

# Bestemmingsplan Kom Budel

Gemeente Cranendonck

Vastgesteld





# Bestemmingsplan Kom Budel

Gemeente Cranendonck

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x06883
Datum vaststelling:	15 december 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. V. Herzberg en mevr. I. Kuijpers
Projectteam BRO:	Niels Paree en Paul Gerards
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, kom, Budel, actualisatie
Bron foto kaart:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	De geldende bestemmingsplannen voor de kom van Budel dienen te worden geactualiseerd. Dit bestemmingsplan geeft een actuele juridisch-planologische regeling voor de gehele kom van Budel.

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl







<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Situering en planbegrenzing	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Opzet bestemmingsplan	6
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Regionaal beleid	16
2.4 Gemeentelijk beleid	19
<b>3. BESCHRIJVING PLAN</b>	<b>31</b>
3.1 Geschiedenis	31
3.2 Planvoornemen	32
3.3 Ruimtelijke aspecten	33
3.4 Functionele aspecten	36
3.5 Cultuurhistorie en archeologie	40
3.6 Ontwikkelingen in het plangebied	45
<b>4. ONDERZOEK</b>	<b>47</b>
4.1 Bodem	47
4.2 Externe veiligheid	48
4.3 Flora en fauna	51
4.4 Kabels, leidingen en molenbiotopen	53
4.5 Luchtkwaliteit	54
4.6 Milieuzonering	56
4.7 Water	57
4.8 Geluidhinder	61
<b>5. UITGANGSPUNTEN VOOR DE BESTEMMINGEN</b>	<b>63</b>
5.1 Inleiding	63
5.2 Vigerende woningbouwrechten	63

<b>6. JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>65</b>
6.1 Planonderdelen	65
6.2 Opzet planregels	65
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>75</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	75
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
<b>8. HANDHAVING</b>	<b>79</b>
<b>9. PROCEDURE</b>	<b>81</b>

#### **Separate bijlagen**

- BRO, Natuurtoets (bureauonderzoek) Kom Budel, projectnummer 211x06883, 10 maart 2014;
- BRO Natuurtoets Kom Budel, Drietal locaties binnen de bebouwde kom te Budel, 19 juni 2014
- K-Plus adviesgroep, Akoestisch onderzoek geluidbelasting 3 bouwlocaties Budel, M14.141.401, 6 juni 2014
- Beeldkwaliteitplan Budel Noord
- Beeldkwaliteitplan Boschackers
- Beeldkwaliteitplan Centrum Budel
- Voorontwerp bestemmingsplan 'Meemortel ong te Budel', inclusief haalbaarheidsonderzoeken
- Nota van zienswijzen
- Nota van ambtshalve wijzingen
- Voorontwerp wijzigingsplan 'Meidoornstraat 3' te Budel, inclusief haalbaarheidsonderzoeken.



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De gemeente Cranendonck hecht er waarde aan om haar bestemmingsplannen actueel te houden. Reden hiervoor is het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden, waarin wordt voorgeschreven dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar.

Verskillende bestemmingsplannen voor Budel zijn bijna 10 jaar oud, waardoor een actualisatie benodigd is.

Om een aantal redenen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk en kan niet worden volstaan met bijvoorbeeld alleen een aanpassing van de planregels:

- in het plangebied gelden meerdere, oude bestemmings- of wijzigingsplannen dan wel partiële herzieningen. Daarnaast zijn er diverse vrijstellingsprocedures gevoerd in het gebied welke niet zijn gevolgd door planherzieningen. Door deze verschillende planvormen ontbreekt het op dit moment aan duidelijkheid en overzichtelijkheid en laat de hanteerbaarheid te wensen over. Daarnaast zijn in de geldende bestemmingsplannen enkele onvolkomenheden geslopen, die gerepareerd dienen te worden;
- op grond van het bepaalde in artikel 3.1, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Cranendonck in principe verplicht om bestemmingsplannen tenminste éénmaal in de tien jaren te herzien;
- als gevolg van de wijzigingen in de bouwregelgeving bestaat er behoefte aan aanpassing en modernisering van de planregels. De nieuwe planregels zijn daarom goed hanteerbaar, inzichtelijk, toegankelijk en uniform voor de hele gemeente;
- de in de loop der tijd gerealiseerde veranderingen in de bebouwing zijn planologisch geregeld;
- herziening is verder nodig in verband met nieuwe inzichten met betrekking tot de inrichting van bestemmingsplannen en de toegenomen milieuzorg;
- de gemeente wil haar ruimtelijke plannen digitaal raadpleegbaar hebben, reden waarom nieuwe bestemmingsplannen conform de landelijke RO-standaarden 2012 zijn opgesteld.

