

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan ‘Kloosterstraat–Brabantstraat Volkel’

Gemeente Maashorst

Maashorst, juli 2026

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kloosterstraat-Brabantstraat Volkel' heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 28 december 2023 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en betrokken bij het bestemmingsplan.

Tevens worden enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, deze zijn aan het einde van deze notitie opgesomd.

Zienswijze 1

1.1 Lagenbenadering

Zienswijze

De ontwikkeling betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen en vindt plaats ter hoogte van het werkingsgebied Landelijk gebied – Gemengd Landelijk Gebied en verstedelijking afweegbaar. In beginsel vinden duurzame stedelijke ontwikkelingen, zoals voorliggende ontwikkeling plaats in Stedelijk gebied. Omdat deze stedelijke ontwikkeling, middels een herbegrenzing van het stedelijk gebied, landt in het landelijk gebied is een uitgebreide motivatie noodzakelijk.

Op grond van artikel 3.7. IOV moet bij iedere nieuwe ontwikkeling de lagenbenadering worden toegepast. De lagenbenadering is in het voorliggende bestemmingsplan onvoldoende opgenomen. Ondanks de planlocatie ligt binnen het werkingsgebied verstedelijking afweegbaar dient de locatie vanuit het principe ‘water en bodem sturend’ te worden beoordeeld of deze locatie voorstelbaar is voor woningbouw.

Beantwoording

In de Toelichting bij het bestemmingsplan is de lagenbenadering overeenkomstig de Interim Omgevingsverordening toegepast, zie paragraaf 4.3

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting maar niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Kwaliteitsverbetering

Zienswijze

Artikel 3.9. IOV bepaalt dat een bestemmingsplan die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd in het plan. De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat vanuit kwaliteitsverbetering van het landschap een investering van 1% van de gronduitgifteprijs geïnvesteerd dient te worden in het landschap. De berekening is opgenomen in de plantoelichting. In de berekening is de huidige situatie afgezet tegen de beoogde situatie en daar is 1% kwaliteitsverbetering over berekend. De plantoelichting stelt: huidige situatie vertegenwoordigt een waarde van €1.013.285,- en nieuwe situatie vertegenwoordigt een waarde van €3.238.415,-. De waardevermeerdering is daarom volgens de toelichting € 2.225.130. Over dit laatste bedrag wordt 1% kwaliteitsverbetering berekend. Dit is niet juist. De uitgeefbare grond moet worden berekend en daarover moet 1% kwaliteitsverbetering worden berekend. Bovendien wordt niet aangegeven of de kwaliteitsverbetering plaatsvindt in de vorm van maatregelen in het landschap ter plaatse of dat het bedrag wordt gestort in het gemeentelijke groenfonds.

Beantwoording

Er is in de toelichting alsnog een berekening opgenomen op de juiste grondslag (1% van de waarde van de uitgeefbare grond). Dat dit bedrag wordt besteed aan kwaliteitsverbetering is in de regels met een voorwaardelijke verplichting tot storting in het gemeentelijke groen-fonds geborgd.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

2.1 Openbaar vervoer

Zienswijze

Indiener geeft aan dat hij een toelichting mist op de onderdelen wandelen, openbaar vervoer en fiets en hoe wordt omgegaan met de bushaltes Molen en Biesthoekweg.

Beantwoording

In de toelichting is een paragraaf toegevoegd met daarin een beschouwing van de gevolgen van het plan voor het openbaar vervoer (paragraaf 2.4).

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Busroute 322 Eindhoven – Gemert – Uden

Zienswijze

Blijft de route van de huidige lijn 322 van Eindhoven – via Gemert naar Uden in Volkel lopen via de Brabantstraat – Leeuwstraat – Nieuwe Udenseweg – Industrielaan naar het Busstation in Uden? Of gaat de route lopen via de oostkant van Volkel (de Zeelandsedijk), de Rondweg Volkel of daarop volgend Kromstraat, Erfstraat en Liessentstraat via de Industrielaan in Uden naar het busstation in Uden? Indiener heeft de voorkeur voor behoud van de huidige bus-route via de Brabantstraat–Leeuwstraat–Industrielaan Uden naar Uden Busstation.

Beantwoording

Het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de ontwikkelingen binnen het plangebied en heeft geen invloed op (keuzes over) busroutes. Desalniettemin is in paragraaf 2.4 nadrukkelijk ingegaan op het openbaar vervoernetwerk rondom het plangebied.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

3.1 Omgevingsdialoog

Zienswijze

Indiener meent dat de omgevingsdialoog die in 2020 per brief is gevoerd onvoldoende is en een nieuwe dialoog, zonder de beperkingen van de coronapandemie noodzakelijk is. Er is onvoldoende transparantie en participatie geweest.

Beantwoording

Er is recent een aanvullende omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag is opgenomen in (de bijlage van) de Toelichting bij het bestemmingsplan.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Situering en ontsluiting parkeerterrein

Zienswijze

Het parkeerterrein in het plan is tegenover woningen op de Kloosterstraat gesitueerd. Hierdoor is er directe lichtinstraling in de woningen te verwachten met negatieve impact op de privacy en het woongenot van de bewoners. Er wordt voorgesteld de ontsluiting via de Schadronstraat te laten verlopen, via bestaande infrastructuur.

