

Nota zienswijzen

“Hamonterweg ong. (tussen 49 en 53) te Budel-Schoot”

Het ontwerp bestemmingsplan “Hamonterweg ong. (tussen 49 en 53) te Budel-Schoot” heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een termijn van 6 weken, van 25 SEPTEMBER tot en met 5 NOVEMBER 2014, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder via deze weg de mogelijkheid gekregen op het plan te reageren. Binnen de gestelde termijn zijn 4 zienswijzen ingediend, te weten:

1. HAMONTERWEG 42 6023 AK BUDEL-SCHOOT, ingekomen 3 NOVEMBER 2014;
2. HAMONTERWEG 44 6023 AK BUDEL-SCHOOT, ingekomen 30 OKTOBER 2014;
3. DAS namens HAMONTERWEG 49 6023 AJ BUDEL-SCHOOT, ingekomen 5 NOVEMBER 2014;
4. ACHMEA RECHSTBIJSTAND namens HAMONTERWEG 53 6023 AJ BUDEL-SCHOOT, ingekomen 31 OKTOBER 2014 .

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk verklaard. In dit document zijn de ingediende reacties samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven wat de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn.

1. Hamonterweg 42 6023 AK Budel-Schoot

Samenvatting zienswijze

1. Indiener is het niet eens met de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning vanwege zijn uitzicht;
2. Indiener is het niet eens met de hoogte voor de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning vanwege zijn uitzicht.

Beantwoording zienswijze

1. Het plangebied aan Hamonterweg ong. (tussen nr. 49 en 53) te Budel-Schoot is in de ‘Visie bebouwingsconcentraties’ van de gemeente Cranendonck aangewezen als een locatie voor toepassing van ‘Ruimte voor Ruimte onder voorwaarden’. Locaties met een deze arcering maken toevoeging van een nieuwe burgerwoning in beginsel ruimtelijk mogelijk, mits rekening wordt gehouden met door de gemeente te stellen randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn deels terug te vinden in de analysekaarten uit bijlage 2 van de gebiedsvisie. Deze randvoorwaarden kunnen bijvoorbeeld zijn het rekening houden met het behoud van doorzichten naar een achtergelegen open landschap, het respecteren van beeldbepalende panden of sloop van bebouwing op een locatie. Ambtelijk worden deze voorwaarden nader ingevuld voor een specifieke locatie bij een verzoek om principemedewerking. Bij een positieve uitspraak om principemedewerking worden deze voorwaarden toegevoegd aan de principe uitspraak tot medewerking aan het plan. Naar aanleiding van de aanvraag om principemedewerking voor de oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning aan Hamonterweg ong. (tussen nr. 49 en 53) is gekeken naar de randvoorwaarden bij herontwikkeling van deze locatie. Voor medewerking aan de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning op het perceel Hamonterweg ong. (tussen nr. 49 en 53) dient rekening gehouden te worden met de te behouden zichtrelatie richting de kern en

kerk van Hamont. In het ontwerp en het bestemmingsplan is hiermee ook rekening gehouden. Deze toetsing is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de toetsing blijkt dat de locatie in aanmerking komt voor toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. De ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling. Een door de provincie Noord-Brabant geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

2. Voor de bouw van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt aangesloten bij de maatvoering voor woningen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Voor een Ruimte voor Ruimte woning geldt normaliter een goothoogte van maximaal 5 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Een belangrijke voorwaarde voor principemedewerking door de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck voor de locatie Hamonterweg ong. (tussen nr. 49 en 53) is het behouden van de zichtrelatie met het achterliggende landschap en het behouden van doorzicht op de achtergelegen kerk op Belgisch grondgebied. Voor een Ruimte voor Ruimte woning geldt een maximale inhoudsmaat van 900 m³. Bij het bouwen van een woning met een maximale inhoud van 900 m³ geldt er bij een gehanteerde goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter een kleinere footprint dan bij het hanteren van een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 9 meter. In het beeldkwaliteitsplan, dat zowel onderdeel uitmaakt van de plantoelichting als de planregels is gemotiveerd dat de beoogde maatvoering passend is ter plaatse. Er wordt aangesloten bij de maximaal te hanteren maatvoeringen in de omgeving. Tevens wordt met het ontwerp rekening gehouden met de te behouden zichtlijnen op het achterliggende landschap en op de kerk op Belgisch grondgebied.

De ingekomen reactie is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Toelichting

Geen

- Regels

Geen

- Verbeelding

Geen

2. Hamonterweg 44 6023 AK Budel-Schoot

Samenvatting zienswijze

1. Indiener is het niet eens met de hoogte voor de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning vanwege zijn uitzicht.
2. Indiener is het niet eens met de situering van de Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied. Indiener verzoekt de Ruimte voor Ruimte woning meer op te schuiven naar de zuidzijde van de kavel, bijvoorbeeld naar het midden van de kavel.

