

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan de betrokken instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening gedurende een termijn van zes weken, van 26 mei 2017 tot en met 7 juli 2017, ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan was gedurende deze periode te raadplegen op het gemeentehuis en via internet. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn twee inloopmomenten georganiseerd, waarbij de mogelijkheid is geboden om vragen te stellen over het plan. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie indienen. Er zijn 20 inspraakreacties ontvangen.

In deze nota zijn de vooroverleg- en inspraakreacties samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.¹ In verband met de privacy van de insprekers zijn de namen en adressen van de indieners van de inspraakreacties niet opgenomen in het verslag. De lijst van indieners 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.

¹ Naar aanleiding van één van de inspraakreacties is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Kantoor' toegevoegd. Hierdoor is een aantal artikelen hernummerd. In de beantwoording van de vooroverleg- en inspraakreacties is uitgegaan van de artikelnummering van het ontwerpbestemmingsplan.

1 Vooroverleg

1.1 Provincie Noord-Brabant

Samenvatting vooroverlegreactie

De provincie heeft het bestemmingsplan beoordeeld in relatie tot de provinciale ruimtelijke belangen en heeft geen opmerkingen op het plan.

Beantwoording vooroverlegreactie

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Waterschap De Dommel

Samenvatting vooroverlegreactie

- a. In artikel 20.5 van de regels (voorwaarden bij de algemene afwijkingsregels, in het ontwerpbestemmingsplan hernummerd tot 21.5) verzoekt het waterschap toe te voegen dat wordt getoetst op 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.
- b. Het waterschap verzoekt betrokken te blijven bij de nadere waterhuishoudkundige uitwerking van de volgende ontwikkelingsplannen:
 - Striboshof, Grootshoterweg tussen 135 en 143 te Budel-Schoot;
 - Gebied tussen Hamonterweg 14 – 20 en Poelsnip 54 te Budel-Schoot.
- c. Het waterschap verzoekt in artikel 21.4 van de regels ('wetgevingzone – wijzigingsgebied 3', in het ontwerpbestemmingsplan hernummerd tot 22.4) te verwijderen dat bij toepassing advies van het waterschap dient te worden ingewonnen, omdat advies op basis van de Keur niet nodig is en het gemeentelijk hemelwaterbeleid in dit geval volstaat.

Beantwoording vooroverlegreactie

- a. In artikel 21.5 zijn voorwaarden benoemd waaraan moet worden voldaan voordat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen waarbij de algemene afwijkingsregels van artikel 21.1 tot en met 21.4 worden toegepast. Met de algemene afwijkingsregels van artikel 21.1 is het onder voorwaarden mogelijk:
 - af te wijken van de voorgeschreven maatvoering tot maximaal 10%;
 - het beloop of profiel van wegen en aansluitingen in geringe mate aan te passen ten behoeve van de verkeersveiligheid en/of –intensiteit;
 - toe te staan dat bestemmingsbepalingen en bouwgrenzen worden overschreden vanwege meetverschillen;
 - de maximale hoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter.

Daarnaast kan in afwijking van de bestemmingsplanregels een gebouw worden gebruikt of opgericht voor een ontmoetingsplaats, mits de oppervlakte hiervan niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter (artikel 21.4). Tenslotte kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het toestaan van evenementen (artikel 21.2) of een bed and breakfast (artikel 21.3). Geen van deze afwijkmogelijkheden heeft noemenswaardige gevolgen voor waterhuishoudkundige aspecten zoals hemelwaterberging en oppervlaktewateren. Omdat waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn, is het niet zinvol om het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' als voorwaarde toe te voegen. Artikel 21.5 wordt daarom niet gewijzigd.

- b. De bouwmogelijkheden ter plaatse van de locaties Striboshof en Hamonterweg – Poelsnip te Budel-Schoot zijn van dusdanige omvang dat advies van het Waterschap hier op zijn plaats is. Dit betekent dat het waterschap betrokken blijft bij de plannen en dat voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies wordt ingewonnen over de waterhuishoudkundige uitwerking van de plannen.

- c. Artikel 22.4 wordt aangepast overeenkomstig het verzoek van het waterschap.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Geen aanpassingen.
- Regels: In artikel 22.4 ('wetgevingzone – wijzigingsgebied 3') wordt de voorwaarde die betrekking heeft op hydrologisch neutraal bouwen en het verplichte advies van het waterschap verwijderd. In plaats daarvan wordt als voorwaarde opgenomen dat de woningen worden gebouwd met inachtneming van het gemeentelijk waterhuishoudkundig beleid.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

2 Inspraak

2.1 Grootshoterweg 84, Budel-Schoot

Samenvatting inspraakreactie

Het perceel Grootshoterweg 84 is aangekocht met de bestemming 'Detailhandel', inclusief aanduiding voor de bedrijfswoning. De detailhandelsactiviteit op dit perceel bestaat uit een internetshop voor 'offroad accessoires' voor verschillende branches, waarbij de klandizie hoofdzakelijk bestaat uit een netwerk van dealers. Het plan is de detailhandelsactiviteiten in het hoofdgebouw te beperken tot enkel een showroom/opslagruimte. Een groter gedeelte van het hoofdgebouw wordt dan gebruikt als woning. Daarnaast is het plan de bestaande kassen op de achterzijde van het perceel te slopen en hier in de toekomst een garage van dezelfde omvang neer te zetten voor de stalling van privébezit. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is het perceel bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. Verzocht wordt om de huidige bestemming 'detailhandel met woning' weer op te nemen.

Beantwoording inspraakreactie

Insprekers zijn voornemens om het hoofdgebouw te verbouwen, zodat een groter deel ervan kan worden gebruikt als woning en een kleiner deel als detailhandel. De woonfunctie wordt daarmee uitgebreid naar delen van het gebouw die in het huidige bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' buiten de aanduiding 'wonen' vallen. Tegen de vergroting van de woning is in ruimtelijk opzicht geen bezwaar. Als gevolg van de beoogde nieuwe indeling van het hoofdgebouw en het toekomstige gebruik op het perceel verandert de hoofdfunctie van het perceel van detailhandel in wonen. In het bestemmingsplan wordt daarom de bestemming 'Wonen' (en 'Tuin') uit het voorontwerp gehandhaafd, zodat de grotere woning is toegestaan. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan een functieaanduiding 'detailhandel' toegevoegd aan het gehele perceel, zodat de uitoefening van detailhandel mogelijk blijft. Daarnaast wordt een aanduiding 'maximum oppervlak detailhandel' toegevoegd, die de winkelvloeroppervlakte van de detailhandelsvestiging beperkt tot de door insprekers gewenste oppervlakte.

De bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' voor het hoofdgebouw en de bijgebouwen (inclusief de bestaande kassen) bedragen in totaal circa 700 m². Met de standaard bijgebouwenregeling in de bestemming 'Wonen' worden de bouwmogelijkheden op het perceel verkleind. De huidige kassen hebben een oppervlakte van circa 300 m². Het terugbouwen van een garage voor privéopslag met een vergelijkbare grootte als de huidige kassen zou op basis van de deze regeling niet mogelijk zijn. Om recht te doen aan de vigerende bouwmogelijkheden wordt een maatvoeringsaanduiding toegevoegd, die een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toestaat. Hiermee worden de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan gerespecteerd en is het terugbouwen van een garage mogelijk.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Op het perceel Grootshoterweg 84 worden de functieaanduiding 'detailhandel' en de maatvoeringsaanduidingen 'maximum oppervlak bijgebouwen' en 'maximum oppervlak detailhandel' toegevoegd.
- Regels: Aan de bestemming 'Wonen' wordt een regeling toegevoegd die bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlak bijgebouwen' ten hoogste de met de aanduiding aangegeven oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan. Daarnaast wordt aan de bestemming 'Wonen' een regeling toegevoegd die bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlak detailhandel' het winkelvloeroppervlak van de detailhandel niet meer mag bedragen dan aangegeven.
- Toelichting: De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de aanpassingen op de verbeelding en in de regels.