Beantwoording

Een ontsluiting van het plangebied via de Schadronstraat is ongewenst, er is geen bestaande infrastructuur, de agrarische bestemming binnen het plangebied is niet in beeld voor ontwikkeling van woningbouw. Naar aanleiding van de zienswijze is het stedenbouwkundig plan wel iets gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan: de parkeerkoffer is dusdanig verplaatst, dat de ontsluiting daarvan niet meer tegenover Kloosterstraat 63 is gelegen, maar tegenover de erfscheiding van Kloosterstraat 63 en 65 zodat directe lichtinstraling in de bestaande woningen aan de Kloosterstraat wordt voorkomen.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Parkeerplaatsen

Zienswijze

Er is getoetst aan de nota Parkeernormen Uden 2018 waarbij 34 parkeerplaatsen zijn berekend. Er zouden 35,6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Inmiddels zijn de uitvoeringsregels parkeernormen Gemeente Maashorst 2023 (01-12-2023) van kracht. Het totaal aantal parkeerplaatsen zou hierdoor 39 moeten bedragen.

Beantwoording

Er is alsnog getoetst aan de geldende Uitvoeringsregels parkeernormen Gemeente Maas-horst, zie paragraaf 5.5.2 van de Toelichting. Het benodigde aantal parkeerplaatsen be-draagt naar huidige beleid afgerond 40. Er was eerder voorzien in 34 parkeerplaatsen maar er kunnen bij nader inzien 40 parkeerplaatsen worden gerealiseerd zodat wordt voldaan aan het huidige beleid. De realisatie van 40 parkeerplaatsen is in de regels geborgd.

Besluit

Deze zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Afstand woningen tot de weg

Zienswijze

Het nieuwe woningen aan de Kloosterstraat liggen op 7 meter van de weg, in afwijking van de bestaande stedenbouwkundige opzet van deze straat waarbij een afstand van 20 meter tot de straat is aangehouden. De kortere afstand heeft aanzienlijke gevolgen voor de privacy van de huidige bewoners en negatieve impact op het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners (luchtkwaliteit). Een grotere afstand tot de weg voorkomt de negatieve gevolgen.

Beantwoording

Een grotere afstand van de woningen tot de Kloosterstraat is niet realistisch omdat het plan dan Fors) minder woningen kunnen worden gerealiseerd. Bovendien is de aangehouden afstand tot de Kloosterstraat royaal en in overeenstemming met andere situaties in de omgeving. Dat de bestaande woningen aan de Kloosterstraat verder van de weg zijn gelegen, maakt niet dat er aanleiding is om dat in het plangebied ook aan te houden. Voordeel van de grote afstand van de bestaande woningen tot de Kloosterstraat is dat de impact op de privacy door de nieuwe woningen aan de overkant van de weg navenant minder is. Van negatieve invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse van de bestaande woningen zal door de komst van 20 woningen geen sprake kunnen zijn.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5 Dakkapel

Zienswijze

In het plan zijn dakkapellen aan de kant van de Kloosterstraat weergegeven waardoor indier zorgen heeft over inkijk en privacy. Dakkapellen zouden beter passen aan de achterzijde van de woningen en voldoen toch aan de esthetische eisen in het beeldkwaliteitsplan.

Beantwoording

Vanwege de grote afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen aan de Kloosterstraat vormen dakkapellen aan de voorzijde van de nieuwe woningen geen onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gelet op de bestaande bebouwingssfeer van de Kloosterstraat zijn dakkapellen aan de voorzijde van de woningen in het plangebied gebruikelijk en daarmee stedenbouwkundig verantwoord. Zie daarvoor het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de Toelichting.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6 Geluid – luchtvaartverkeer

Zienswijze

De beoogde woningen liggen binnen een geluidszone voor luchtvaartverkeer. Daar is onder voorwaarden woningbouw toegestaan. Er ontbreekt een heldere beschrijving van de toetsingskaders en de onderbouwing waarom het hier gaat om het opvullen van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing.

Beantwoording

In de toelichting is het toetsingskader en de onderbouwing alsnog opgenomen, zie paragraaf 4.2.1.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.7 Geluid – cumulatie

Zienswijze

Het gebied is volgens de kaart 'Geluid in Nederland' gelegen in een zone van 61–65 dB wat als tamelijk slecht wordt beoordeeld. Er is onvoldoende aandacht besteed aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen nu alleen onderzoek naar wegverkeerslawaaï is gedaan. Ook ontbreekt een grondige beoordeling van de effecten van geluidshinder op slaapverstoring.

Beantwoording

In de toelichting is een bredere onderbouwing over de geluidsaspecten in relatie tot het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen opgenomen, zie paragraaf 5.1.5. Een grondige beoordeling van de effecten van geluidshinder op slaapverstoring is daarbij niet nodig.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.8 Woningbouwopgave

Zienswijze

Er ontbreekt een beschrijving over de doelstellingen en ambities van de regionale woondeal Noord-Oost Brabant en de wijze waarop dit in het plan is doorvertaald. Er is ook niet geborgd hoe de regionale woondeal Noord-Oost Brabant is geborgd in dit plan.