Beantwoording zienswijze

1. Voor de bouw van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt aangesloten bij de maatvoering voor woningen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Voor een Ruimte voor Ruimte woning geldt normaliter een goothoogte van maximaal 5 meter

en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Een belangrijke voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan de beoogde ontwikkeling door de gemeente Cranendonck is het behouden van de zichtrelatie met het achterliggende landschap en het behouden van doorzicht op de achtergelegen kerk op Belgisch grondgebied. Voor een Ruimte woning geldt een maximale inhoudsmaat van 900 m³. Bij het bouwen van een woning met een maximale inhoud van 900 m³ geldt er bij de gehanteerde goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter een kleinere footprint dan bij het hanteren van een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 9 meter. In het beeldkwaliteitsplan dat zowel onderdeel uitmaakt van de plantoelichting als de planregels is gemotiveerd dat de beoogde maatvoering passend is ter plaatse. Er wordt aangesloten bij de maximaal te hanteren maatvoeringen in de omgeving overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Tevens wordt in het ontwerp rekening gehouden met de te behouden zichtlijnen op het achterliggende landschap en op de kerk (van Hamont) op Belgisch grondgebied.

2. Onderdeel van de principemedewerking voor ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning is het behouden van het doorzicht van de woning op het achterliggende landschap en op de kerk (van Hamont) op Belgisch grondgebied. In het bestemmingsplan is met deze voorwaarde rekening gehouden door het opnemen van een onbebouwde zone op de verbeelding en in de planregels. Door het vrijhouden van één zijde van de kavel van bebouwing ontstaat een breed doorzicht op het achterliggende landschap en op de kerk gelegen op Belgisch grondgebied. Met het vrijhouden van twee bebouwingsvrije zones, zowel ten noorden als ten zuiden van de beoogde woning, wordt niet aangesloten bij de bebouwingskarakteristiek aan de Hamonterweg. Aan de Hamonterweg is de bebouwingsintensiteit dicht. Veelal zijn bijgebouwen ook op de perceelsgrens gebouwd. Er is zowel ten noord- als ten zuiden van de kavel een clustering aanwezig. Bij de beide clusters kan worden aangesloten. Het noordelijke cluster is omvangrijker dan het zuidelijke cluster. Door aan te sluiten bij het noordelijk cluster vindt er een geleidelijke verdunning van de korrelgrootte van bebouwing richting het zuiden plaats. Tevens is deze situering in potentie gunstiger met betrekking tot de bezonning. Uit het beeldkwaliteitsplan dat zowel onderdeel uitmaakt van de plantoelichting als de planregels blijkt dat deze situering past binnen de bebouwingsstructuur ter plaatse.

De ingekomen reactie is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- *Toelichting*

Geen

- *Regels*

Geen

- *Verbeelding*

Geen

3. Hamonterweg 49 6023 AJ Budel-Schoot

Samenvatting zienswijze

1. Indiener heeft een proforma zienswijze ingediend. Hij heeft ervoor gekozen deze zienswijze niet aan te vullen.

Beantwoording zienswijze

1. De proforma zienswijze is niet aangevuld.

De ingekomen reactie is ongegrond/ter kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- *Toelichting*

Geen

- *Regels*

Geen

- *Verbeelding*

Geen

4. Hamonterweg 53 6023 AJ Budel-Schoot

Samenvatting zienswijze

1. Het bestemmingsplan is toegeschreven tot de bouw van een woning met inhoud van 900 m³. Om een woning met een inhoud van 900 m³ op het perceel te kunnen bouwen is noodgedwongen een hogere goot- en nokhoogte gehanteerd van respectievelijk 7 en 10 meter, dan bij reguliere Ruimte voor Ruimte woningen binnen de gemeente Cranendonck.
2. Een woning met een inhoud van 900 m³ met een goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter is niet passend binnen de omgeving. Dit komt niet in de omgeving voor. De gemeenteraad vereist dat de woning passend moet zijn binnen de omgeving.
3. Om een zichtrelatie op het achterliggende landschap te behouden is de Ruimte voor Ruimte woning op een afstand van 3 meter van de noordelijke perceelsgrens gesitueerd. Hiermee blijft aan de zuidzijde van de kavel een afstand van 7 meter tot de perceelsgrens onbebouwd. Deze situering is ongewenst en voldoet niet aan het criteria dat er een zichtlocatie met de achterliggende landschappelijke waardevolle open ruimte behoudend dient te blijven en dat de relatie met het landschap en daarmee het doorzicht op de achtergelegen kerk op Belgisch grondgebied behouden dient te blijven. Indiener verzoekt de afstand tot de noordelijke perceelsgrens te vergroten tot 7 meter.
4. Het bouwvlak voor de Ruimte voor Ruimte woning heeft een diepte van 15 meter. In de toelichting van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat het de voorkeur heeft de woning parallel aan de Hamonterweg te realiseren. Hiermee is een bouwvlak met een diepte van 15 meter niet noodzakelijk. Bij het verkleinen van het bouwvlak tot een breedte van 20 meter en een diepte van 12 meter en een hoogte van 5 meter kan bij maximale invulling een woning van 1.200 m³ gerealiseerd worden, waar een maximum van 900 m³ toegestaan is. Een kleiner bouwvlak volstaat derhalve.