2.2 Vennenhof kavel 4, Gastel

Samenvatting inspraakreactie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Vennenweg Gastel' is ter plaatse van kavel 4 van dit woningbouwproject enkel een vrijstaande woning toegestaan. Inspreker verzoekt om in het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' ter plaatse van dit kavel de bouw van een twee-onder-een-kapwoning mogelijk te maken, omdat zich hiervoor twee potentiële kandidaten hebben gemeld.

Beantwoording inspraakreactie

Gelet op het woningbouwprogramma dat in de gemeente volgens regionale afspraken kan worden gerealiseerd, dient zorgvuldig te worden omgegaan met het toestaan van nieuwe woningen. Om te bepalen aan welke initiatieven medewerking kan worden verleend, heeft de gemeenteraad op 21 juni 2016 de nota 'Omdenken in Cranendonck' vastgesteld. Plannen die uitgevoerd worden, moeten goed zijn, ruimtelijke kwaliteit toevoegen of verbeteren en een tijd meekunnen. Belangrijke beleidsuitgangspunten zijn het versterken van het eigene van iedere kern en het behoud van het groene en rustieke karakter van Cranendonck. De voorkeur gaat daarom uit naar verdichting van de kerngebieden, het oplossen van leegstand, het concentreren van bebouwing en voorzieningen en het verbeteren van de omgeving. Ook woningbouw voor specifieke, kwetsbare doelgroepen en ontwikkelingen die bijdragen aan de sociale cohesie krijgen prioriteit. De gevraagde extra woning is een reguliere woning, gelegen aan de rand van het dorp in de nieuwe woonbuurt Vennenhof. Er is geen sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de situatie met één vrijstaande woning. Hierdoor wordt zeer minimaal voldaan aan wat de gemeenteraad in de Nota Omdenken heeft gesteld. Er wordt met het oog op het woningbouwprogramma dan ook geen medewerking verleend aan het toevoegen van een extra woning op deze locatie.

De bouw van twee twee-onder-één-kapwoningen is op dit perceel in ruimtelijk opzicht niet gewenst. In het stedenbouwkundig plan voor de woningbouwlocatie Vennenweg is voor de woningen aan de randen van de nieuwe woonbuurt gekozen voor een ruime opzet, bestaande uit vrijstaande woningen op ruime percelen. Centraal in het woongebied zijn mogelijkheden voor een wat dichtere verkaveling en zijn twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. Kavel 4 bevindt zich in de noordwestelijke rand van het plangebied en maakt deel uit van een strook met vrijstaande woningen die door een weg en een groenzone worden gescheiden van het buitengebied. De breedte van het perceel is circa 16 meter. Uitgaande van een bebouwingsvrije strook van 3 meter langs beide zijdelingse perceelsgrenzen resteert een bouwbreedte van 10 meter. Bij een twee-onder-één-kapwoning zou iedere woning dus maximaal 5 meter breed worden, waarmee de woningen aanmerkelijk kleiner zouden zijn dan de naastgelegen woningen. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst om tussen de omringende percelen in de noordwestelijke rand van Vennenhof twee kleinere woningen te realiseren, omdat hiermee het beeld van vrijstaande woningen aan de rand van het woongebied wordt verstoord. Het bestemmingsplan wordt daarom niet aangepast.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Johan van Seggelenstraat 3, Budel-Schoot

Samenvatting inspraakreactie

Het perceel aan de Johan van Seggelenstraat 3 te Budel-Schoot is in het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' bestemd als 'Wonen', met de aanduidingen 'bedrijf' en 'specifieke bouwaanduiding – loods'. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' is een deel van het perceel echter bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden' en is de loods voorzien van een bouwvlak. Inspreker verzoekt om het perceel conform het vigerende bestemmingsplan te bestemmen, omdat de wens is de loods los van de woning te verkopen.

Beantwoording inspraakreactie

In het voorontwerpbestemmingsplan was de loods opgenomen in de woonbestemming en waren de bedrijfsactiviteiten bestemd via de aanduiding 'bedrijf' en de grotere hoeveelheid bebouwing via de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – loods'. De gebruiks- en bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' waren daarmee al gerespecteerd. Gelet op de inspraakreactie is er echter geen bezwaar om de vigerende bedrijfsbestemming met bouwvlak weer op te nemen. De gebruiks- en bouw mogelijkheden worden daarmee immers niet verruimd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, maar wel is in één oogopslag duidelijk dat het perceel een andere bestemming heeft dan de woning aan de Johan van Seggelenstraat 1 en dat er dus geen koppeling hoeft te zijn tussen woning en bedrijf. De gronden worden daarom overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan weer bestemd als 'Bedrijf'.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Op de verbeelding wordt het perceel Johan van Seggelenstraat 3 (aan de achterzijde van de woonpercelen Johan van Seggelenstraat 1-15) bestemd als 'Bedrijf'. Het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding – loods' wordt omgezet in een bouwvlak waarbinnen een maximale goot- en bouwhoogte van 5 meter worden aangeduid.
- Regels: In de woonbestemming wordt de regeling verwijderd die betrekking had op de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – loods'.
- Toelichting: De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de aanpassingen op de verbeelding en in de regels.

2.4 Grootshoterweg 143-145, Budel-Schoot

Samenvatting inspraakreactie

Het perceel Grootshoterweg 143-143 wordt naar verwachting binnen afzienbare tijd verkocht aan een (detailhandels)bedrijf. In het voorontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Wonen'. Inspreker verzoekt de bestemming vanwege de aanstaande verkoop weer aan te passen in de vigerende bestemming 'Detailhandel'.

Beantwoording inspraakreactie

Het perceel is in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' bestemd als 'Detailhandel'. In dat bestemmingsplan was op het perceel geen aanduiding 'wonen' opgenomen, terwijl er wel een woning aanwezig is. Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt voor de percelen Grootshoterweg 143-145 opnieuw de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Rond de bestaande bebouwing wordt een bouwvlak opgenomen. Op het bouwvlak wordt de aanduiding 'wonen' toegevoegd, zodat er één woning is toegestaan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: De percelen Grootshoterweg 143-145 worden bestemd als 'Detailhandel'. Rond de aanwezige bebouwing wordt een bouwvlak opgenomen. Aan het bouwvlak wordt de aanduiding 'wonen' toegevoegd.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de aanpassingen op de verbeelding en in de regels.

2.5 Grootsooterweg tussen 68 en 72 en Grootsooterweg 68a, Budel-Schoot

Samenvatting inspraakreactie

Voor het perceel Grootsooterweg tussen 68 en 72 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de bouw van één woning. Het betreft een bouwtitel die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is dit bouwvlak niet opgenomen. Het verzoek is om het bouwvlak voor de woning tussen Grootsooterweg 68 en 72 weer op te nemen

Op het achterliggende perceel (nr. 5600) is een loods gesitueerd die wordt gebruikt voor hobbymatige opslag. Dit perceel is in eigendom en behoort bij het nog onbebouwde perceel tussen Grootsooterweg 68 en 72. Deze gronden vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan, terwijl dit perceel in het vigerende bestemmingsplan wel in het komplan is opgenomen. Verzocht wordt om het perceel met de loods weer op te nemen in het bestemmingsplan en de loods positief te bestemmen als bijgebouw bij de nieuw te bouwen woning.

Beantwoording inspraakreactie

Het bouwvlak voor de nieuwe woning op het perceel tussen Grootsooterweg 68 en 72 wordt conform het vigerende bestemmingsplan weer opgenomen in het bestemmingsplan. Aangezien het perceel waarop de loods is gesitueerd hoort bij de nieuw te bouwen woning, worden deze gronden opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' en – overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan – bestemd als 'Wonen'. Daarmee is het gebruik van de loods als bijgebouw bij de nieuwe woning toegestaan. De loods is met een oppervlakte van ruim 300 m² groter dan ingevolge de bijgebouwenregeling van de bestemming 'Wonen' is toegelaten. Op grond van de algemene bouwregels (artikel 18.2) mag deze grotere oppervlakte als maximaal toelaatbaar worden aangehouden. De loods is daarmee positief bestemd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Op het perceel tussen Grootsooterweg 68 en 72 word een bouwvlak toegevoegd voor de bouw van één vrijstaande woning met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.
Het perceel waarop de loods is gesitueerd, wordt opgenomen in het plangebied en bestemd als 'Wonen'.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: In paragraaf 3.6.1 wordt de locatie Grootsooterweg tussen 68 en 72 benoemd als locatie waar nog een woning kan worden toegevoegd. Daarbij wordt aangegeven dat inmiddels een omgevingsvergunning is aangevraagd/verleend.

