

Nota zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan 'Rubenslaan 1, Budel'

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rubenslaan 1, Budel' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn vier zienswijzen ontvangen, waarvan 2 exact gelijklopend. Deze zijn daarom in één reactie beantwoord.

De provincie Noord-Brabant heeft geen reactie ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Waterschap De Dommel heeft aangegeven in te stemmen met de onderbouwing. Er zijn geen aanpassingen noodzakelijk vanuit de provincie of het waterschap.

In hoofdstuk 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 zijn de namen en adressen van de indieners van de zienswijzen niet opgenomen in de nota. De lijst van indieners is bekend bij de gemeente. Dat de zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige zienswijzen betrokken.

2 Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

- a. De woningbehoefte zoals beschreven bij de Ladder voor duurzame verstedelijking komt niet overeen met de 'Actualisatie Woonvisie Gemeente Cranendonck' van maart 2023. Indiener twijfelt aan de toelichting en wenst een inzage in de woningbehoefte, het aantal reeds gerealiseerde woningen, de hoeveelheid harde plancapaciteit en de hoeveelheid plannen nog in ontwikkeling. Er is geen zekerheid over de behoefte aan een appartementengebouw met 12 appartementen.
- b. Het bestemmingsplan is in strijd met artikel 3.42 Interim Omgevingsverordening. Allereerst voldoet het plan, gelet op het gestelde onder a, niet aan de regionale afspraken. Er wordt voorbij gegaan aan de criteria die worden gesteld voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hierbij benoemt indiener specifiek artikel 3.42 lid 2 onder a lov en artikel 3.42 lid 2 onder c lov.
- c. Het plan is in strijd met de Doelgroepenverordening. Er is op de verbeelding en in de bestemmingsplanregels geen koppeling gemaakt met de doelgroepenverordening. In de toelichting wordt hier ook aan voorbij gegaan. Er is geen planologische verankering dat de appartementen sociale huur betreffen. Hiermee is het niet voldaan aan provinciaal- en gemeentelijk beleid.
- d. In de toelichting is geen rekening gehouden met de belangen van indiener en dit levert strijd op met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Indiener vreest voor een afname van de bezonning. Daarnaast vreest indiener voor een ernstige en onevenredige aantasting van de privacy en het woon- en leefklimaat.
- e. De capaciteit van de Rubenslaan ten aanzien van de verwerking van het verkeer is niet inzichtelijk gemaakt. Er kan niet zonder meer worden geconcludeerd dat deze capaciteit op de Rubenslaan voldoende is.
- f. Er is niet inzichtelijk gemaakt waar ruimte is in de openbare ruimte voor parkeren. De parkeerplaatsen tegenover de woning van indiener zijn altijd bezet. Er is bij de parkeernorm uitgegaan van de parkeernorm voor sociale huurwoningen, maar planologisch kunnen deze woningen ook verkocht worden. Hiervoor geldt een hogere parkeernorm. Het parkeerbeleid zoals opgenomen is in 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2016' vastgesteld door de gemeenteraad op 7 maart 2017 is niet te vinden. Indiener vreest voor verkeersonveilige situaties door de parkeeroverlast.

- g. Indiener vraagt zich af wat de waarde is van het beeldkwaliteitsplan, aangezien deze niet is verankerd in de planregels. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan te ruim omschreven.
- h. De omgevingsdialoog is onzorgvuldig geweest en voldoet niet aan de Handreiking omgevingsgesprek van de gemeente Cranendonck.
- i. Onterecht is geen antwoord gegeven op de vraag waarom de voorgevellijn naar voren is gelegd.

