

# Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'

## 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 27 oktober 2017 tot en met 6 december 2017 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn negen zienswijzen ontvangen.

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 van de reclamanten zijn de namen en adressen van de indieners van de zienswijzen 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.

In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van de aanpassingen die naar aanleiding van de zienswijzen worden gedaan.

## 2 Zienswijzen

### 2.1 Grootschoterweg 87, Budel-Schoot

#### Samenvatting zienswijze

Het perceel Grootschoterweg 87 is in maart 2017 aangekocht omdat dit perceel de bestemming 'Woondoeleinden 2' had. De bestemming wordt in het nieuwe bestemmingsplan gewijzigd van 'Woondoeleinden 2' naar 'Woondoeleinden 1'. Reclamanten hebben een klein bedrijf, dat zij vanaf maart 2017 uitoefenen en willen blijven uitoefenen, en verzoeken daarom om de bestemming 'Woondoeleinden 2' te handhaven.

#### Beantwoording zienswijze

Het perceel Grootschoterweg 87 is in het bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' (vastgesteld op 1 juli 2008) inderdaad bestemd als 'Woondoeleinden 2'. Het bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' is echter partieel herzien door vaststelling van het 'Paraplubestemmingsplan Cranendonck' op 8 december 2009. Ten gevolge van die partiële herziening is het onderscheid tussen de bestemmingen 'Woondoeleinden 1' en 'Woondoeleinden 2' vervallen: aan-huis-verbonden bedrijven zijn vanaf die datum zowel in de bestemming 'Woondoeleinden 2' als in de bestemming 'Woondoeleinden 1' niet meer bij recht toegestaan, maar slechts via afwijking. Op het moment dat het perceel is aangekocht (maart 2017) bood het geldende bestemmingsplan dus géén rechtstreekse gebruiksmogelijkheid voor aan-huis-verbonden bedrijven. Het nieuwe bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' brengt in die situatie geen verandering: de bestemming 'Wonen' staat aan-huis-verbonden beroepen bij recht toe en bevat een afwijkingsmogelijkheid voor aan-huis-verbonden bedrijven (lichte bedrijvigheid).

Er is echter geen bezwaar om de bedrijfsactiviteiten die reclamanten uitoefenen positief te bestemmen. De activiteiten zijn als aan-huis-verbonden-bedrijf uit ruimtelijk oogpunt goed inpasbaar op dit woonperceel. Het bestemmingsplan wordt daarom aangepast, zodat op het perceel Grootschoterweg 87 een aan-huis-verbonden bedrijf bij recht mag worden uitgeoefend. De regels die gelden voor zo'n aan-huis-verbonden bedrijf zijn opgenomen in artikel 14.4.3 van de planregels. Deze regels komen overeen met de regels die vóór de partiële herziening van 2009 in het bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' waren opgenomen voor aan-huis-verbonden bedrijven binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2'.

#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Op het perceel Grootschoterweg 87 wordt de aanduiding 'bedrijf aan huis' toegevoegd.

## 2.2 Hoogstraat 5, Gastel

### Samenvatting zienswijze

- a. In het huidige bestemmingsplan rust op het perceel Hoogstraat 5 de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de aanduiding 'caravanstalling toegestaan', waardoor binnen de bedrijfsbebouwing uitsluitend een caravanstalling mag worden geëxploiteerd. Reclamant heeft zich eerder verzet tegen deze aanduiding. De ABRvS heeft het daartegen gerichte beroep bij uitspraak van 29 december 2009 ongegrond verklaard, waarbij onder meer is overwogen dat de aanduiding de huidige bedrijfsvoering niet beperkt. De huidige werkzaamheden gaan echter verder dan het stallen van caravans en strekken zich ook uit tot de verkoop en verhuur van demontabele opslagcontainers en kantoorunits. Reclamant heeft daarom behoefte aan een verruiming van de gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld om containers op te slaan in de bedrijfsbebouwing. Daarbij merkt reclamant op dat voor de overige bedrijfsbestemmingen in het plangebied geen beperkende aanduidingen zijn opgenomen.
- b. Reclamant heeft behoefte aan verruiming van het bouwvlak, zodat de bebouwing ten behoeve van de bedrijfsvoering kan worden uitgebreid.
- c. Voor de vergunde hooischoor, die in het huidige bestemmingsplan positief is bestemd, is geen bouwvlak ingetekend.