2.6 Grootshoterweg naast 152, Budel-Schoot

Samenvatting inspraakreactie

Ter plaatse van het hoekperceel gelegen bij de kruising Grootshoterweg/Stationsplein is in het vigerende bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen waarmee de nieuwbouw van één vrijstaande woning op dit kavel mogelijk is. Het is de afgelopen 10 jaar niet gelukt een koper voor dit perceel te vinden, ondanks forse prijsverlagingen. Inspreker verzoekt het perceel te splitsen, zodat er twee kleinere woningen kunnen worden gebouwd voor bijvoorbeeld senioren.

Beantwoording inspraakreactie

Gelet op het woningbouwprogramma dat in de gemeente volgens regionale afspraken kan worden gerealiseerd, dient zorgvuldig te worden omgegaan met het toestaan van nieuwe woningen. Om te bepalen aan welke initiatieven medewerking kan worden verleend, heeft de gemeenteraad op 21 juni 2016 de nota 'Omdenken in Cranendonck' vastgesteld. Plannen die uitgevoerd worden, moeten goed zijn, ruimtelijke kwaliteit toevoegen of verbeteren en een tijd meekunnen. Belangrijke beleidsuitgangspunten zijn het versterken van het eigene van iedere kern en het behoud van het groene en rustieke karakter van Cranendonck. De voorkeur gaat daarom uit naar verdichting van de kerngebieden, het oplossen van leegstand, het concentreren van bebouwing en voorzieningen en het verbeteren van de omgeving. Ook woningbouw voor specifieke, kwetsbare doelgroepen en ontwikkelingen die bijdragen aan de sociale cohesie krijgen prioriteit. Het verzoek van inspreker is beoordeeld in het licht van de criteria uit de nota Omdenken. Geconcludeerd is dat de realisering van twee kleinere seniorenwoningen op deze locatie, binnen het stedelijk gebied van Budel-Schoot en op korte afstand van verschillende voorzieningen, past binnen het gemeentelijk woonbeleid. Het toestaan van twee seniorenwoningen in plaats van één ruime vrijstaande woning sluit aan op de vraag van de snel groeiende doelgroep ouderen. Uit oogpunt van het gemeentelijk woonbeleid kan dan ook medewerking worden verleend aan het verzoek van inspreker.

In ruimtelijk opzicht is er geen bezwaar om op deze locatie twee kleinere vrijstaande woningen toe te staan in plaats van één grotere woning. Uitgaande van de perceelsgrens met het perceel Stationsplein 2 en de voorgevelrooilijn van de bestaande woning Grootshoterweg 152 is het bebouwbare deel van het perceel circa 22 meter breed. Met inachtneming van de bebouwingsvrije zone van 3 meter tot het perceel Stationsplein 2 en 2 x 3 meter tussen de nieuwe woningen, kunnen er twee vrijstaande woningen met een breedte van circa 6,5 meter worden gebouwd. Door gelijktijdig te voorzien in een lagere goot- en bouwhoogte ontstaat een evenwichtig bebouwingsbeeld op het perceel. Ook de realisering van twee twee-onder-één-kapwoningen (in plaats van twee vrijstaande woningen) is in ruimtelijk opzicht goed voorstelbaar. Het bestemmingsplan wordt daarom aangepast door op deze locatie twee vrijstaande woningen of twee twee-onder-één-kapwoningen mogelijk te maken. Het bouwvlak wordt verbreed en de diepte wordt teruggebracht naar 12 meter. De goot- en bouwhoogte worden teruggebracht naar 4 respectievelijk 8 meter, wat voldoende is voor het realiseren van seniorenwoningen. Bij de situering van de nieuwe woningen dient een afstand van 3 meter tot de (zijdelingse) perceelsgrens te worden aangehouden, conform de standaard systematiek in het bestemmingsplan.

Bovenstaande wordt uitsluitend mogelijk gemaakt op voorwaarde dat vóór vaststelling van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer een akoestisch onderzoek wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de nieuwe situering van de woningen voldoet aan Wet geluidhinder. Deze wet biedt geluidgevoelige functies (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. In de directe omgeving van het plangebied is een spoorlijn gelegen en ligt de relatief drukke Grootshoterweg/Stationsweg. Deze geluidbronnen zijn relevant in het kader van de Wet geluidhinder, waardoor akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Als blijkt dat de geluidbelasting niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder kan voor een belasting tot 68 dB op de gevel ontheffing worden aangevraagd. Ook deze ontheffing dient afgegeven te zijn vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. Tenslotte dient vóór vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst te zijn afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer inzake het wettelijk verplichte kostenverhaal.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Het bouwvlak ter plaatse van het hoekperceel aan de kruising Grootschoterweg/Stationsplein wordt in westelijke richting vergroot, zodat het op 3 meter van de perceelsgrens met Stationsplein 2 komt te liggen. Het bouwvlak wordt 12 meter diep en de maximale goot- en bouwhoogte worden beperkt tot 4 respectievelijk 8 meter.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: In paragraaf 3.6.1 zijn de locaties opgesomd waar binnen het plangebied nog woningen kunnen worden toegevoegd op basis van directe bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. De huidige mogelijkheid om op de locatie Grootschoterweg naast 152 een woning te bouwen is hierin reeds benoemd. De tekst wordt aangepast aan het bouwplan voor twee seniorenwoningen.

2.7 Grootsooterweg 125 en 127, Budel-Schoot

Samenvatting inspraakreactie

- a. Het perceel Grootsooterweg 127 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengde doeleinden'. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is dit perceel bestemd als 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'wonen', waarmee één woning is toegestaan. Met een afwijkmogelijkheid kan na beëindiging van de detailhandelsactiviteiten de toegestane functie van het hoofdgebouw gewijzigd worden in een grondgebonden woning. De feitelijke situatie is dat er op verdieping reeds wordt gewoond en op de begane grond een kapperszaak en een schilderswinkel zijn gevestigd. De schilderswinkel zal waarschijnlijk binnen drie jaar worden beëindigd, alvorens de eigenaar hier zal gaan wonen. Gevraagd wordt wat een passende planologische regeling is voor dit voornemen.
- b. Grootsooterweg 125 is een ruim perceel dat ver naar achter doorloopt. De tuin wordt nu niet gebruikt. Het verzoek is om in het bestemmingsplan mogelijk te maken dat er twee seniorenwoningen gebouwd kunnen worden op het achtererf van dit perceel, georiënteerd op de parkeerplaats bij De Reijnder.

Beantwoording inspraakreactie

- a. Voor de levendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving in het centrum van Budel-Schoot is van belang dat leegstand zoveel mogelijk wordt tegengegaan. Als centrumfuncties zoals detailhandel en dienstverlening worden beëindigd, moet worden gezocht naar een alternatief. Gezien de verwachting dat het pand binnen afzienbare tijd volledig of grotendeels de functie wonen zal krijgen, wordt het perceel bestemd als 'Wonen'. Aan deze bestemming worden de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'dienstverlening' toegevoegd, zodat de bestaande activiteiten kunnen worden voortgezet. Mocht er in de toekomst geen detailhandel of dienstverlening meer plaatsvinden, dan kan het pand volledig worden bewoond. Het bouwvlak wordt aangepast, zodat het overeenstemt met de overige bouwvlakken in de bestemming 'Wonen'. Er wordt daarnaast op het bouwvlak een aanduiding opgenomen zodat binnen het bouwvlak één woning is toegestaan.
- b. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst om op het achtererf van een woonperceel met gestapelde woningen grondgebonden woningen te realiseren die worden ontsloten via een naastgelegen parkeerplaats. Daarmee zou sprake zijn van tweedelijns bebouwing, die zich oriënteert op een parkeerterrein waar geen woningen aan staan, maar dat grenst aan de zijgevels van De Reijnder en het terrein van Jong Nederland. De ruimtelijke kwaliteit van dit terrein komt niet overeen met de kwaliteit die wordt nagestreefd voor de woonomgeving van nieuwe woningen. Het bestemmingsplan wordt hierop daarom niet aangepast.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Op de verbeelding wordt de bestemming van het perceel Grootsooterweg 127 aangepast naar 'Wonen'. Op het perceel worden de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'dienstverlening' opgenomen. Er wordt een bouwvlak opgenomen met een diepte van 12 meter, waarbinnen één woning is toegestaan.
- Regels: Aan artikel 14.1 wordt een bepaling toegevoegd die bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' dienstverlening is toegestaan.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

2.8 Bergsestraat 5, Gastel

Samenvatting inspraakreactie

Het perceel Bergsestraat 5 te Gastel is buiten het plangebied gelaten. In de Verordening Ruimte Noord-Brabant valt het perceel echter binnen het stedelijk gebied. De Bergsestraat 1 t/m 5 kennen bovendien geen agrarisch gebruik. Het verzoek is deze percelen op te nemen in het plangebied van het bestemmingsplan voor de kern en de mogelijkheid toe te voegen een tweede woning op te richten op het (reeds gesplitste) perceel Bergsestraat 5.