Beantwoording

In paragraaf 4.4 van de Toelichting is alsnog ingegaan op de Omgevingsvisie Maashorst, het geldende beleid Wonen en zorg 2024-2030 en daarmee ook de Regionale Woondeal Noord-Oost-Brabant. Het initiatief voldoet aan het geldende beleid.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.9 Landschappelijke inpassing

Zienswijze

Het plan geeft niet genoeg inzicht in hoe de parkeerplaatsen uit het zicht worden onttrokken en hoe deze inpassing concreet wordt gerealiseerd. Dit geldt eveneens voor de landschappelijke inpassing van het plangebied. In de berekening van de kwaliteitsverbetering is een ander ontwerp gebruikt dan in de andere documenten. Ook is er een discrepantie tussen de opgenomen afmetingen in het beeldkwaliteitsplan en de regels in artikel 5 'Groen – landschappelijke inpassing' met betrekking tot de groene landschappelijke inpassing. In het voorliggende plan is gerekend met 1% van de plankosten voor de kwaliteitsverbetering. Conform de afspraken (1%-regeling) met de provincie moet er gerekend worden met 1% van de uitgifte prijs. Er wordt verzocht om een gedetailleerde motivatie en beschrijving van de inpassing van de parkeerplaatsen, specifiek in het beeld- en kwaliteitsplan. Tevens is het noodzakelijk om een apart landschappelijk inpassingsplan op te stellen waarin de inpassing van de parkeerplaatsen wordt beschreven en geborgd. De verschillende documenten moeten met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

Beantwoording

Er is in de toelichting alsnog een berekening opgenomen op de juiste grondslag (1% van de waarde van de uitgeefbare grond). Dat dit bedrag wordt besteed aan kwaliteitsverbetering is in de regels met een voorwaardelijke verplichting tot storting in het gemeentelijke groenfonds geborgd.

Het ontwerp van de landschappelijke inpassing is consistent gemaakt in alle documenten bij het bestemmingsplan.

Inpassing parkeerplaatsen:

Tekst in toelichting:

Samen met LA architecten uit Veghel heeft T&W bouw het programma van eisen tot een plan ontwikkeld wat een dorpse uitstraling heeft en goed past in het groene straatbeeld van de Kloosterstraat. De woningen worden op voldoende afstand van de straat gesitueerd, waardoor ze qua positionering aansluiting vinden met de woningen aan de overzijde welke in de jaren 50 en 60 zijn gerealiseerd. Door de openbare ruimte aan de voorzijde van de Kloosterstraat zo groen mogelijk in te richten past de ontwikkeling in het groene straatbeeld.

Inpassing parkeerplaatsen wordt geborgd.

Besluit

Deze zienswijze leidt wel tot aanpassing van (de regels van) het bestemmingsplan.

3.10 Regels

Zienswijze

In de huidige versie van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de 'Nota Parkeernormen Uden 2018' als bijlage bij de regels. Dit beleid is inmiddels vernieuwd. Er wordt verzocht om de meest recente versie van het parkeerbeleid op te nemen als bijlage bij de regels.

In artikel 14.1, onder a, van de regels wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan dat opgenomen zou zijn als bijlage bij de regels. Het beeldkwaliteitsplan momenteel ontbreekt als bijlage bij de regels. Er wordt verzocht het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de regels op te nemen.

Beantwoording

Het meest recent (en geldend) parkeerbeleid is alsnog (als bijlage bij en) in de planregels opgenomen. Tevens is het beeldkwaliteitsplan (BKP) als bijlage bij de planregels opgenomen omdat inderdaad de regels daarnaar verwijzen voor wat betreft de aanvaardbaarheid van dakkapellen. Voor het overige geldt het BKP als onderdeel van welstandsbeleid.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

3.11 Harmonisatie

Zienswijze

Indiener verzoekt om bij het bestemmingsplan rekening te houden met de geharmoniseerde regelingen van Gemeente Maashorst zoals parkeerbeleid, geurbeleid, landschappelijke inpassing en het beleidsprogramma wonen en zorg.

Beantwoording

Het geldende beleid op het moment van besluitvorming dient te worden toegepast. Hiermee is in de toelichting bij het bestemmingsplan rekening gehouden.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.12 Planschade

Zienswijze

Indiener overweegt het indienen van een verzoek om vergoeding van planschade.

Beantwoording

Indien een planologische ontwikkeling leidt tot planschade voor indiener kan dat leiden tot een vergoeding. Of dit aan de orde is kan uitsluitend blijken uit een zelfstandige procedure die pas kan worden opgestart als het besluit dat leidt tot de vermeende schade onherroepelijk is. Het is niet aannemelijk dat de omvang aan mogelijke planschade zodanig groot is dat het plan daardoor niet uitvoerbaar zou zijn.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. Regeling spuitvrije zone op agrarische gronden in het plangebied, zie art.
2. Borging waterberging
3. Borgen groeninpassing zijde Kloosterstraat
4. Tekstuele verbeteringen