5. Binnen het bestemmingsplan is het mogelijk een paardenbak met een omvang van 1.200 m² te realiseren. Deze paardenbak grenst aan de tuin van indiener. Een paardenbak veroorzaakt met name in de zomer overlast door stuivend zand, stankoverlast en geluidsoverlast. Het mogelijk maken van een paardenbak met deze omvang is niet noodzakelijk.

Beantwoording zienswijze

1. De grondslag voor het bouwen van een woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte, is het realiseren van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor elke Ruimte voor Ruimte woning die wordt gerealiseerd zijn stallen met een omvang van 1.000 m² per woning gesloopt en zijn 3.500 kg aan milieurechten per woning om niet doorgehaald. Met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte kunnen binnen bebouwingsconcentraties woningen op geschikte locaties hiervoor toegevoegd worden. Ruimte voor Ruimte woningen mogen een ruimere inhoud hebben dan reguliere woningen in het buitengebied. De inhoud van een Ruimte voor Ruimte woning is in de provinciale beleidsregeling Ruimte voor Ruimte niet begrensd. De gemeente Cranendonck hanteert een maximum inhoud van 900 m³ voor een Ruimte voor Ruimte woning. Bij dit gemeentelijk beleid is aangesloten voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Hamonterweg ong. (tussen nr. 49 en 53). Het perceel biedt hiertoe ruimschoots de ruimte. Omdat het te behouden zicht op het achterliggende landschap en op de kerk op Belgisch grondgebied een belangrijke randvoorwaarde is bij ontwikkeling van de locatie, is in het bestemmingsplan een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum nokhoogte van 10 meter mogelijk. Bij het hanteren van deze bouw- en goothoogte ontstaat een woning met een kleinere footprint dan bij het hanteren van een woning met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 8 meter.
2. In de omgeving van de locatie Hamonterweg ong. (tussen nr. 49 en 53) is het op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied planologisch mogelijk om woningen op te richten met een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter. In de omgeving van de locatie Hamonterweg ong. (tussen nr. 49 en 53) zijn woningen met grote diversiteit aan bebouwingstypen aanwezig. Dit betreft zowel woningen van één bouwlaag als ook woningen met twee bouwlagen en een kap. In het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel uitmaakt van zowel de toelichting als de regels van het bestemmingsplan is toegelicht dat de beoogde Ruimte voor Ruimte woning past binnen de bebouwingskarakteristiek in de omgeving.
3. Een belangrijke voorwaarde bij de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning is het behouden van zicht op het waardevolle landschap en op de kerk op Belgisch grondgebied. Hiertoe is een onbebouwde zone opgenomen op één zijde van het perceel. Met het vrij houden van twee bebouwingsvrije zones, zowel ten noorden als ten zuiden van de beoogde woning, wordt niet aangesloten bij de bebouwingskarakteristiek aan de Hamonterweg. Aan de Hamonterweg is de bebouwingsintensiteit dicht. Veelal zijn bijgebouwen ook op de perceelsgrens gebouwd. Met de situering van de Ruimte voor Ruimte woning wordt aangesloten bij het cluster aan de noordzijde van de Hamonterweg. Door met de woning aan één zijde zo dicht mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing wordt aangesloten bij deze gesloten bebouwingskarakteristiek terwijl aan de andere zijde een zone open wordt gehouden voor de te behouden zichtlocatie op het achterliggende landschap en op de kerk op Belgisch grondgebied.

4. In het beeldkwaliteitsplan wordt inderdaad de voorkeur uitgesproken voor het realiseren van een woning parallel aan de Hamonterweg. Dit sluit niet uit dat er een veelvormig grondplan mogelijk is, waarbij de gevel parallel aan de Hamonterweg gelegen is en derhalve naast de breedte van het bouwvlak ook de diepte van het bouwvlak benut kan worden. Het bouwvlak biedt ruimschoots de mogelijkheden voor het realiseren van een woning van 900 m³. De feitelijke invulling van het bouwvlak komt aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.
5. De regels voor het realiseren van een paardenbak zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De voorkeur van de gemeente Cranendonck is om bij nieuwe plannen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de vigerende bestemmingsplansystematiek. Het aanleggen van een paardenbak is mogelijk aan bij woonbestemmingen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, ook bij woningen gelegen aan de Hamonterweg. Op het perceel is hiervoor ook voldoende ruimte. Er is dan ook geen aanleiding om in dit specifieke geval geen paardenbak toe te staan.

De ingekomen reactie is ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- *Toelichting*

Geen

- *Regels*

Geen

- *Verbeelding*

Geen

CONCLUSIE EN OVERZICHT GEVOLGEN VOOR BESTEMMINGSPLAN

De ingediende zienswijzen zijn allen ontvankelijk.

Zienswijze(n) 1,2,3,4 zijn gegrond verklaard.

De ingekomen zienswijzen hebben de volgende wijzigingen aan het bestemmingsplan tot gevolg:

- *Toelichting*

Geen

- *Regels*

Geen

- *Verbeelding*

Geen