Beantwoording inspraakreactie

Het perceel Bergsestraat 5 ligt aan de rand van de kern Gastel en ligt op korte afstand van het buitengebied. Gelet op het woningbouwprogramma dat in de gemeente volgens regionale afspraken kan worden gerealiseerd, dient zorgvuldig te worden omgegaan met het toestaan van nieuwe woningen. Om te bepalen aan welke initiatieven medewerking kan worden verleend, heeft de gemeenteraad op 21 juni 2016 de nota 'Omdenken in Cranendonck' vastgesteld. Plannen die uitgevoerd worden, moeten goed zijn, ruimtelijke kwaliteit toevoegen of verbeteren en een tijd meekunnen. Belangrijke beleidsuitgangspunten zijn het versterken van het eigene van iedere kern en het behoud van het groene en rustieke karakter van Cranendonck. De voorkeur gaat daarom uit naar verdichting van de kerngebieden, het oplossen van leegstand, het concentreren van bebouwing en voorzieningen en het verbeteren van de omgeving. Ook woningbouw voor specifieke, kwetsbare doelgroepen en ontwikkelingen die bijdragen aan de sociale cohesie krijgen prioriteit. De gevraagde woning is een reguliere woning, gelegen aan de rand van de kern, in de overgang naar het buitengebied. Hierdoor wordt zeer minimaal voldaan aan wat de gemeenteraad in de Nota Omdenken heeft gesteld. Er wordt dan ook geen medewerking verleend aan het toevoegen van een woning op het perceel Bergsestraat 5.

Om te bepalen of een woning kan worden toegevoegd, zijn het provinciaal en gemeentelijk beleid leidend. De provincie toetst slechts of de locatie is gelegen binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied zoals vastgelegd op de kaarten van de Verordening ruimte en toetst niet aan de begrenzing van gemeentelijke bestemmingsplannen. Er is in dat opzicht daarom geen aanleiding om de grens van het plangebied aan te passen. Daarbij wordt opgemerkt dat, hoewel in de huidige situatie op de percelen Bergsestraat 1 en 3 wordt gewoond, op deze gronden in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' nog een agrarisch bouwvlak ligt. Voor deze percelen ligt herziening van de bestemming voor de hand, maar op welke wijze dat zou moeten gebeuren is nu nog niet duidelijk. In het kader van de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt een integrale afweging gemaakt voor alle locaties in het buitengebied die geen agrarische functie meer hebben maar die nu nog wel als zodanig zijn bestemd. Het is niet wenselijk om hierop vooruit te lopen door deze percelen te betrekken bij het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.9 Grootsooterweg 118, Budel-Schoot

Samenvatting inspraakreactie

Het perceel Grootsooterweg 118 in Budel-Schoot is bestemd als 'Detailhandel' met de functieaanduiding wonen. Het perceel wordt echter bedrijfsmatig gebruikt en niet voor detailhandel. Inspreker verzoekt de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in 'Bedrijf'.

Beantwoording inspraakreactie

De activiteiten op het perceel Grootsooterweg 118 betreffen bedrijfsmatige activiteiten en geen detailhandel. Het bestemmingsplan wordt daarom aangepast. Het perceel krijgt de bestemming 'Bedrijf'. De functieaanduiding 'wonen' wordt gehandhaafd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: De bestemming 'Detailhandel' op het perceel Grootsooterweg 118 wordt gewijzigd in 'Bedrijf'. Het bouwvlak en de aanduiding 'wonen' worden ongewijzigd overgenomen.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

2.10 Grootsooterweg 71/71a, Budel-Schoot

Samenvatting inspraakreactie

In het bedrijfspand Grootsooterweg 71 vinden bedrijfsactiviteiten plaats. De werkzaamheden die in de loods plaatsvinden betreffen:

- dienstverlening: netwerkonderhoud, zowel bij de klant als op eigen locatie;
- winkel/detailhandel;
- groothandel.

Het perceel is nu bestemd als 'Wonen'. Inspreker verzoekt om een passende bestemming voor de werkzaamheden die worden verricht.

Het bijgebouw bij de woning Grootsooterweg 71a past niet binnen de standaard regeling voor bijgebouwen. Dit gebouw is echter met een vergunning opgericht. Het verzoek is dit met een passende regeling positief te bestemmen.

Beantwoording inspraakreactie

Het perceel Grootsooterweg 71/71a is in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' bestemd als 'Detailhandelsdoeleinden', met een aanduiding 'wonen' rond de bestaande woning. Deze bestemming doet geen recht aan de activiteiten die plaatsvinden op het perceel. De bestemming 'Wonen', die in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen, doet daaraan ook geen recht. Bovendien zijn, door de omzetting van de detailhandelsbestemming in een woonbestemming, de bouw mogelijkheden op het perceel gewijzigd.

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt een regeling opgenomen die de huidige activiteiten en de bebouwing positief bestemt. De hoofdbestemming 'Wonen' wordt hierbij gehandhaafd. De bedrijfsactiviteiten worden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – ICT bedrijf' van een passende regeling voorzien. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in de loods met huisnummer 71. Het maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte aan bedrijfsactiviteiten wordt conform de omvang van deze loods bepaald en door middel van de aanduiding 'maximum oppervlak bedrijf' toegestaan.

In het huidige bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' is op het perceel in de bestemming 'Detailhandel' een bouwvlak opgenomen rond de woning en de daarachter gelegen bebouwing (bedrijfsloods en bijgebouw). Omdat de bijgebouwenregeling in de bestemming 'Wonen' minder bebouwing toestaat dan nu aanwezig is, waren de gebouwen in het voorontwerpbestemmingsplan onder de algemene bouwregeling van artikel 17.1 (in het ontwerpbestemmingsplan hernummerd tot artikel 18.1) gebracht. De grotere bebouwingsoppervlakte was daarmee weliswaar positief bestemd, maar bij herbouw mogen gebouwen alleen ter plaatse worden herbouwd, wat een inperking is van de flexibelere regeling in het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt een maatvoeringsaanduiding toegevoegd, die op dit perceel een grotere oppervlakte aan bijgebouwen (namelijk de oppervlakte van de huidige bijgebouwen en de bedrijfsloods) toestaat.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Op het perceel Grootsooterweg 71/71a worden de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – ICT bedrijf' en de maatvoeringsaanduidingen 'maximum oppervlak bijgebouwen' en 'maximum oppervlak bedrijf' toegevoegd.
- Regels: Aan de bestemming 'Wonen' wordt een regeling toegevoegd die bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlak bijgebouwen' ten hoogste de met de aanduiding aangegeven oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan.
Aan artikel 14.1 wordt een bepaling toegevoegd die bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – ICT bedrijf' een bedrijf is toegestaan in ICT-dienstverlening, detailhandel in ICT-gerelateerde goederen en groothandel in ICT-gerelateerde goederen.
Daarnaast wordt aan de bestemming 'Wonen' een regeling toegevoegd die bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlak bedrijf' het bedrijfsvloeroppervlak van de bedrijfsactiviteiten niet meer mag bedragen dan aangegeven.

- Toelichting: De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de aanpassingen op de verbeelding en in de regels.