Beantwoording zienswijze

- a. In april 2023 is de 'Actualisatie Woonvisie Gemeente Cranendonck' door de gemeenteraad vastgesteld. In hoofdstuk 2 van deze actualisatie wordt ingegaan op de woningbehoefte en plancapaciteit. Net als in de rest van Nederland is ook in Cranendonck de vraag naar betaalbare woningen, waaronder sociale huur, groot. Door de toename van het aantal oudere huishoudens is er veel behoefte aan appartementen en nultredenwoningen. Dit blijkt uit de cijfers van het woningbehoefteonderzoek, dat in 2021 is uitgevoerd. Ook vanuit het Rijk wordt gestuurd op het bouwen van appartementen en nultredenwoningen in onder andere het sociale huursegment. Dit is vastgelegd in regionale woondeals. In paragraaf 3.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de woningbehoefte nader gemotiveerd. Met het plan aan de Rubenslaan wordt bijgedragen aan een woningtype waar enorme behoefte aan is.
- b. De ontwikkeling zal voorzien in een woonbehoefte en een verbeterde omgevingskwaliteit. De oude bibliotheek is voorzien van weinig groen en voornamelijk veel verharding. De parkeerplaats is volledig verhard. Daarnaast staan er een aantal bomen en heggen rondom de oude bibliotheek. Met de nieuwe ontwikkeling wordt voorzien in meer groen. Zo worden er heggen geplaatst bij de parkeervakken. Daarnaast zullen de stenen gewijzigd worden naar grasstenen. Rondom het nieuwe appartementengebouw worden er groene stroken aangelegd. Er zullen meer smalle paden voor de woningen worden aangelegd zodat er meer gebruik kan worden gemaakt van de ruimte voor groenvoorzieningen. Het vorenstaande zal ten goede komen van de omgevingskwaliteit. Uit de omgevingsverordening blijkt tevens dat optimale invulling moet worden gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie. Waar mogelijk wordt hieraan voldaan met het initiatief. De woningen worden conform BENG ontwikkeld. In tegenstelling tot de huidige functie zal de nieuwe functie gasloos zijn. Ook worden PV-panelen opgenomen.
- c. Aan de planregels wordt toegevoegd dat de appartementen sociale huur betreffen. Hiermee zal er met de planregels een verankering zijn van het beoogde woningtype. Er wordt geen koppeling gemaakt met de Doelgroepenverordening, omdat de woningen door een woningcorporatie gerealiseerd en beheerd worden. Via de wetgeving die voor corporaties geldt en de prestatieafspraken met de gemeente, is sociale huur goed gewaarborgd.
- d. Het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' (vastgesteld 20-7-2021) laat reeds een bouwhoogte van 10 meter toe. Er kon hierdoor onder het huidige planologische regime al gebouwd worden tot deze hoogte. Met het onderhavige plan wordt een bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Het gebouw zelf wordt maximaal 10 m, de extra meter is noodzakelijk in verband met installaties en dergelijke op het dak. De verruiming van de bouwhoogte is dan ook beperkt ten opzichte van de reeds toegestane bouwhoogte. Gelet op de maximale bouwhoogte van 15 meter van de appartementen gesitueerd in Zorgcentrum Mariënburcht en de bouwhoogte van 10 meter van de woningen aan de overzijde van de Cranendoncklaan is de bouwhoogte van de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar. De appartementen direct grenzend aan het plangebied hebben een maximale bouwhoogte van 15 meter. Een bouwhoogte van 15 meter was daarom binnen het plangebied ook ruimtelijk inpasbaar geweest. Door het opnemen van een maximale bouwhoogte van 11 meter in de planregels wordt reeds een beperking gelegd ten opzichte van hetgeen ruimtelijk inpasbaar was geweest. Hiermee wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de voorkeur van de bewoners van de omliggende objecten op het gebied van de bouwhoogte. In dat opzicht treedt er geen aanzienlijke verslechtering op van de situatie. Daarnaast is van belang dat het appartementencomplex is gesitueerd ten oosten van de woning van reclamant. De zon komt op in het oosten en tegen de tijd dat deze boven de bestaande bebouwing uitkomt draait deze zuidwaarts. Naar aanleiding van de zienswijzen is een zonnestudie uitgevoerd. Uit de bezonningsstudie blijkt dat het perceel minimale schaduwwerking ondervindt van de nieuwbouw gedurende de periode van oktober tot februari. Er is geen sprake van verslechtering van de

bezonning. De woning heeft voldoende zon per dag waardoor de nieuwbouw voldoet aan de TNO-normeringen.