### Beantwoording zienswijze

- a. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Gastel' is de caravanstalling op het perceel Hoogstraat 5 expliciet bestemd als caravanstalling. Die regeling is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De caravanstalling heeft een zodanig specifieke functie en een dusdanige omvang (ruim 1.200 m<sup>2</sup>) dat dat een specifieke regeling rechtvaardigt. Indien in de bestaande loods 'algemene' bedrijvigheid zou worden toegestaan, maakt dat de vestiging van een groot bedrijf aan de rand van Gastel mogelijk. Gezien de ligging van het perceel, direct grenzend aan woonpercelen en op de grens met het buitengebied, is zo'n ontwikkeling niet wenselijk. De ABRvS is in haar uitspraak van 29 december 2009 expliciet ingegaan op deze specifieke regeling en de door reclamant aangehaalde vergelijking met andere locaties in Gastel en heeft een specifieke regeling op dit perceel aanvaardbaar geacht:

*2.6.3. Ten aanzien van de door [appellant sub 3] gemaakte vergelijking met andere bouwvlakken is de Afdeling van oordeel dat het college en de raad zich op het standpunt hebben kunnen stellen dat de door [appellant sub 3] bedoelde situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie, vanwege de ligging van het onderhavige bouwvlak grenzend over enerzijds een lengte van circa 82,5 meter aan de achtertuinen van een woongebied en anderzijds direct aan het buitengebied.*

De situatie is nu in ruimtelijk opzicht niet anders dan in 2009. Er is dan ook geen reden om de specifieke aanduiding voor de caravanstalling te laten vervallen en 'algemene' bedrijvigheid mogelijk te maken in de loods. Dat zou bijvoorbeeld productie-activiteiten of andere werkzaamheden mogelijk maken, waarmee de activiteiten aanzienlijk zouden kunnen worden verzaamd ten opzichte van de opslag van caravans.

Wel is geconcludeerd dat het niet bezwaarlijk is om de mogelijkheden voor opslag binnen het betreffende pand te verruimen, zodat reclamant hier ook producten mag opslaan ten dienste van zijn huidige bedrijfsactiviteiten (zijnde de opslag van opslagcontainers en kantoorunits). De inpandige opslag van opslagcontainers en kantoorunits is in ruimtelijk opzicht niet wezenlijk anders dan de inpandige opslag van caravans, waardoor de gevolgen van deze verruiming voor de omgeving zeer beperkt zijn. Het bestemmingsplan wordt daarom aangepast, zodat opslag van opslagcontainers en kantoorunits mogelijk wordt gemaakt in het pand dat nu is aangeduid als caravanstalling.

- b. Het perceel Hoogstraat 5 grenst in het westen, zuiden en noordoosten aan woonpercelen in de kom van Gastel. In het oosten grenst het perceel aan een bebost perceel, dat deel uitmaakt van het buitengebied. Het perceel Hoogstraat 5 heeft ten opzichte van de overige percelen in de kom van Gastel een aanzienlijke omvang (ruim 6.200 m<sup>2</sup>) en op het perceel staat, zeker in vergelijking met de omringende woonpercelen, een forse hoeveelheid bebouwing: de caravanstalling heeft een oppervlakte van ruim 1.200 m<sup>2</sup> en het noordelijke bouwvlak (rond