Doel van de herzieningsoperatie is om op termijn te beschikken over actuele bestemmingsplannen, waarin:

- het huidige gebruik van gronden en opstallen zo goed mogelijk positief wordt bestemd;
- een aantal ontwikkelingsmogelijkheden wordt afgebakend;
- een juridisch systeem wordt gekozen, dat past in deze tijd;
- passende zorg wordt gegeven aan milieucomponenten;
- beschikt kan worden over digitale verbeeldingen, conform IMRO-model, waardoor deze plannen ook digitaal kunnen worden geraadpleegd.

Door middel van het onderhavige bestemmingsplan is Budel van een actueel planologisch-juridisch regime voorzien.

## 1.2 Situering en planbegrenzing

De kern Budel ligt in het zuiden van de gemeente Cranendonck, nabij de grens met België en de stad Hamont. Aan de oostzijde van de kern ligt het natuurgebied Weerter- en Budelerheide. Rond de kern liggen verschillende bebouwingsconcentraties, zoals onder andere Keunenhoek, Schoordijk en Meemortel. Aan de noordwestkant ligt het dorp Gastel en aan de zuidkant Budel-Schoot. De directe omgeving van de kern wordt gedomineerd door agrarisch gebied en de natuurgebieden van de 'Weerter- en Budelerheide'.



Afbeelding 1: Kern Budel

Het plangebied betreft de gehele kom van Budel. De grens van het plangebied is afgebeeld op afbeelding 2. Bij het bepalen van de begrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er is een éénduidige en herkenbare plangrens getrokken;

- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen zijn zoveel mogelijk gerespecteerd;
- er is zoveel mogelijk uitgegaan van het huidig gebruik van de gronden.



Afbeelding 2. Plangrens Kom Budel

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

In de onderstaande tabel zijn de voor het plangebied van toepassing zijnde bestemmingsplannen opgenomen.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Rembrandtlaan (1982)	08-04-1982	05-04-1983
Bestemmingsplan Woongebieden Budel	20-12-2005	-
Wijzigingsplan Woongebieden Budel, Burg. Van Houtstraat 91	29-1-2008	4-3-2008
Bestemmingsplan Schoterakkers	27-10-2009	-
Bestemmingsplan Budel-Noord	22-09-2009	-
Bestemmingsplan De Meemortel	18-01-2011	-
Bestemmingsplan Boschakkers Budel	25-6-2013	-
Bestemmingsplan Centrum Budel	25-6-2013	-
Wijzigingsplan Grensweg ong (tussen 18a en 20), Budel	23-10-2007	20-11-2007
Wijzigingsplan Burgemeester van Houtstraat 91	29-01-2008	4-3-2008
Bestemmingsplan woningbouw Grootshoterweg, Budel	4-1-2010	
Bestemmingsplan Wollenhoekstraat 11	12-5-2010	-
Bestemmingsplan Woongebieden Budel, locatie Grootshoterweg 6	08-06-2010	-
Bestemmingsplan Broekkant ong.	18-1-2011	-
Bestemmingsplan Herenstraat Budel	11-10-2011	-
Bestemmingsplan Cranendoncklaan Budel	7-2-2012	-
Bestemmingsplan Brede School de Boogurt	26-6-2012	-
Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22 Budel	26-06-2012	-
Ant. Meurkensstraat ong.	26-06-2012	-
Bestemmingsplan Broekkant / Maarheezerweg Budel	17-12-2013	-
Cranendoncklaan 97	In procedure	
Rembrandtlaan 7	In procedure	
Willem de Zwijgerstraat 38	In procedure	
Wijzigingsplan Jan Maasstraat 2	25-03-2014	-
Nieuwstraat 55	In voorbereiding	

Tabel 1. Geldende bestemmingsplannen

## 1.4 Opzet bestemmingsplan

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft een terreinverkenning en inventarisatie van de kern Budel plaatsgevonden. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd. Deze inventarisatie staat aan de basis van deze toelichting.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in hoofdstuk 2. Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft er in eerste instantie een terreinverkenning en inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van de inventarisatiegegevens is het plangebied in hoofdstuk 3 beschreven onder meer aan de hand van

functionele en ruimtelijke aspecten. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. De uitgangspunten die ten grondslag lagen aan het juridisch kader wordt beschreven in hoofdstuk 5. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 8 is aangegeven hoe wordt gehandhaafd op dit plan. Tot slot volgt in hoofdstuk 9 een beschrijving van de gevoerde procedure.