- e. De Rubenslaan is onderdeel van de doorgaande routestructuur door Budel. De weg is ingericht op de afwikkeling van meer verkeer dan in een gemiddeld woonstraat. Ten opzichte van de functie van bibliotheek neemt het aantal verkeersbewegingen af. Het aantal verkeersbewegingen uitgaande van de CROW-publicatie uit 2018 'Toekomstbestendig parkeren' bedraagt bij een gemiddeld scenario ruim 63 per dag. In de huidige situatie zijn er geen verkeerskundige knelpunten of klachten bekend bij de gemeente, deze zijn ook niet te verwachten in de nieuwe situatie aangezien het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt maar afneemt.
- f. In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat de toegelaten woningcategorie sociale huur betreft. Het berekende aantal parkeerplaatsen is ook hier op afgestemd. Deze worden gerealiseerd en zijn inpasbaar op de locatie. Door de borging van sociale huur kan er op basis van het bestemmingsplan geen andere woningcategorie met een daarbij behorende andere parkeernorm komen. Op de gemeentelijke website is het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan te vinden onder <https://cranendonck.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/In-dex/430db527-4350-4d45-b433-62531a95cdd1>.
- g. In de regels wordt een koppeling toegevoegd (voorwaardelijke verplichting) waarmee een relatie wordt gelegd met het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt ook als bijlage bij de regels gevoegd.
- h. Voorafgaand aan de ter visie legging van het bestemmingsplan heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden waarbij de omwonenden in gesprek zijn gegaan met de initiatiefnemer. Met de omgevingsdialoog wordt beoogd dat de initiatiefnemer op een passende manier (die afhankelijk is van de aard en de locatie van het plan) tot een gesprek komt met de omgeving over het plan. Op 25 september 2023 heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd middels een participatieavond. Conform de Handreiking Omgevingsgesprek gemeente Cranendonck d.d. 26 april 2021 moet de initiatiefnemer een verslag maken van de bijeenkomst, waarin o.a. wordt vastgelegd welke betrokkenen zijn benaderd, hoe deze zijn geïnformeerd, wat het aantal aanwezigen en de sfeer van de bijeenkomst was, wat de vragen, reacties en opmerkingen waren en wat ermee is gedaan. Daarnaast of het plan hierop nog is aangepast en wat de vervolgstappen zijn die na de participatiebijeenkomst zijn gezet om betrokkenen te informeren. De omgevingsdialoog is, gelet op de aard en locatie van het plan, op de juiste wijze uitgevoerd en heeft niet geleid tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. De omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.
- i. De rooilijn van het hoofdgebouw komt circa 50 cm meer naar voor te liggen ten opzichte van de huidige rooilijn van het bibliotheekgebouw. De rooilijn komt daarnaast meer zuidelijk van het zorgcentrum Mariënburcht te liggen en daarbij opschuiven naar de Cranendoncklaan. De verandering van de rooilijn is noodzakelijk voor het realiseren van de parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied en de daarbij behorende toegangsweg vanuit de Rubenslaan. Aan het zuiden van het plangebied dient rekening te worden gehouden met de kom van de bocht van de Cranendoncklaan naar de Rubenslaan. Hierdoor is het realiseren van de parkeerplaatsen met een toegangsweg vanuit de Cranendoncklaan niet wenselijk of mogelijk. Gelet op het voorgaande is het noodzakelijk dat de rooilijn verplaatst wordt om zo de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Toelichting: de toelichting wordt aangevuld met de onder a. van de beantwoording genoemde tekstpassage op basis van de 'Actualisatie Woonvisie Gemeente Cranendonck'.
- Regels: in de planregels wordt in de bestemming 'Wonen' in artikel 4.2.1 de woningbouwcategorie opgenomen.
- Regels: in de planregels wordt in de bestemming 'Wonen' in artikel 4.4.3 een koppeling gelegd met het beeldkwaliteitsplan.

2.2 Zienswijze 2+3

Omdat er 2 gelijkluidende zienswijzen zijn ingebracht zijn deze in 1 reactie van beantwoording voorzien.

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener verzoekt om de rooilijn van het hoofdgebouw gelijk te houden aan de rooilijn zoals geldt voor het bibliotheekgebouw.
- b. Indiener is tegen de oprichting van balkons aan de voorzijde in verband met privacy.
- c. Indiener verzoekt om het appartementengebouw te voorzien van 2 bouwlagen in plaats van 3 bouwlagen, gelet op de relatief korte afstand tot de woning en de inijk in de tuin en de woning vanaf het appartementengebouw.
- d. Het aantal parkeerplaatsen is onvoldoende, aangezien in de berekening van 8 of 9 reeds bestaande parkeerplaatsen is uitgegaan. Deze parkeerplaatsen zijn al volledig benut.
- e. Indiener houdt het bevoegd gezag aan de uitvoering van de beplanting zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Beantwoording zienswijze