de bedrijfswoning en de daarachter gelegen schuur) heeft een omvang van circa 450 m<sup>2</sup>. De locatie wijkt daarmee, zowel qua perceelsoppervlakte als qua omvang van de bebouwing, af van het dorpse en overwegend kleinschalige karakter van Gastel. Een verdere vergroting van de bouwmogelijkheden is, gezien de ligging tegen woonpercelen en op de grens met het buitengebied, in ruimtelijk opzicht niet gewenst.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is - net als voor het vigerende bestemmingsplan 'Kom Gastel' - dat voor de bedrijven in het plangebied de bestaande situatie passend wordt bestemd en slechts zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. Uitbreiding van bedrijvigheid in het dorp Gastel is, vanwege de overwegende woonfunctie en de dorpse bebouwingsstructuur, niet gewenst. Deze benadering geldt voor alle bedrijfsperven in Gastel, en niet slechts voor het perceel Hoogstraat 5. De bedrijfspanden in het plangebied zijn in het bestemmingsplan daarom relatief strak bestemd, hetzij door het opnemen van strakke bouwvlakken die volledig mogen worden bebouwd, hetzij door het opnemen van één bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage. Voor het perceel Hoogstraat 5 geldt dat de bouwvlakken één op één zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Gastel' en dat de huidige bebouwing (met uitzondering van de hooischuur, zie de beantwoording onder c) daarmee passend is bestemd. Uitbreiding is niet aan de orde.

- c. De hooischuur is in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet correct bestemd. Het bestemmingsplan wordt aangepast, door rond de hooischuur alsnog het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Gastel' op te nemen.

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

- Verbeelding: De aanduiding 'caravanstalling', die is opgenomen voor de caravanstalling op het perceel Hoogstraat 5, komt te vervallen. In plaats daarvan wordt op het betreffende gebouw de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – inpandige opslag' opgenomen.  
Op het perceel Hoogstraat 5 wordt rond de hooischuur een bouwvlak opgenomen overeenkomstig het huidige bestemmingsplan. De maximale goot- en bouwhoogte (3 respectievelijk 4 meter) en het maximum bebouwingspercentage (100%) worden ook overgenomen.
- Regels: In de bestemming 'Bedrijf' komt de regeling te vervallen die ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' uitsluitend een caravanstalling toestaat (artikel 4.1, sub b onder 4). In plaats daarvan wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – inpandige opslag' uitsluitend een caravanstalling, alsmede de opslag van opslagcontainers en kantoorunits is toegestaan.

## 2.3 Vennenhof kavel 4, Gastel

### Samenvatting zienswijze

Reclamant is verbaasd dat op het perceel Vennenhof kavel 4 geen twee-onder-één-kapwoning wordt toegestaan, omdat de kopers destijds de bedoeling hadden om op kavel 5 en 6 van Vennenhof een tweekapper te bouwen. In de reactie wordt gesproken over sociale cohesie. De kandidaten die hier willen bouwen, zijn juist volop betrokken bij het verenigingsleven. De woning die ze willen bouwen is weliswaar een twee-onder-één-kapwoning, maar deze heeft de uitstraling van een vrijstaande woning. Het worden dus geen twee kleine woningen, maar één grote woning waar uiteindelijk twee woningen in zitten. In het kader van duurzaamheid wordt ingezet op een energieneutrale woning.

### Beantwoording zienswijze

Op dit moment is er onvoldoende informatie om het verzoek van reclamanten te kunnen beoordelen. Er vindt daarom nu geen besluitvorming plaats ten aanzien van deze kavel. Om het mogelijk te maken om het verzoek op een later moment te overwegen, wordt het perceel buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' gelaten.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het plangebied wordt aangepast door het perceel Vennenhof kavel 4 (kadastraal bekend als MHZ00 sectie G nummer 1242) uit het plangebied te laten.

## 2.4 Grootshoterweg 111, Budel-Schoot

### Samenvatting zienswijze

Het pand aan de Grootshoterweg 111 hoort bij het naastgelegen pand Grootshoterweg 109 en is één horecapand. In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'Gemengde doeleinden' met aan de voorzijde een maximale goot- en nokhoogte van 5/8 meter en aan de achterzijde een goot- en nokhoogte van 3/5 meter. In het nieuwe bestemmingsplan zijn alle aangrenzende bouwvlakken verhoogd: het linker bouwvlak is in zijn geheel verhoogd tot 5/8 en het rechter bouwvlak tot 10/10. Verder omliggende bouwvlakken hebben een goot- en nokhoogte van 7/10 meter. Voor een deel van het bouwvlak aan de Grootshoterweg 111 is de hoogte van 3/5 echter gehandhaafd. Verzocht wordt om het bouwvlak aan de Grootshoterweg 111 te heroverwegen en het volledige bouwvlak een goot- en nokhoogte van 5/8 te geven.