2.11 Vogelsplein 4, Budel-Schoot

Samenvatting inspraakreactie

Voorheen waren op deze locatie een bedrijfswoning en een zelfstandige bovenwoning gesitueerd. In de huidige situatie zijn een zelfstandige woning en zeven onzelfstandige woningen aanwezig. De wens is om in de toekomst (bijvoorbeeld) ouderen te huisvesten op deze locatie, met een beheerder in het pand die actief zorg kan verlenen. Hiervoor is veel animo onder kwetsbare doelgroepen. Doordat het in de huidige situatie onzelfstandige woningen/kamerverhuur betreft is het echter niet mogelijk huursubsidie te krijgen. Inspreker verzoekt om op deze locatie in totaal 8 zelfstandige woningen mogelijk te maken.

Beantwoording inspraakreactie

Gelet op het woningbouwprogramma dat in de gemeente volgens regionale afspraken kan worden gerealiseerd, dient zorgvuldig te worden omgegaan met het toestaan van nieuwe woningen. Om te bepalen aan welke initiatieven medewerking kan worden verleend, heeft de gemeenteraad op 21 juni 2016 de nota 'Omdenken in Cranendonck' vastgesteld. Plannen die uitgevoerd worden, moeten goed zijn, ruimtelijke kwaliteit toevoegen of verbeteren en een tijd meekunnen. Belangrijke beleidsuitgangspunten zijn het versterken van het eigene van iedere kern en het behoud van het groene en rustieke karakter van Cranendonck. De voorkeur gaat daarom uit naar verdichting van de kerngebieden, het oplossen van leegstand, het concentreren van bebouwing en voorzieningen en het verbeteren van de omgeving. Ook woningbouw voor specifieke, kwetsbare doelgroepen en ontwikkelingen die bijdragen aan de sociale cohesie krijgen prioriteit.

De huidige woonruimtes op het perceel Vogelsplein 4 zijn vergund als onzelfstandige woningen (kamerbewoning). Kamerverhuur valt in een segment dat verder niet wordt aangeboden in Budel-Schoot. De behoefte aan sociale woningbouw in het dorp wordt al vervuld door huidige en geplande projecten, waarover onder andere afspraken zijn gemaakt met woningbouwcorporatie woCom. Toevoeging van kleine zelfstandige woningen op deze locatie in Budel-Schoot is op grond van het gemeentelijke woningbouwprogramma dus niet nodig. Ook afgezien van de gemeentelijke woningbouwcapaciteit, was de reden om op deze locatie geen zelfstandige woningen toe te staan daarnaast dat de woonruimtes niet de ruimtelijke kwaliteit bieden die voor zelfstandige woningen (appartementen dan wel aaneengebouwde woningen) wordt nagestreefd. De woonruimtes hebben geen eigen ingang aan de straat en hebben geen of slechts een zeer beperkte, gedeelde, buitenruimte. Deze overwegingen zijn onverminderd relevant: omzetting van de kamerbewoning in zelfstandige woningen levert dus geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op. Bovendien is bij de omzetting van onzelfstandige woningen in zelfstandige woningen sprake van een toename van de parkeerbehoefte, waarin niet op eigen terrein kan worden voorzien. Het bestemmingsplan wordt daarom niet aangepast om ter plaatse zelfstandige woningen mogelijk te maken.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.12 De Dijk 8a en 10, Gastel

Samenvatting inspraakreactie

- a. De Dijk 8a
 - De Dijk 8a betreft een kantoor gelegen naast de woning die is gesitueerd aan De Dijk 10. In het vigerende bestemmingsplan is dit kantoor als ‘Kantoordoeleinden’ bestemd. In het voorontwerpbestemmingsplan ‘Budel-Schoot en Gastel’ is het volledige perceel bestemd als ‘Wonen’ waarbij het kantoor met een functieaanduiding positief is bestemd. Het kantoor wordt binnenkort overgenomen door de zoon van de eigenaar. Hiermee komt het gebruik ervan los te staan van de woonbestemming en de hiervoor geldende regeling voor bijgebouwen. Het verzoek is de vigerende bestemming ‘Kantoor’ over te nemen.
 - Het kantoor is met vergunning opgericht, waarbij een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter zijn toegestaan. Deze bouw mogelijkheden zijn nu niet juist weergegeven. Inspreker verzoekt de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter op te nemen in het bestemmingsplan.
 - Inspreker verzoekt het bestemmingsvlak ‘Kantoor’ naar achter te schuiven zodat deze in lijn ligt met de voorgevel van het bestaande kantoor en het mogelijk is een aanbouw te realiseren aan het kantoor.
- b. De Dijk 10
 - Aan de voorzijde van de woning staat een atelier die met vergunning is opgericht. Het atelier is in het voorontwerpbestemmingsplan ‘Budel-Schoot en Gastel’ bestemd als ‘Tuin’, zonder verdere aanduiding. Inspreker verzoekt het atelier positief te bestemmen.

Beantwoording inspraakreactie

- a. De Dijk 8a

In het voorontwerpbestemmingsplan was het kantoor opgenomen in de woonbestemming en positief bestemd via de aanduiding ‘kantoor’. Gelet op de inspraakreactie is er geen bezwaar om de vigerende kantoorbestemming weer op te nemen. De bestemming ‘Kantoor’ wordt één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, zodat deze gelijkligt met de kadastrale perceelsgrenzen. Het bouwvlak wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De toegestane goot- en bouwhoogte worden verruimd tot de feitelijke (en vergunde) goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter. Het bouwvlak wordt aan de achterzijde vergroot tot de grens van de bestemming ‘Kantoor’ (zijnde de kadastrale scheiding tussen de percelen De Dijk 10 en De Dijk 8a) zodat hier een aanbouw kan worden gerealiseerd.
- b. De Dijk 10

Het bijgebouw in de voortuin van de woning is vergund en wordt daarom positief bestemd. Ter plaatse van het bijgebouw wordt de aanduiding ‘bijgebouw’ opgenomen. In de bestemming ‘Tuin’ wordt ter plaatse van deze aanduiding een bijgebouw toegestaan met een maximale goothoogte van 3,25 meter en een maximale bouwhoogte van 5,00 meter.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Het kantoor aan De Dijk 8a wordt bestemd als ‘Kantoor’. Het bouwvlak wordt overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en verlengd tot de achterste bestemmingsgrens. De maximale goot- en bouwhoogte worden aangeduid als 4/8 meter.
Rond het atelier in de bestemming ‘Tuin’ wordt de aanduiding ‘bijgebouw’ opgenomen.
- Regels: In de regels wordt de bestemming ‘Kantoor’ toegevoegd. De regeling voor de functieaanduiding ‘kantoor’ in de bestemming ‘Wonen’ wordt verwijderd. In de bestemming ‘Tuin’ wordt een regeling opgenomen die ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouw’ een bijgebouw met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3,25 respectievelijk 5,00 meter toestaat.
- Toelichting: In paragraaf 3.4 wordt de regeling voor het kantoor aan De Dijk 8a specifiek benoemd. In paragraaf 5.3 wordt een toelichting op de bestemming ‘Kantoor’ toegevoegd.

2.13 Pater Ullingstraat 1 en Grootsooterweg 86 en 88, Budel-Schoot

Samenvatting inspraakreactie

De hoek Pater Ullingstraat 1 (voormalig kleuterschool) – Grootsooterweg 86-88 (pastorie en kerk) betreft een cluster van maatschappelijke voorzieningen. Om de bestaande gebruiksmogelijkheden vast te leggen en ook een toekomstige invulling van de bebouwing te waarborgen stelt inspreker voor de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingplan

- Bouwvlak van de pastorie (Grootsooterweg 86) volledig om de bestaande bebouwing leggen. Hiermee wordt uitbreiding mogelijk bij omzetting naar een maatschappelijke of zorggerichte functie.
- Aanduiding maatschappelijk opnemen binnen de bestemming ‘Wonen’ ter plaatse van de pastorie.
- Mogelijkheid opnemen om voor alle drie de panden het gebruik te wijzigen naar een maatschappelijke functie of zorgwoningen.