- a. De rooilijn van het hoofdgebouw komt circa 50 cm meer naar voor te liggen ten opzichte van de huidige rooilijn van het bibliotheekgebouw. De rooilijn komt daarnaast meer zuidelijk van het zorgcentrum Mariënburcht te liggen en daarbij opschuiven naar de Cranendoncklaan. Voor indiener brengt dit een voordeel ten opzichte van het oude planologische regime. De verandering van de rooilijn is noodzakelijk voor het realiseren van de parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied en de daarbij behorende toegangsweg vanuit de Rubenslaan. Aan het zuiden van het plangebied dient rekening te worden gehouden met de komst van de bocht van de Cranendoncklaan naar de Rubenslaan. Hierdoor is het realiseren van de parkeerplaatsen met een toegangsweg vanuit de Cranendoncklaan niet wenselijk of mogelijk. Gelet op het voorgaande is het noodzakelijk dat de rooilijn verplaatst om zo de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren.
- b. Bij het ontwerp en de inrichting van het gebouw wordt gekozen voor de situering van balkons aan de westzijde in verband met de lichtinval en de woonkwaliteit van de appartementen. Door de hoogte van de aanwezige bebouwing en bomen is er in beperkte mate zicht op de woningen en in de achtertuinen van de naastgelegen woningen. Waar mogelijk wordt ook bouwkundig zo veel mogelijke rekening gehouden met de privacy van omwonenden.
- c. Onder het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' (vastgesteld 20-7-2021) was reeds een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Met het onderhavige plan wordt een bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Het gebouw zelf wordt maximaal 10 m, de extra meter is noodzakelijk in verband met installaties en dergelijke op het dak. De verruiming van de bouwhoogte is dan ook beperkt ten opzichte van de reeds toegestane bouwhoogte. Gelet op de maximale bouwhoogte van 15 meter van de appartementen gesitueerd in Zorgcentrum Mariënburcht en de bouwhoogte van 10 meter van de woningen aan de overzijde van de Cranendoncklaan is de bouwhoogte van de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar. De appartementen direct grenzend aan het plangebied hebben een maximale bouwhoogte van 15 meter. Een bouwhoogte van 15 meter was daarom binnen het plangebied ook ruimtelijk inpasbaar geweest. Door het opnemen van een maximale bouwhoogte van 11 meter in de planregels wordt reeds een beperking gelegd ten opzichte van hetgeen ruimtelijk inpasbaar was geweest. Hiermee wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de voorkeur van de bewoners van de omliggende objecten op het gebied van de bouwhoogte.
- d. In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat de toegelaten woningcategorie sociale huur betreft. Het berekende aantal parkeerplaatsen is ook hier op afgestemd. Deze worden gerealiseerd en zijn inpasbaar op de locatie. Van de huidige parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn toegewezen aan de bibliotheek, hiervan vervallen er 3 in verband met het realiseren van de inrit voor de extra parkeerplaatsen op het eigen terrein. Door de borging van sociale huur kan er op basis van het bestemmingsplan geen andere woningcategorie met een daarbij behorende andere parkeernorm komen. De bestaande parkeerplaatsen zijn gerealiseerd ten behoeve van de bibliotheekfunctie, deze verdwijnt en kunnen daarom op basis hiervan worden ingezet voor de nieuwe functie.

- e. Het groen in het beeldkwaliteitsplan wordt planologisch vastgelegd met een groenbestemming. Daarnaast wordt het beeldkwaliteitsplan gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Regels: in de planregels wordt in de bestemming 'Wonen' in artikel 4.2.1 de woningbouwcategorie opgenomen.
- Regels: in de planregels wordt in de bestemming 'Wonen' in artikel 4.4.3 een koppeling gelegd met het beeldkwaliteitsplan.
- Regels en verbeelding: er wordt een bestemming 'Groen' toegevoegd

2.3 Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

- a. Indieners geven aan dat zij op de eerste bouwlaag van het appartementengebouw, welke is gelegen naast het plangebied, wonen. De nieuwe ontwikkeling zorgt voor hogere bebouwing en daarmee voor het grotendeels of geheel verdwijnen van zonlicht/ lichtinval.
- b. Met het nieuwe woongebouw, welke net zo hoog is als het woongebouw waarin de indieners wonen, zal het landelijke uitzicht verdwijnen. Daarnaast ontstaat er inkijk in de woning indien er ramen, c.q. balkons in de tegenovergelegen gevels worden geplaatst.
- c. Indiener geeft aan dat, gelet op de medische achtergrond van indiener, de geplande bouwwerkzaamheden en de daarmee gepaard gaande geluidsoverlast tot verdergaande medische gevolgen kan leiden. Indiener verzoekt om een persoonlijk gesprek om de medische problemen en de eventuele gevolgen te bespreken. Daarnaast verzoeken indieners nog geen onherroepelijke beslissingen te nemen alvorens een beslissing te nemen op de zaak van indieners. Tijdens een hoorzitting heeft indiener zijn zienswijze nogmaals toegelicht en hun zorgen geuit.
- d. In een persoonlijk gesprek met vertegenwoordigers van de gemeente zijn de achtergrond van de zorgen en de zorgen nogmaals uitgebreid toegelicht.