### Beantwoording zienswijze

Het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is grotendeels een conserverend bestemmingsplan, dat erop is gericht om de huidige ruimtelijke en functionele structuur van de dorpen vast te leggen. De bouw mogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' zijn opgenomen, zijn er dan ook op gericht om de huidige bebouwingsstructuur in stand te houden, waarbij rekening is gehouden met vigerende rechten (de bouw mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen) en met bouwplannen die in de afgelopen jaren zijn vergund, dan wel met concrete initiatieven.

Voor de Grootshoterweg geldt dat de bebouwingsstructuur wordt bepaald door hogere bebouwing aan de straatzijde (veelal één tot twee bouwlagen met kap) en lagere (erf)bebouwing daarachter. In het bestemmingsplan is dit als volgt vertaald:

- In de bestemming 'Wonen' zijn aan de straatzijde bouwvlakken opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Daarbuiten mogen slechts (lagere) aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd.
- In de niet-woonbestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen aan de straatzijde hogere bebouwing is toegestaan (goot- en bouwhoogte 5/8 dan wel 7/10), met daarachter lagere bebouwing (goot- en bouwhoogte 3/5). Buiten het bouwvlak mogen (lage) aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Deze bouw mogelijkheden komen overeen met de bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' en doen recht aan de bestaande bebouwingsstructuur. In het nieuwe bestemmingsplan zijn op deze systematiek slechts uitzonderingen gemaakt als de bestaande bebouwing reeds hoger is dan toegestaan of als sprake is van een concreet initiatief, dat is beoordeeld en akkoord is bevonden. Dit geldt voor alle panden die reclamant aanhaalt:

- het bouwvlak aan de Grootshoterweg 113-115 is verhoogd tot 10/10 aangezien hier een appartementengebouw van drie bouwlagen is gerealiseerd.
- De bouw mogelijkheden voor het bouwvlak aan de Grootshoterweg 105 zijn verruimd, aangezien hier sprake is van een concreet initiatief om de achterzijde van het gebouw te verhogen. Het initiatief is beoordeeld en is ruimtelijk aanvaardbaar, met name omdat het pand hier op de hoek van de Grootshoterweg en de Dwarsstraat ligt en verhoging past binnen het straatbeeld.
- het noordelijk deel van het bouwvlak aan de Grootshoterweg 109-111 is verhoogd omdat de huidige bebouwing hier reeds hoger is dan 3/5 meter.

Overwogen is of ook de zuidzijde van het bouwvlak aan de Grootshoterweg 109-111 kan worden verhoogd. Daarvoor is echter geen reden. Verhoging van de goot- en bouwhoogte op het achterste deel van het bouwvlak past niet binnen de stedenbouwkundige structuur van de Grootshoterweg, die bestaat uit een hoge voorzijde aan de straat en een lage achterzijde. Verhoging van de goot- en bouwhoogte zou er bovendien toe leiden dat op zeer korte afstand van de bestaande appartementen aan de Grootshoterweg 113-115 hoge bebouwing kan worden gerealiseerd, wat gezien het uitzicht vanuit de appartementen niet wenselijk is. Bovendien is geen sprake van een concreet initiatief voor verhoging van dit deel van het bouwvlak.

**Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.5 Grensweg 11, Gastel

### Samenvatting zienswijze

Het perceel Grensweg 11 is in het bestemmingsplan 'Kom Gastel' bestemd voor 'Horecadoeleinden' en is de afgelopen jaren geëxploiteerd als café-zaal-cafetaria-winkel inclusief wonen. Reclamanten hebben verzocht om kamerverhuur mogelijk te maken. Daarmee is door de gemeente ingestemd, maar de bestemming is nu gewijzigd in 'Wonen' met de aanduiding 'kamerverhuur'. Reclamanten kunnen niet instemmen met het verwijderen van de horecabestemming, aangezien zij de kamerverhuur zien als een uitbreiding van de exploitatiemogelijkheden voor (een deel van) het pand waarmee het pand veelzijdiger kan worden ingevuld. Momenteel wordt onderzocht of Grensweg 11 de beste locatie is voor gemeenschapshuis De Schaapskooi. Indien de planontwikkeling van de Schaapskooi op deze locatie geen doorgang vindt, dan willen reclamant het pand gebruiken als volledig kamerverhuur, volledig wonen, horeca in combinatie met kamerverhuur of horeca in combinatie met wonen. Reclamanten verzoeken om dit mogelijk te maken.

