 12). Geconstateerd wordt dat deze nuance voor seniorenwoningen onbedoeld niet in de wijzigingsregels is vertaald van het nu geldende bestemmingsplan 'Kom Budel'. Dit detail is over het hoofd gezien en reclamant plaatst juridisch een terechte opmerking.</p> <p>Bij de voorbereiding van voorliggend wijzigingsplan is gekeken naar de initiële ruimtelijke uitgangspunten. De mogelijkheid van parkeren in het openbaar gebied is nader onderzocht door bureau BuitenRuimte. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek volgt dat de benodigde parkeerruimte voor de nieuwe appartementen in het bestaande openbaar gebied aanwezig is. De bedoelde uitgangspunten van het plan Boschakkers voor het parkeren voor seniorenwoningen zijn gerespecteerd en in de bestaande situatie beschikbaar. Dat het detail juridisch per abuis verloren is gegaan bij de actualisatie naar bestemmingsplan 'Kom Budel' waardoor voor alle ontwikkelingen parkeren op eigen terrein wordt vereist (regel), doet niets af aan de feitelijke situatie (doel). Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.</p> |
| 2.2.2<br>Indiener vindt dat op basis van artikel 29.5.2, lid e moet worden voldaan aan het beeldkwaliteitplan Boschakker, waarin geschakelde woningen van 1 laag met een kap zijn voorgeschreven. | In het beeldkwaliteitplan waar reclamant naar verwijst is voor het deelgebied waarin het wijzigingsplan valt (deelgebied 1) opgenomen dat het mogelijk is om in plaats van geschakelde woningen in één bouwlaag, gestapelde seniorenwoningen in twee bouwlagen op te richten. In het beeldkwaliteitsplan is niet voorgeschreven dat het alleen geschakelde woningen van 1 laag met kap moeten zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Artikel 29.5.2 lid e. van bestemmingsplan 'Kom Budel' (de wijzigingsbevoegdheid) geeft voorts duidelijke kader om zes woningen te realiseren in gestapelde vorm met een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. In het bestemmingsplan is niet voorgeschreven dat het alleen geschakelde woningen van 1 laag met kap mogelijk zijn. Verder is het evident dat bij gestapelde seniorenwoningen over twee bouwlagen er sprake is van een plat dak in plaats van een kap. Het bestemmingsplan, zowel het vigerende 'Kom Budel' als het daaraan voorafgaande bestemmingsplan 'Boschakkers Budel', biedt de mogelijkheid om gestapelde woningen ter plekke toe te staan.</p>                                                                                                                                      |
| <p>2.2.3</p> <p>Omdat naar de mening van indiener niet kan worden voldaan aan bovengenoemde randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, kan deze niet worden toegepast.</p>                                                                      | <p>Zie beantwoording onder punt 2.2.1 en 2.2.2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>2.2.4</p> <p>Indiener twijfelt aan de toepasbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 31, lid a voor het oprekken van de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid in plaats van de bestemmingsgrens.</p>                                    | <p>Er is geen sprake van oprekken van de grenzen, maar van het toepassen van bevoegdheden zoals opgenomen in artikel 31 en artikel 29 van het bestemmingsplan 'Kom Budel'. Omdat er twee wijzigingsmogelijkheden worden toegepast is de plangrens van het wijzigingsplan niet exact hetzelfde als de grens in het bestemmingsplan 'Kom Budel' van de aangeduide 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 17'.</p> <p>De wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 29.5.2 is toegepast voor het toekennen van een bouwvlak binnen het aangeduide wijzigingsgebied. Daarnaast is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 31.a toegepast voor de overschrijding van de grens van de bestemming 'Wonen' (zoals het entreegebouw). Voor dit maatwerk is ook een wijziging van de verbeelding nodig.</p> |
| <p>2.2.5</p> <p>De indiener geeft aan dat de behoefte aan het appartementengebouw onvoldoende is onderbouwd.</p>                                                                                                                                   | <p>Artikel 29.5.2 lid h. van het bestemmingsplan 'Kom Budel' stelt dat de realisatie van de nieuwe woning(en) moet passen binnen de regionale woningbouwprogrammering. De appartementen passen bij het beleidsmatig speerpunt, gelet op de gemeentelijke 'Woonvisie 2018 – 2030', bij de achterblijvende opgaaf om voldoende sociale huurwoningen te realiseren en woningen voor senioren. Dit aspect is in de toelichting van het wijzigingsplan niet belicht. Dat komt mogelijk omdat op de mogelijkheid dat in het bestemmingsplan 'Kom Budel' en het beeldkwaliteitsplan al is geanticipeerd op de mogelijkheid van een appartementengebouw, en omdat de opgaaf voor sociale woningbouw en voor senioren beleidsmatig evident is. De plantoelichting zal op dit punt worden aangevuld.</p>             |