Beantwoording zienswijze

- a. Onder het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' (vastgesteld 20-7-2021) was reeds een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Met het onderhavige plan wordt een bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Het gebouw zelf wordt maximaal 10 m, de extra meter is noodzakelijk in verband met installaties en dergelijke op het dak. De verruiming van de bouwhoogte is dan ook beperkt ten opzichte van de reeds toegestane bouwhoogte. Gelet op de maximale bouwhoogte van 15 meter van de appartementen gesitueerd in Zorgcentrum Mariënburcht en de bouwhoogte van 10 meter van de woningen aan de overzijde van de Cranendoncklaan is de bouwhoogte van de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar. De appartementen direct grenzend aan het plangebied hebben een maximale bouwhoogte van 15 meter. Een bouwhoogte van 15 meter was daarom binnen het plangebied ook ruimtelijk inpasbaar geweest. Door het opnemen van een maximale bouwhoogte van 11 meter in de planregels wordt reeds een beperking gelegd ten opzichte van hetgeen ruimtelijk inpasbaar was geweest. Hiermee wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de voorkeur van de bewoners van de omliggende objecten op het gebied van de bouwhoogte. In dat opzicht treedt er geen aanzienlijke verslechtering op van de situatie. Daarnaast is van belang dat het appartementencomplex is gesitueerd ten oosten van de woning van reclamant. De zon komt op in het oosten en tegen de tijd dat deze boven de bestaande bebouwing uitkomt draait deze zuidwaarts. Naar aanleiding van de zienswijzen is een zonnestudie uitgevoerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat zowel in februari als oktober niet wordt voldaan aan de lichte TNO-normering. Vanaf 21 maart tot 21 september worden deze lichte normen wel behaald. Omdat de bezonning van de huidige situatie in februari en oktober ook al niet voldoet aan de TNO-normering en er ten opzichte daarvan geen significante verslechtering optreedt, is de gemeente van mening dat deze situatie acceptabel is. Daarnaast

laat het huidige/vigerende bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' reeds een bouwhoogte van 10 meter toe. Er kon hierdoor onder het huidige planologische regime al gebouwd worden tot deze hoogte. Ook treedt er in dat opzicht geen verslechtering op van de situatie. Op basis hiervan wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

- b. Indiener is woonachtig in een woonkern. Het onderhavige plan leidt daardoor niet tot een aantasting van landelijk uitzicht. Dat er een toename in bouwhoogte plaatsvindt ten opzichte van de bestaande bibliotheek is correct en dit zal voor indiener feitelijk leiden tot een beperking van het uitzicht. Echter, onder het oude bestemmingsplan was reeds bebouwing met een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Hierdoor zal de toename van de bebouwing ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan beperkt zijn. Zie ook beantwoording onder a.
- c. De indieners hebben geen moeite met het bouwplan, maar maken zich wel zorgen over de mogelijke overlast tijdens de bouw. Tijdens de bouw moet door het bouwbedrijf erop worden toegezien dat de overlast tot een minimum wordt beperkt. Mochten omwonenden toch overlast ervaren dan kunnen ze hiervan een melding maken bij het bouwbedrijf. Dan zal in overleg een oplossing worden gezocht. Wat betreft het verzoek tot hulp bij een mogelijke verhuizing: bewoners zijn ingeschreven bij woningcorporatie WoCom en Wonen Limburg. De afdeling Wonen (verhuur) van woCom onderzoekt binnen de mogelijkheden van Woonieze (in overleg met de Gemeente en Wonen Limburg) wat er aan hulp/ondersteuning mogelijk is. Toewijzing gaat via vastgestelde procedures. Eventuele verhuiskosten komen voor rekening van de bewoner. Inmiddels heeft de bewoner bij de gemeente een urgentieverklaring aangevraagd. De aanvraag is momenteel in behandeling maar hierop is nog geen besluit genomen.
- d. Zie reactie onder c.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Geen aanpassingen