### Beantwoording zienswijze

Het perceel Grensweg 11 is in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Gastel' bestemd voor horecabedrijven in categorie 1 en 2 (bijvoorbeeld een restaurant of cafetaria) en voor bestaande woondoeleinden. In dat bestemmingsplan zijn de destijds aanwezige horecavoorziening en de bestaande woning dus positief bestemd. Inmiddels is op het perceel geen horeca meer gevestigd. Naar aanleiding van een eerder verzoek van reclamant is in het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' nu kamerverhuur mogelijk gemaakt binnen de woonbestemming. De nieuwe planregeling maakt een intensivering van het woongebruik van het perceel mogelijk: naast één reguliere woning mogen in het pand maximaal acht niet-zelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd. Dat betekent dat op het perceel meer personen kunnen wonen dan op grond van het geldende bestemmingsplan was toegestaan (één bestaande woning). Hoewel kamerverhuur op deze locatie, mede gezien de omvang van de bebouwing en de grootte van het perceel, in ruimtelijk opzicht goed inpasbaar is, is daarmee sprake van een intensivering van het gebruik, bijvoorbeeld voor wat betreft de parkeerbehoefte.

Reclamant verzoekt nu om, naast deze verruiming van de mogelijkheden voor wonen, ook horeca mogelijk te (blijven) maken. Dat is echter niet zonder meer mogelijk, aangezien de ruimtelijke impact daarvan voor de omgeving niet duidelijk is. In combinatie met de toegestane kamerverhuur zou de impact op het woon- en leefklimaat in de omgeving van de locatie kunnen toenemen: onduidelijk is bijvoorbeeld of bij dit gewenste dubbelgebruik nog kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en hoe eventuele overlast voor de omgeving wordt voorkomen. Bovendien is horeca een functie die hinder kan veroorzaken voor de woonfunctie op hetzelfde perceel. Zolang geen sprake is van een concreet initiatief, kan niet worden beoordeeld in hoeverre de horecafunctie gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de bewoners van de niet-zelfstandige wooneenheden die nu op hetzelfde perceel kunnen worden gerealiseerd. De bestemming wordt dus niet aangepast door opnieuw (bij recht) horeca toe te staan.

Het is echter niet uitgesloten dat op deze locatie een initiatief kan worden ontwikkeld waarbij een (beperkte) horecafunctie en de woonfunctie (één woning en maximaal acht niet-zelfstandige wooneenheden) beide aanvaardbaar zijn. Het (opnieuw) vestigen van een horecagelegenheid op dit perceel kan bijdragen aan het voorzieningsniveau en de leefbaarheid van Gastel. Hierover kan echter pas een besluit worden genomen als sprake is van een concreet initiatief, dat integraal kan worden beoordeeld. Het jarenlange gebruik van het pand als horecapand en de vigerende bestemming 'Horecadoeleinden' rechtvaardigen echter dat op het perceel een afwijkingsmogelijkheid wordt toegevoegd, die het mogelijk maakt om via een binnenplanse afwijkingsprocedure alsnog horeca toe te staan. Het bestemmingsplan wordt daarom aangepast.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Op de woonbestemming op het perceel Grensweg 11 wordt de aanduiding 'wetgevingzone – afwijkingsgebied' toegevoegd.
- Regels: In de regels van de bestemming 'Wonen' wordt een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd, die ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – afwijkingsgebied'



de vestiging van horeca in categorie 1 (bijvoorbeeld een broodjeszaak), categorie 2 (bijvoorbeeld een restaurant) en categorie 3 (bijvoorbeeld een cafetaria) onder voorwaarden mogelijk maakt.