## 2. BELEIDSKADER

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (Rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

#### *Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland*

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

#### *Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden*

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.

- Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

#### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding zijn.

#### **AMvB Ruimte**

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar).

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen

Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en



provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitlegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

#### *Afweging Ladder duurzame verstedelijking*

In het nieuwe bestemmingsplan voor Kom Budel worden geen rechtstreekse nieuwe locaties aangewezen voor stedelijke functies. De directe bouwtitels voor nieuwe woningen in dit bestemmingsplan betreffen vigerende woningbouwrechten. In het bestemmingsplan wordt door middel van afwijkingenbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden de realisatie van nieuwe woningen indirect mogelijk gemaakt.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft aangegeven dat bij het opnemen van (afwijkings- en) wijzigingsbevoegdheden voor de realisatie van nieuwe woningen reeds dient te zijn aangetoond dat voor de bouwplannen een regionale behoefte bestaat. Om deze reden is voor deze potentiële nieuwe woningen een toets opgenomen aan de (gehele) ladder duurzame verstedelijking.

#### Trede 1: bestaand bebouwd gebied

De nieuw te realiseren woningen door middel van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden alle opgericht binnen het bestaand bebouwd gebied van Budel. Hiermee wordt voldaan aan trede 1 van de ladder duurzame verstedelijking.

#### Trede 2: regionale behoefte

Voor het centrumgebied is in de gemeentelijke woningbouwprogrammering rekening is gehouden met het toevoegen van 80 wooneenheden. Alle nieuw te realiseren woningen in het centrumgebied zijn door de gemeente Cranendonck opgenomen in het wooncontingent, dat regionaal is afgestemd. In de regels van het bestemmingsplan is voor de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden daarnaast vastgelegd dat het totaal aantal te realiseren woningen dient te passen binnen de actuele woningbouwprogrammering.

Gezien het bovenstaande kunnen de nieuwe woningen alleen worden gerealiseerd indien is aangetoond dat de (actuele) behoefte bestaat.

#### Trede 3:

Aangezien alle te bouwen woningen binnen het bestaand bebouwd gebied van Budel liggen, is trede 3 niet aan de orde.

#### Conclusie

Gezien het bovenstaande, voldoet het bestemmingsplan aan de uitgangspunten van de Ladder duurzame verstedelijking.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **Verordening Ruimte 2014**

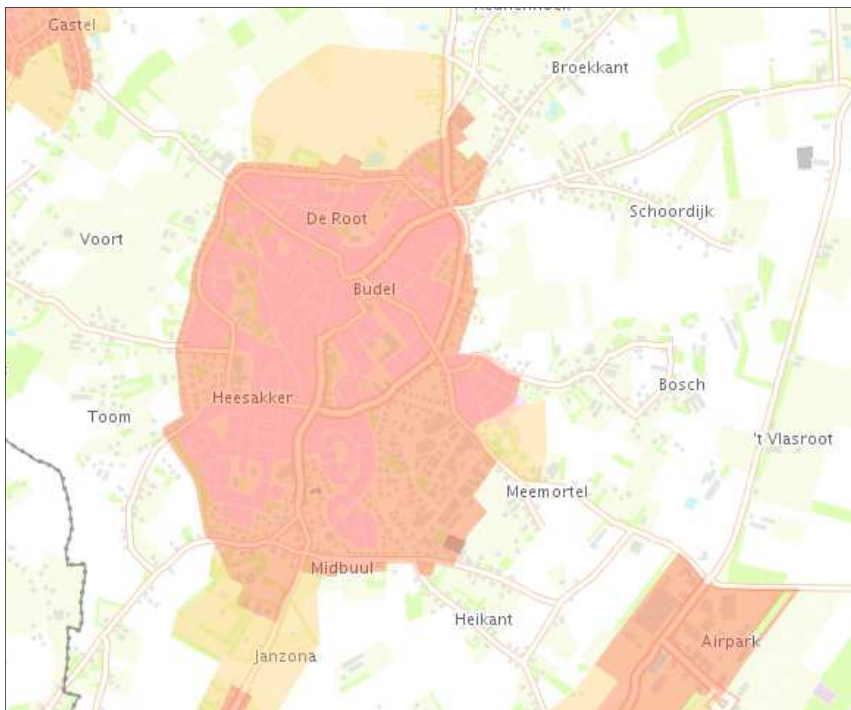
Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening Ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. Ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen.

Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het grootste deel van de kern aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Ten noorden, zuiden en ten oosten van de kern liggen zoekgebieden voor verstedelijking.