Beantwoording inspraakreactie

De percelen waar inspreker op doelt, hebben in het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Budel-Schoot’ de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’. In het voorontwerpbestemmingsplan was deze bestemming voor de percelen Pater Ullingsstraat 1 (voormalige kleuterschool) en Grootsooterweg 88 (kerk) gehandhaafd, maar was de bestemming voor de pastorie (Grootsooterweg 86) gewijzigd in een woonbestemming. Gelet op de wensen van insprekers is in het ontwerpbestemmingsplan ook voor het perceel Grootsooterweg 86 weer de bestemming ‘Maatschappelijk’ opgenomen. Binnen die bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en zorgwonen bij recht toegestaan, zodat omzetting naar een maatschappelijke of zorggerichte functie voor alle drie de percelen mogelijk is. Gelet op de vergrijzingstrend onder de bevolking en de toenemende vraag naar zorgwonen in relatie tot duurzaam ruimtegebruik sluit het hergebruik van de maatschappelijke bestemming voor deze doeleinden aan op het gemeentelijk beleid.

Voor het perceel Grootsooterweg 86 wordt binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Hierdoor komt de aanbouw aan de noordzijde van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak te liggen. Op dit bouwvlak wordt de aanduiding ‘wonen’ toegevoegd. Ter plaatse van die aanduiding wordt één woning toegestaan, zodat bewoning van de pastorie als reguliere woning mogelijk blijft.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: De bestemming van het perceel Grootsooterweg 86 wordt gewijzigd in ‘Maatschappelijk’. Het bouwvlak wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, inclusief de maximale goot- en bouwhoogte (7/12 meter) en het maximum bebouwingspercentage (20%). Op het bouwvlak wordt de aanduiding ‘wonen’ opgenomen.
- Regels: Aan artikel 10.1 wordt een bepaling toegevoegd die bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’ één woning is toegestaan. De gebruiksregels van artikel 10.3.1 worden hiermee in overeenstemming gebracht.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

2.14 Grensweg 3, Gastel

Samenvatting inspraakreactie

In het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak ter plaatse van het perceel Grensweg 3 aanzienlijk versmald ten opzichte van de mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan biedt. De huidige woning is niet meer van deze tijd. Tevens staat de huidige bebouwing ver naar links op het perceel. Het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan geeft meer mogelijkheden bij vervangende nieuwbouw in stedenbouwkundig opzicht en het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen. Het verzoek is de vigerende bouw mogelijkheden te handhaven in het bestemmingsplan.

Beantwoording inspraakreactie

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Gastel' is gewerkt met een systematiek met bouwstroken, waarin meerdere woningen binnen één bouwstrook waren opgenomen en in de regels was bepaald dat vrijstaande woningen aan twee zijden op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens moesten worden gebouwd. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is besloten om deze stroken 'op te knippen', zodat op de verbeelding in één oogopslag duidelijk is wat de bouw mogelijkheden voor het hoofdgebouw zijn. Daarbij is – waar mogelijk – voor vrijstaande woningen een uitbreidingsruimte van 3 meter aan weerszijden van het bestaande hoofdgebouw toegekend.

Deze systematiek is ook toegepast voor de woning aan de Grensweg 3. Omdat deze woning ver links op het perceel staat, kon uitsluitend aan de noordzijde uitbreidingsruimte worden gegeven. Geconstateerd moet worden dat de toepassing van de 'standaard' systematiek voor deze woning tot een behoorlijke inperking van de vigerende bouwrechten leidt, terwijl daarvoor in ruimtelijk opzicht geen aanleiding is. Het bouwvlak wordt daarom in noordelijke richting verruimd, zodat het op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens ligt.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Het bouwvlak op het perceel Grensweg 3 wordt in noordelijke richting vergroot, zodat het op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens ligt.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

2.15 Hoevestraat ongenummerd, perceel G832, Gastel

Samenvatting inspraakreactie

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Gastel' heeft het perceel 'Gastel G832' de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Het perceel is gelegen buiten het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'. Rondom het betreffende perceel zijn diverse andere percelen gelegen met een woonbestemming en daadwerkelijke bebouwing. Tevens valt het plangebied binnen het 'zoekgebied voor verstedelijking' van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het verzoek is het perceel 'Gastel G832' op te nemen in het plangebied en de bestemming 'Wonen' toe te kennen, zodat toekomstige ontwikkeling mogelijk wordt.

Beantwoording inspraakreactie

Het perceel G832 ligt aan de rand van de kern Gastel, heeft een agrarisch gebruik en maakt deel uit van het buitengebied. De bebouwde percelen gelegen ten westen van het perceel G832 vormen duidelijk de begrenzing van de bebouwde kom van Gastel. Met het bestemmingsplan 'Hoevestraat en Vennenweg ongenummerd' (vastgesteld in 2015) is aan de zuidzijde van de Hoevestraat de toevoeging van woningen mogelijk gemaakt, maar daarbij is de grens van het stedelijk gebied van Gastel gerespecteerd: er wordt hier een locatie ontwikkeld die reeds aan drie zijden wordt begrensd door bebouwde percelen, waardoor een logische begrenzing van het stedelijk gebied tot stand komt. Die situatie verschilt wezenlijk van de situatie op het perceel G832, waar bebouwing zou leiden tot een verschuiving van de grens van het stedelijk gebied in de vorm van een 'uitstulping' van één bebouwd perceel in het landelijk gebied. Op enige afstand ten oosten van het perceel G832 liggen weliswaar bebouwde percelen, maar dat betreffen verspreid gelegen percelen in het buitengebied, waar agrarische bedrijven aanwezig zijn of waren.

Het verzoek om op het perceel G832 een woning toe te voegen is overigens gelijktijdig met het verzoek voor woningbouw in het plangebied van het bestemmingsplan 'Hoevestraat en Vennenweg ongenummerd' bij de provincie ingebracht als verzoek om grenscorrectie tussen het bestaand stedelijk gebied en het gemengd landelijk gebied. De provincie heeft ingestemd met woningbouw op de locatie 'Hoevestraat en Vennenweg ongenummerd' en de grens van het bestaand stedelijk gebied hier in de actualisatie van de Verordening ruimte van 2015 op aangepast. Aan dit initiatief heeft de provincie medewerking verleend omdat daarmee sprake was van een logische grenswijziging in de vorm van het rechte trekken van de grens tussen stedelijk en landelijk gebied. Aan een grenscorrectie rond het perceel G832 heeft de provincie geen medewerking verleend omdat daarmee geen sprake was van een (logische) grenscorrectie. De situatie is in ruimtelijk opzicht ongewijzigd en er is, mede gelet op het huidige woningbouwprogramma, geen aanleiding om hierover nu anders te beslissen.

Gelet op het woningbouwprogramma dat in de gemeente volgens regionale afspraken kan worden gerealiseerd, dient zorgvuldig te worden omgegaan met het toestaan van nieuwe woningen. Om te bepalen aan welke initiatieven medewerking kan worden verleend, heeft de gemeenteraad op 21 juni 2016 de nota 'Omdenken in Cranendonck' vastgesteld. Plannen die uitgevoerd worden, moeten goed zijn, ruimtelijke kwaliteit toevoegen of verbeteren en een tijd meekunnen. Belangrijke beleidsuitgangspunten zijn het versterken van het eigene van iedere kern en het behoud van het groene en rustieke karakter van Cranendonck. De voorkeur gaat daarom uit naar verdichting van de kerngebieden, het oplossen van leegstand, het concentreren van bebouwing en voorzieningen en het verbeteren van de omgeving. Ook woningbouw voor specifieke, kwetsbare doelgroepen en ontwikkelingen die bijdragen aan de sociale cohesie krijgen prioriteit. De gevraagde woning is een reguliere woning, gelegen buiten het dorp en buiten het bestaand stedelijk gebied zoals begrensd in de Verordening ruimte. Hierdoor wordt zeer minimaal voldaan aan wat de gemeenteraad in de Nota Omdenken heeft gesteld. Er wordt dan ook geen medewerking verleend aan het toevoegen van een woning op het perceel G832.

De plangrens van het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is afgestemd op de grens van het vigerende bestemmingsplan, de feitelijke situatie en het bestaand stedelijk gebied zoals begrensd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De zoekgebieden voor verstedelijking die in de Verordening ruimte zijn aangewezen, zijn buiten de plangrens gelaten. De reden daarvoor is dat deze gebieden veelal een agrarisch karakter hebben.