## 2.6 Grootshoterweg 101, Budel-Schoot

### Samenvatting zienswijze

Het pand aan de Grootshoterweg 101 hoort, samen met de naastgelegen panden op nummer 99a en 103 tot het detailhandelgedeelte van Budel-Schoot. In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'Gemengde doeleinden' met aan de voorzijde een maximale goot- en nokhoogte van 7/10 meter en aan de achterzijde een goot- en nokhoogte van 3/5 meter. Achter de hoofdbouw bevindt zich een bestaande en vergunde hoge uitbouw met een dakrand van circa 5 meter hoog en circa 9 meter diep. Daarachter staat bebouwing die circa 3 meter hoog is.

De bestaande uitbouw ligt in het vigerende bestemmingsplan in het deel met een goot- en bouwhoogte van 3/5 meter en voldoet hier dus niet aan. Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is deze fout niet hersteld. Om eenheid te behouden en aan te sluiten aan het pand Grootshoterweg 105 wordt verzocht om de locatie Grootshoterweg 101, samen met 99a en 103 aan te passen, aansluitend aan het bouwvlak van nummer 105, met een extra strook met een goot- en bouwhoogte van 5/8 meter.

### Beantwoording zienswijze

Het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is grotendeels een conserverend bestemmingsplan, dat erop is gericht om de huidige ruimtelijke en functionele structuur van de dorpen vast te leggen. De bouw mogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' zijn opgenomen, zijn er dan ook op gericht om de huidige bebouwingsstructuur in stand te houden, waarbij rekening is gehouden met vigerende rechten (de bouw mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen) en met bouwplannen die in de afgelopen jaren zijn vergund, dan wel met concrete initiatieven.

Voor de Grootshoterweg geldt dat de bebouwingsstructuur wordt bepaald door hogere bebouwing aan de straatzijde (veelal één tot twee bouwlagen met kap) en lagere (erf)bebouwing daarachter. In het bestemmingsplan is dit als volgt vertaald:

- In de bestemming 'Wonen' zijn aan de straatzijde bouwvlakken opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Daarbuiten mogen slechts (lagere) aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd.
- In de niet-woonbestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen aan de straatzijde hogere bebouwing is toegestaan (goot- en bouwhoogte 5/8 dan wel 7/10), met daarachter lagere bebouwing (goot- en bouwhoogte 3/5). Buiten het bouwvlak mogen (lage) aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Deze bouw mogelijkheden komen overeen met de bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' en doen recht aan de bestaande bebouwingsstructuur. In het nieuwe bestemmingsplan zijn op deze systematiek slechts uitzonderingen gemaakt als de bestaande bebouwing reeds hoger is dan toegestaan of als sprake is van een concreet initiatief, dat is beoordeeld en akkoord is bevonden. De (vergunde) aanbouw op het perceel Grootshoterweg 101 heeft een hoogte van twee bouwlagen en past niet binnen de goot- en bouwhoogte zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt dan ook aangepast om deze hoge aanbouw positief te bestemmen.

Overwogen is of ook het overige deel van het bouwvlak aan de Grootshoterweg 99a-103 kan worden verhoogd. Daarvoor is echter geen reden. Verhoging van de goot- en bouwhoogte op het achterste deel van het bouwvlak past niet binnen de stedenbouwkundige structuur van de Grootshoterweg, die bestaat uit een hoge voorzijde aan de straat en een lage achterzijde. Verhoging van de goot- en bouwhoogte zou er bovendien toe leiden dat eigenaren van één van de percelen kunnen worden geconfronteerd met hoge bebouwing (goot- en bouwhoogte 5/8 meter) op het achtererf van de burens, wat niet wenselijk is. Bovendien is geen sprake van een concreet initiatief voor verhoging van dit deel van het bouwvlak.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

- Verbeelding: De vergunde aanbouw aan de achterzijde van het pand Grootshoterweg 101 wordt binnen het huidige bouwvlak voorzien van een extra maatvoeringsvlak, waarbinnen een goot- en bouwhoogte van 6 meter zijn toegestaan.