Onder het bestaand stedelijk gebied vallen ieder geval: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infra-

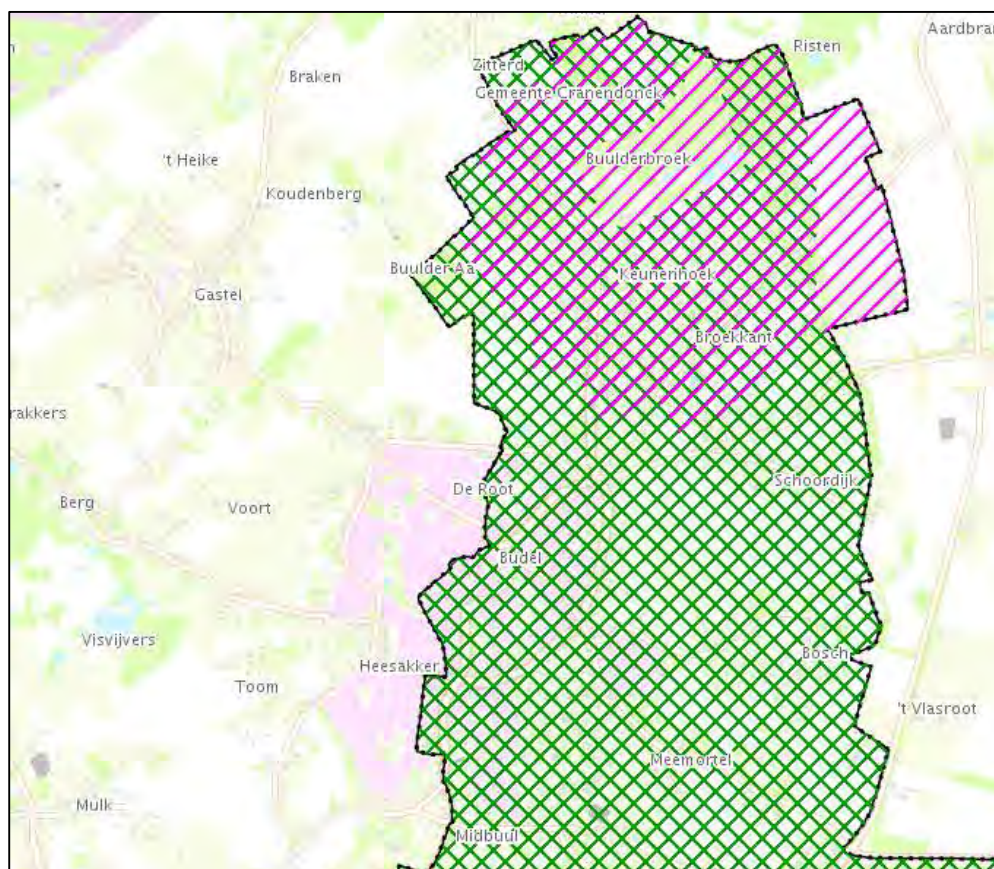
structuur. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

In de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling kan verstedelijking plaatsvinden. De realisatie van bijvoorbeeld nieuwe woongebieden is dan ook, onder voorwaarden, mogelijk.



Afbeelding 3. uitsnede kaartbeeld Verordening Ruimte: stedelijke ontwikkeling

Op de themakaart 'Water' is te zien dat de meest noordelijke punt van het plangebied in een boringsvrije zone ligt. Het betreft de roze arcering. De groene arcering geeft het vervallen grondwaterbeschermingsgebied weer. Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Boringsvrije zone' strekt mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. In dat kader wordt vermeld dat het bestemmingsplan geen diepe verstoringen van de bodem mogelijk maakt. Ondergronds bouwen is toegestaan tot maximaal 4 meter onder peil. In de regels en op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan hoeft dan ook geen beschermende regeling te worden opgenomen.



Afbeelding 4. uitsnede kaartbeeld Verordening Ruimte: water.

Op de themakaarten 'Natuur en Landschap', 'Cultuurhistorie' en 'Agrarische ontwikkelingen en windturbines' zijn voor het plangebied geen specifieke waarden aangegeven.

Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend opgesteld en daarmee in lijn met de Verordening Ruimte 2014. De nieuw te realiseren woningen door middel van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid vinden plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Het maximum aantal te realiseren woningen is in lijn met de regionale woningbouwprogrammering en met de Ladder duurzame verstedelijking. Doordat het herontwikkeling van bestaande (voorheen) bebouwde kavels danwel functiewijziging en / of splitsing van bestaande panden betreft, wordt voldaan aan de vereiste van zorgvuldig ruimtegebruik.