De aanwijzing als zoekgebied voor verstedelijking in de Verordening ruimte betekent bovendien niet dat op deze gronden zonder meer extra woningen worden toegelaten. Op grond van het woningbouwprogramma is er in het gemeentelijk woonbeleid expliciet voor gekozen om in te zetten op inbreiding en herstructurering en slechts bij hoge uitzondering uitbreiding mogelijk te maken. Er is daarom geen aanleiding om de grens van het plangebied aan te passen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.16 Vennenhof bouwkavels, Gastel

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker bezit twee kavels op nieuwbouwlocatie Vennenhof die te koop staan. Het is onzeker binnen welke termijn deze kavels zullen worden verkocht en er is in het verleden nooit sprake geweest van een tijdslimiet voor het nieuwbouwproject. Inspreker verzoekt de algemene wijzigingsbevoegdheid waarmee 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' de bouwtitels op de betreffende kavels kunnen worden ingetrokken te verwijderen uit het bestemmingsplan.

Beantwoording inspraakreactie

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is in de toelichting beschreven hoe wordt omgegaan met bestaande vigerende (directe) bouwtitels. Bouwtitels waarvan na een inventarisatie onder de grondeigenaren invulling in de komende periode nog wordt voorzien, zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Overige bouwtitels zijn komen te vervallen, zodat wordt voorkomen dat deze de woningbouwopgave of andere ontwikkelingen frustreren. Daarnaast is voorzien in een algemene wijzigingsbevoegdheid die het college de mogelijkheid biedt om bouwtitels alsnog te verwijderen indien hier binnen 5 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' geen gebruik van is gemaakt.

Het bestemmingsplan 'Vennenweg Gastel' is vastgesteld in 2012. Dat bestemmingsplan heeft een wettelijke looptijd van 10 jaar en moet binnen die 10 jaar uitvoerbaar zijn. Uitgangspunt van het project Vennenweg is dan ook altijd geweest dat realisatie ervan vóór 2022 zou zijn voltooid. Inmiddels is de nieuwe woonbuurt vrijwel volledig gerealiseerd en resteren slechts enkele onbebouwde kavels. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat de resterende kavels niet voor 2022 zullen worden ontwikkeld. De wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is opgenomen, mag pas 5 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden benut. Mocht het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' eind 2017 in werking treden, zou dat dus op zijn vroegst eind 2022 zijn. Hiermee wordt de looptijd van het bestemmingsplan 'Vennenweg Gastel' gerespecteerd.

Bovendien betekent het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid niet dat dat onbenutte bouwtitels 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' automatisch worden verwijderd. Hiervoor moet een wijzigingsplan worden opgesteld, dat door het college van burgemeester en wethouders moet worden vastgesteld en waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend en beroep openstaat. Bouwtitels die de afronding van projecten betekenen, zullen niet snel worden ingetrokken. De wijzigingsbevoegdheid betreft nadrukkelijk een algemene regeling, waarmee het college bouwtitels op incurante locaties kan intrekken ten faveure van meer kansrijke plekken. De wijzigingsbevoegdheid dient daarmee het algemene belang van een goede woningvoorraad en wordt om die reden gehandhaafd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.17 De Dijk/Stormgat, Gastel

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker heeft op basis van het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' een drietal opmerkingen.

- a. Inspreker heeft een stukje grond, kadastraal bekend onder nummer G1274, in 2013 gekocht. Dit betrof een reststrook grenzend aan de tuin behorende bij de woning. Destijds is toegezegd dat de bestemming van dit perceel bij een volgende actualisatie zou worden gewijzigd van 'Maatschappelijk' in 'Tuin'. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is dit stuk grond echter bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Inspreker verzoekt de bestemming op het perceel G1274 te wijzigen in 'Tuin'.
- b. Aan de achterzijde van het perceel behorende bij de woning gelegen aan De Dijk 7 is in 2010 een achteruitrit vergund. Voor het garanderen van de verkeerssluwte is hierbij wel een aanvullende voorwaarde opgenomen, namelijk dat de uitrit enkel voor privédoeleinden kunnen worden gebruikt. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden waarop de uitrit is gerealiseerd bestemd als 'Maatschappelijk'. In het Voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is dit stuk grond bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Inspreker verzoekt deze bestemmingswijziging terug te draaien en dit stuk grond als 'Groen' te bestemmen, omdat nu niet langer kan worden uitgesloten dat deze gronden gebruikt worden voor gebruik van vrachtverkeer en/of stalling.
- c. Aan de achterzijde van het perceel De Dijk 3-5 is in het verleden door de betreffende bewoners een aanvraag voor een uitrit naar het Stormgat afgewezen. Volgens inspreker was het doel van deze aanvraag het mogelijk maken het stallen van vrachtwagens en sloopmachines op het achterperceel van de woning. Deze strook is in het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Inspreker verzoekt deze strook te bestemmen als 'Groen', zodat het niet mogelijk is met vrachtverkeer via het Stormgat het achtererf van De Dijk 3-5 te betreden.

Beantwoording inspraakreactie

- a. Het betreffende perceel is in het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De bestemming wordt, zoals toegezegd, in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in 'Tuin'.
- b. De gronden waar inspreker op doelt, zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Gastel' bestemd als 'Maatschappelijk'. Deze bestemming is, gelet op het feitelijke gebruik van de gronden (verhard en in gebruik als toegang voor het perceel De Dijk 7), niet de juiste bestemming. In het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is besloten om de gronden rond de school te bestemmen overeenkomstig het feitelijke gebruik en er de bestemming 'Groen' of 'Verkeer – Verblijfsgebied' aan toe te kennen. In het voorontwerpbestemmingsplan was de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' voor het Stormgat doorgetrokken tot de achterzijde van het perceel De Dijk 7, aangezien die gronden volledig zijn verhard. Inspreker merkt terecht op dat deze gronden slechts worden gebruikt als in- en uitrit naar het perceel De Dijk 7 en dat ze dus evengoed in de bestemming 'Groen' kunnen liggen, omdat in- en uitritten in die bestemming zijn toegestaan. Er is, gelet op de feitelijke situatie, geen bezwaar om de gronden te bestemmen als 'Groen': de in- en uitrit is dan positief bestemd, maar de gronden mogen niet worden gebruikt voor parkeren. De bestemming wordt daarom gewijzigd in de bestemming 'Groen'.
- c. Verwezen wordt naar de beantwoording onder b. De bestemming 'Groen' wordt ook opgenomen voor de gronden aan de achterzijde van het perceel De Dijk 3, zodat een logische begrenzing ontstaat tussen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Het perceel G1274, aan de voorzijde van het perceel Stormgat 2, wordt bestemd als 'Tuin'.
De gronden ten oosten van het perceel G1274 worden bestemd als 'Groen'.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

2.18 Grootsooterweg 109-111, Budel Schoot

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt om voor de Grootsooterweg 109-111 op beide adressen (dus 2x) de bestemming 'Horeca' te behouden. Tevens is de functieaanduiding 'wonen' toegekend. Onduidelijk is of er daarmee op beide huisnummers een (boven)woning is toegekend. Inspreker verzoekt om een duidelijke planregeling, bijvoorbeeld door twee aparte bouwvlakken te creëren of een duidelijke aanduiding van (in totaal) twee woningen op te nemen. Overige zaken, waaronder de goot- en bouwhoogte, zijn al correct weergegeven.

Beantwoording inspraakreactie

Het kadastrale perceel met de huisnummers Grootsooterweg 109-111 is in zijn geheel bestemd als 'Horeca'. In deze bestemming is niet vastgelegd hoeveel horecagelegenheden er binnen één bestemmingsvlak aanwezig mogen zijn. Dit betekent dat het mogelijk is om twee afzonderlijke horecagelegenheden te exploiteren of hier één horecagelegenheid te vestigen. De planregeling is duidelijk en behoeft geen aanpassing.