## 2.7 De Dijk 7b, Gastel

### Samenvatting zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Gastel' is voor het kantoortje aan De Dijk 7b de aanduiding 'kantoor' opgenomen. Die aanduiding is in het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' vervallen. De eerder ingediende inspraakreactie is niet opgenomen in de inspraaknota en het ontwerpbestemmingsplan is daar dus niet op aangepast. Reclamant verzoekt om de aanduiding alsnog terug te brengen.

### Beantwoording zienswijze

Er is geen bezwaar om de aanduiding 'kantoor', die in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen voor het kantoortje in de achtertuin van De Dijk 7b, terug te brengen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt daarom aangepast.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Het pand in de achtertuin van de woning De Dijk 7b wordt aangeduid als 'kantoor'.
- Regels: In de regels van de bestemming 'Wonen' wordt in de bestemmingsomschrijving (artikel 14.1, sub c) een nieuw sublid toegevoegd waarin ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een kantoor wordt toegestaan.

## 2.8 Heikant 32, Gastel

### Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de bestemming 'Bedrijf' op het perceel Heikant 32 om te zetten naar de bestemming 'Wonen' met aanduiding voor een bedrijfsruimte. De bestaande bijgebouwen zullen behouden blijven en de ruimte zal (hobbymatig) worden benut voor het restaureren van tractoren.

### Beantwoording zienswijze

Aangezien op het perceel Heikant 32 geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden, is er geen bezwaar om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'. De hobbymatige activiteiten die reclamant uitoefent, zijn toegestaan binnen de woonbestemming, zodat daarvoor geen aanvullende regeling hoeft te worden opgenomen: een aanduiding voor de bedrijfsruimte is dus niet noodzakelijk. Wel zal een regeling worden toegevoegd om de grotere oppervlakte aan bijgebouwen (waaronder de hobbymatige bedrijfsruimte) positief te bestemmen. De bijgebouwen vallen in het vigerende bestemmingsplan binnen het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf' en zijn daarmee positief bestemd. De gezamenlijke oppervlakte ervan is echter groter dan de hoeveelheid bijgebouwen die is toegestaan in de bestemming 'Wonen'. Door het toevoegen van een specifieke aanduiding wordt de grotere oppervlakte aan bijgebouwen passend bestemd.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: De bestemming van het perceel Heikant 32 wordt gewijzigd van 'Bedrijf' in 'Wonen' en 'Tuin' (ter plaatse van de voortuin). Rond de woning wordt een bouwvlak opgenomen met een diepte van 15 meter, een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 1' en een aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte = 5/8'. Aan de woonbestemming wordt een aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m<sup>2</sup>)' toegevoegd, waarmee de grotere oppervlakte aan bijgebouwen wordt aangeduid.

## 2.9 Grensweg 15, 15a en 17 Gastel

### Samenvatting zienswijze

De percelen aan de Grensweg 15, 15a en 17 zijn op basis van een ruimtelijke onderbouwing bestemd als 'Maatschappelijk'. Reclamanten willen hierop een aanpassing aanbrengen en de bestaande mantelzorgwoning uitbreiden met een respijtzorg-woning. De woning kan bij overlijden van één van de echtgenoten van een echtpaar dat in het hoofdgebouw woont onderdak bieden aan de degene die overblijft. Daarnaast kan er tijdelijke opvang plaatsvinden voor wanneer mantelzorgers ontlast moeten worden.