| <p>2.2.6</p> <p>Indiener geeft aan dat er geen aandacht is besteed aan de belangen en negatieve gevolgen voor de direct omwonenden die op basis van gewekte verwachtingen over de mogelijkheden ter plekke aanwezig mogen zijn in de omgeving.</p> | <p>De realisatie van appartementen is een voorziene ontwikkeling. Er is toepassing gegeven aan de mogelijkheden zoals uiteengezet onder nummer 2.2.2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>2.2.7</b></p> <p>Tegenover de woning van indiener is een entreegebouw gepland. Hierdoor zullen verkeersbewegingen en persoonsbewegingen aanzienlijk toenemen. Hier is op geen enkele wijze rekening mee gehouden.</p> | <p>De positie van de entree volgt uit het voornemen om de bestaande huurappartementen beter toegankelijk te maken voor senioren, middels een lift. De lift is gesitueerd tussen het bestaande gebouw en het nieuwe gebouw. Dit tussenlid zal functioneren als entree voor beide gebouwen. De bestaande appartementen worden reeds ontsloten via een route over het trottoir aan de overzijde van reclamant. Daar komen de persoonsbewegingen van de zes nieuwe appartementen bij die voornamelijk zullen worden gebruikt door minder validen die op de verdieping van het bestaande gebouw aan De Beuk en De Berk wonen. De situatie die ontstaat betreft een reguliere situatie.</p> <p>Over de verkeersbewegingen het volgende. Voor de bestaande appartementen wordt reeds gebruik van de infrastructuur en beschikbare openbare parkeerplaatsen. De verkeersbewegingen voor de zes nieuwe appartementen zijn aanvullend. Het is voorstelbaar dat wordt gezocht naar een openbare parkeerplek nabij de entree. Als deze niet beschikbaar is dan wordt uitgeweken naar een ander beschikbare openbare parkeerplek. Ook dit is een reguliere situatie.</p> |
| <p><b>2.2.8</b></p> <p>Indiener vindt niet dat het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Een onderbouwing hiervoor ontbreekt en het correspondeert niet met het beeldkwaliteitplan, waarin vooral kappen zijn te zien.</p> | <p>Zie beantwoording onder punt 2.2.1, 2.2.2 en 2.2.7. Verder is het planvoornemen besproken en met de gemeentelijk stedenbouwkundige uitgewerkt. De plantoelichting zal op dit punt worden aangevuld.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>2.2.9</b></p> <p>Indiener vindt dat de omgevingsdialoog gebrekkig is uitgevoerd. De paragraaf 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' ontbreekt in de plantoelichting.</p>                                                 | <p>De toetsing van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de mogelijkheid die de wijzigingsbevoegdheid geeft heeft plaatsgevonden in het kader van het zogeheten moederplan 'Kom Budel'.</p> <p>Het wijzigingsplan is uitgewerkt binnen de gestelde kaders van het bestemmingsplan 'Kom Budel'. Er is terecht geconstateerd dat de maatschappelijke haalbaarheid van het wijzigingsplan niet is toegelicht. Gelet op de beperkingen volgend uit de maatregelen die zijn gesteld in relatie tot de uitbraak van het Corona-virus, is het persoonlijke gesprek niet mogelijk geweest. Daarvoor in de plaats heeft de initiatiefnemer (woningcorporatie woCom) middels een nieuwsbrief omwonenden geïnformeerd. In de brief zijn contactpersonen genoemd voor enerzijds WoCom en anderzijds de gemeente. Er zijn geen reacties ontvangen. De plantoelichting zal op dit punt worden aangevuld.</p>                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 2.3 Wijzigingen

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van de juridisch bindende delen van het wijzigingsplan (planregels en verbeelding). De zienswijzen 2.2.5, 2.2.8 en 2.2.9 geven wel aanleiding tot aanvulling van de plantoelichting. In paragraaf 2.4 van de toelichting zal ook aandacht worden besteed aan de voorwaarden onder d. tot en met m. zoals opgenomen in artikel 29.5.2 van het bestemmingsplan 'Kom Budel'. In hoofdstuk 6 van de toelichting wordt aangegeven hoe de omwonenden zijn geïnformeerd.