Op het bouwvlak dat op het perceel Grootsooterweg 109-111 ligt, is één aanduiding 'wonen' opgenomen. In de regels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' één woning is toegestaan. Hiermee is helder dat binnen deze aanduiding (en dus binnen het bouwvlak) ten hoogste één woning aanwezig mag zijn. Dat is in overeenstemming met de vergunde situatie: in 1966 is een vergunning verleend voor één (boven)woning op het adres Grootsooterweg 109. Grootsooterweg 111 betreft een bergingsruimte. Er is geen aanleiding om het aantal woningen te verhogen tot twee stuks. Het bestemmingsplan wordt daarom niet aangepast.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.19 Ontwikkelingslocatie De Roos, Budel-Schoot

Samenvatting inspraakreactie

Sinds 2005 is een burgerinitiatief bezig met de ontwikkeling van een inbreidingslocatie genaamd 'De Roos' voor woningbouw op de gronden gelegen tussen de Poelderstraat en de Grootsooterweg. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' heeft deze locatie de bestemming 'Wonen', 'Agrarische doeleinden' en 'Detailhandelsdoeleinden' en was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van maximaal 30 woningen mogelijk te maken. Aan de wijzigingsbevoegdheid is op technische gronden goedkeuring onthouden door de provincie. Deze potentiële ontwikkelingslocatie is in het voorontwerpbestemmingplan 'Budel-Schoot en Gastel' buiten het plangebied gelaten. Het verzoek is de gronden op te nemen in het plangebied en hierbij een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die (gefaseerd) de beoogde nieuwbouw op deze locatie mogelijk maakt.

Beantwoording inspraakreactie

De plangrens van het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is afgestemd op de grens van het vigerende bestemmingsplan, de feitelijke situatie en het bestaand stedelijk gebied zoals begreemd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De zoekgebieden voor verstedelijking die in de Verordening ruimte zijn aangewezen, zijn buiten de plangrens gelaten. De reden daarvoor is dat deze gebieden veelal een agrarisch karakter hebben. Dit geldt ook voor de gronden tussen de Grootsooterweg en de Poelderstraat: de gronden liggen tussen de bebouwingslinten Grootsooterweg en Poelderstraat, zijn grotendeels onbebouwd en hebben een (semi-)agrarisch karakter. Er zijn geen ruimtelijke argumenten om de gronden binnen de grens van het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' te leggen.

De aanwijzing als zoekgebied voor verstedelijking in de Verordening ruimte betekent bovendien niet dat op deze gronden zonder meer extra woningen worden toegelaten. Gelet op het woningbouwprogramma dat in de gemeente volgens regionale afspraken kan worden gerealiseerd, dient zorgvuldig te worden omgegaan met het toestaan van nieuwe woningen. Om te bepalen aan welke initiatieven medewerking kan worden verleend, heeft de gemeenteraad op 21 juni 2016 de nota 'Omdenken in Cranendonck' vastgesteld. Plannen die uitgevoerd worden, moeten goed zijn, ruimtelijke kwaliteit toevoegen of verbeteren en een tijd meekunnen. Belangrijke beleidsuitgangspunten zijn het versterken van het eigene van iedere kern en het behoud van het groene en rustieke karakter van Cranendonck. De voorkeur gaat daarom uit naar verdichting van de kerngebieden, het oplossen van leegstand, het concentreren van bebouwing en voorzieningen en het verbeteren van de omgeving. Ook woningbouw voor specifieke, kwetsbare doelgroepen en ontwikkelingen die bijdragen aan de sociale cohesie krijgen prioriteit.

Op grond van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose en de regionale afspraken die op basis daarvan zijn gemaakt, is voor de gemeente Cranendonck sprake van een woningbehoefte van 680 nieuwe woningen in de periode tot 2025. In de beleidsnotitie 'Omdenken in Cranendonck' is bepaald dat 8% van de woningbehoefte in Budel-Schoot kan worden gerealiseerd. In Budel-Schoot is voor de periode tot 2025 dus sprake van een vraag van 55 woningen. De totale plancapaciteit in Budel-Schoot bedroeg ten tijde van de vaststelling van de nota 'Omdenken in Cranendonck' 77 woningen, waarmee de woningbehoefte met ruim 20 woningen werd overschreden. Dit betekent dat keuzes moeten worden gemaakt welke projecten wel, en welke projecten niet meer zullen worden ontwikkeld. De gemeenteraad heeft op 31 januari 2017 bij de actualisatie van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie besloten om projecten die zijn gelegen buiten het door de provincie aangewezen stedelijk gebied niet meer op te nemen in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie. Het project De Roos is één van deze projecten. Door dit besluit van de gemeenteraad is er geen aanleiding om het plangebied uit te breiden voor de locatie van De Roos en hier te voorzien in een wijzigingsbevoegdheid.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.20 De Dijk 8, Gastel

Samenvatting inspraakreactie

- a. Het perceel gelegen aan De Dijk 8 is in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Gastel' bestemd als 'Horecadoeleinden'. In het voorontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Wonen' met de functieaanduiding wellness. Inspreker vraagt zich af in hoeverre de horeca-activiteiten, die als vanzelfsprekend onderdeel uitmaken van de wellnessvoorziening, mogelijk zijn binnen de functieaanduiding wellness en verzoekt om, indien nodig, de bestemming te wijzigen zodat dit mogelijk is.
- b. Het hoofdgebouw op het perceel is aangeduid als 'karakteristiek'. Inspreker verzoekt deze aanduiding te verwijderen. Het pand is 40 jaar geleden herbouwd en is niet als karakteristiek aan te merken.

Beantwoording inspraakreactie

- a. In het voorontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van de aanduiding 'wellness' een wellnesscentrum, inclusief zwembad en sauna, toegestaan. Er is niet expliciet aangegeven of horeca-activiteiten al dan niet zijn toegelaten. Beperkte horeca-activiteiten, die ondersteunend zijn aan de wellness-activiteiten, zijn inherent aan het gebruik als wellnesscentrum en mogen dus plaatsvinden op het perceel. Om dit te verduidelijken wordt de regeling in het ontwerpbestemmingsplan aangepast zodat dat ter plaatse van de aanduiding 'wellness' een wellnesscentrum, inclusief zwembad, sauna en ondersteunende horeca is toegestaan.
- b. In november 2016 heeft een cultuurhistorische inventarisatie en waardering plaatsgevonden van een aantal panden in Gastel. De resultaten van deze inventarisatie en analyse zijn opgenomen in een rapportage, die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Het pand aan De Dijk 8 is in die notitie uitgebreid beschreven en is hoog gewaardeerd. Het betreft blijkens het cultuurhistorisch onderzoek een zeer gaaf pand, dat alle kenmerken van een traditionele, laat 19^e-eeuwse langgevelboerderij heeft. In de notitie is aangegeven dat, doordat het uiterlijk compleet gaaf is, rekening is gehouden met het feit dat het pand mogelijk volledig nieuw is herbouwd. Dat is echter geen reden geweest om het pand af te waarderen tot een middelhoge of lage waardering. Zelfs als het pand volledig is herbouwd, heeft het door zijn karakteristieke vorm (langgevelboerderij), zijn situering direct aan het dorpslint, het materiaalgebruik en de uitstraling een hoge cultuurhistorische waarde. Behoud van het pand is uit ruimtelijk en cultuurhistorisch oogpunt dan ook gewenst.
Met het oog op het behoud van de karakteristieke panden als waardevol onderdeel van de ruimtelijke structuur van Gastel is aan alle panden die hoog of middelhoog zijn gewaardeerd, de aanduiding 'karakteristiek' toegekend. In het bestemmingsplan is voor de karakteristieke panden een regeling opgenomen die voor de eigenaren van deze panden niet onevenredig bezwarend is. Aan de aanduiding is uitsluitend een sloopregeling gekoppeld: de als 'karakteristiek' aangeduide panden mogen niet worden gesloopt zonder omgevingsvergunning, waarbij wordt getoetst in hoeverre de cultuurhistorische waarden worden aangetast. De gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn voor de karakteristieke panden niet anders dan voor de overige panden in de bestemming 'Wonen', zodat in zoverre geen sprake is van beperkingen. Dit betekent onder andere dat de reguliere regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van toepassing is. Er is dan ook geen reden om de aanduiding 'karakteristiek' van het pand aan De Dijk 8 te verwijderen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Geen aanpassingen.
- Regels: In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' wordt ter plaatse van de aanduiding 'wellness' tevens ondersteunende horeca toegestaan.
- Toelichting: Geen aanpassingen.