### Beantwoording zienswijze

Het verzoek van reclamanten is beoordeeld en stuit in ruimtelijk opzicht niet op bezwaren. Het betreft de bouw van een gebouw van beperkte omvang en hoogte, aansluitend op de bestaande bebouwing die deel uitmaakt van Huize te Gaste. Het bestemmingsplan wordt daarom aangepast om de bouw van een extra gebouw voor zorgwoningen mogelijk te maken. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt uitgebreid over de gronden aan de achterzijde van de woning Grensweg 19, die in eigendom zijn en die in de huidige situatie ook al worden gebruikt voor de woonzorgvoorziening. Het bouwvlak rond de (voormalige) mantelzorgwoning op de achterzijde van het perceel wordt uitgebreid, zodat de beoogde nieuwbouw erbinnen valt. De bestemming 'Maatschappelijk' biedt de mogelijkheid om de nieuwe bebouwing te gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen en/of zorgwonen.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: De gronden aan de achterzijde van het perceel Grensweg 19 worden bestemd als 'Maatschappelijk'. Het bouwvlak rond de (voormalige) mantelzorgwoning op het perceel Grensweg 15-17 wordt in zuidelijke richting uitgebreid. Op de uitbreiding van het bouwvlak wordt een aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte = 4/4' en een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage = 100' opgenomen. De goot- en bouwhoogte voor de voormalige mantelzorgwoning worden teruggebracht van 5/8 meter naar 4/6 meter, zodat deze beter aansluiten bij de feitelijke situatie en de nieuwe uitbreiding.

### 3 Aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende aanpassingen gedaan op de verbeelding, in de planregels en in de toelichting.

#### Verbeelding

- Op het perceel Grootsooterweg 87 wordt de aanduiding ‘bedrijf aan huis’ toegevoegd.
- De aanduiding ‘caravanstalling’ op het perceel Hoogstraat 5 wordt aangepast in de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – in pandige opslag’.
- Op het perceel Hoogstraat 5 wordt rond de hooischaar een bouwvlak opgenomen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt aangeduid als ‘maximum goothoogte, maximum bouwhoogte = 3/4’ en ‘maximum bebouwingspercentage = 100’.
- Op de bestemming ‘Wonen’ op het perceel Grensweg 11 wordt de aanduiding ‘wetgevingzone – afwijkingsgebied’ opgenomen.
- De aanbouw aan de achterzijde van het pand Grootsooterweg 101 wordt voorzien van de aanduiding ‘maximum goothoogte, maximum bouwhoogte = 6/6’.
- Het pand in de achtertuin van de woning De Dijk 7b wordt aangeduid als ‘kantoor’.
- De bestemming van het perceel Heikant 32 wordt gewijzigd van ‘Bedrijf’ in ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Rond de woning wordt een bouwvlak opgenomen met een diepte van 15 meter, een aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden = 1’ en een aanduiding ‘maximum goothoogte, maximum bouwhoogte = 5/8’. Aan de woonbestemming wordt een aanduiding ‘maximum oppervlakte bijgebouwen (m<sup>2</sup>)’ toegevoegd.
- De gronden aan de achterzijde van het perceel Grensweg 19 worden bestemd als ‘Maatschappelijk’. Het bouwvlak rond de (voormalige) mantelzorgwoning op het perceel Grensweg 15-17 wordt in zuidelijke richting uitgebreid. Op de uitbreiding van het bouwvlak wordt een aanduiding ‘maximum goothoogte, maximum bouwhoogte = 4/4’ en een aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage = 100’ opgenomen. De goot- en bouwhoogte voor de voormalige mantelzorgwoning worden teruggebracht van 5/8 meter naar 4/6 meter.
- Het plangebied wordt aangepast door het perceel Vennenhof kavel 4 (kadastraal bekend als MHZ00 sectie G nummer 1242) uit het plangebied te laten.

#### Regels

- In de bestemming ‘Bedrijf’ komt de regeling te vervallen die ter plaatse van de aanduiding ‘caravanstalling’ uitsluitend een caravanstalling toestaat (artikel 4.1, sub b onder 4). In plaats daarvan wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – in pandige opslag’ uitsluitend een caravanstalling, alsmede de opslag van opslagcontainers en kantoorunits is toegestaan.
- In de regels van de bestemming ‘Wonen’ wordt een afwijkmogelijkheid toegevoegd, die ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone – afwijkingsgebied’ de vestiging van horeca in categorie 1, 2 en 3 onder voorwaarden mogelijk maakt.
- In de regels van de bestemming ‘Wonen’ wordt in de bestemmingsomschrijving (artikel 14.1, sub c) een nieuw sublid toegevoegd waarin ter plaatse van de aanduiding ‘kantoor’ een kantoor wordt toegestaan.

#### Toelichting

- De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met bovenstaande aanpassingen op de verbeelding en in de planregels.