#### **Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014**

Op 7 februari 2014 hebben provinciale staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Deze is in werking getreden op 17 maart 2014. Hierna wordt in gegaan op de beleidslijnen uit de partiële herziening 2014. Inhoudelijk zijn voor het nieu-

we bestemmingsplan voor kom Budel geen wijzigingen in de beleidslijnen van toepassing.

### *Provinciale belangen*

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geleedingszones tussen steden
11. Goed bereikbare voorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor het nieuwe bestemmingsplan voor kom Budel zijn alleen provinciaal belang nummer 2 (multifunctioneel landelijk gebied) en 7 (concentratie van verstedelijking) aan de orde.

### *Structurenkaart*

Het plangebied betreft een kern in het gemengd landelijk gebied. Aan de noord-oost- en zuidzijde van het plangebied ligt een drietal zoekgebieden voor verstedelijking.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldonul'.

Ontwikkelingen, zoals wonen in het gemengd landelijk gebied dienen qua aard, schaal en functie bij de omgeving te passen en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

In het landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. In een aantal gebieden is de landbouw dominant en wil de provincie de aanwezige ruimte behouden voor agrarische ontwikkelingen. Ontwikkelingen in het landelijk gebied dragen bij aan de verbetering van een schone, groene en gezonde woon-en leefomgeving.

Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend opgesteld en daarmee in lijn met de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014. De nieuw te realiseren woningen door middel van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid zijn gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied en daarmee zijn de mogelijke ontwikkelingen in lijn met de Structuurvisie.

### **Provinciaal waterplan 2010-2015**

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 (vastgesteld 22 december 2009) bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien is het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. Als uitgangspunt wordt hierbij de voortzetting en uitvoering van bestaande afspraken gehanteerd, voor zover dat mogelijk is binnen de randvoorwaarden van het Europese en nationale waterbeleid. Daarnaast wordt onder andere meer aandacht besteed aan cultuurhistorie, aardkundige en archeologische waarden, recreatie en biodiversiteit, ook buiten de EHS.

Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend opgesteld en is dan ook in lijn met het provinciaal waterplan.

In de waterparagraaf (paragraaf 4.7) wordt nader ingegaan op het aspect 'water' binnen de kern Budel.

## **2.3 Regionaal beleid**

### **Woonvisie Regio Eindhoven**

Op 28 juni 2012 is de Woonvisie Regio Eindhoven 'Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' vastgesteld.

De visie richt zich op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:



- *Oog voor kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten:* De aanwezigheid van kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten loont en is kansrijk voor de regio Eindhoven. Kenniswerkers hebben geen specifieke woonwensen en zijn daarmee dus gewoon onderdeel van de reguliere woningmarkt. Maar om de kenniswerkers blijvend te kunnen binden aan de regio is het belangrijk dat de specifieke woon- en leefkwaliteiten getoond en beter gecommuniceerd worden. De aanwezigheid van lage-lonenarbeidsmigranten is permanent. Zij vragen tijdelijke of zelfs structurele woonruimte. Een steeds groter wordend deel vestigt zich hier permanent. Zij dienen benaderd te worden als een gewone woningzoekende.
- *Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied:* Door demografische ontwikkelingen (groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. Het streven “naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied” is een complexe en veelomvattende uitdaging, die door deze ontwikkelingen wel noodzakelijk is. Om tot concrete resultaten te komen, zal deze uitdaging veel meer vanuit een breder perspectief aangepakt moeten worden. Dat betekent een andere manier van denken en handelen, waarbij initiatieven van onderop veel meer gestimuleerd moeten worden. Het denken over deze uitdaging is nog niet afgerond. Taak van het SRE is om dit denken vanuit het wonen (én vanuit een breder perspectief) verder vorm te geven, waarbij bewustwording van de noodzaak tot een omslag een belangrijk doel is. Uiteindelijk wil de regio waar mogelijk kwalitatieve afspraken maken passend bij de identiteit en kwaliteit van de specifieke gemeenten.
- *Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad:* De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties. Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Het SRE heeft een belangrijke rol om het belang van deze bestaande voorraad regionaal te agenderen en te communiceren.

Het definitieve actieprogramma voor de periode 2012 tot 2015 is concreet uitgewerkt, samen met de (regionale) woningmarktpartijen.

Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend opgesteld en daarmee in lijn met de woonvisie regio Eindhoven. De toe te voegen woningen door middel van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid dragen bij aan het behoud van de kwaliteiten van het centrumgebied, danwel aan de herstructureringsopgave in de woonwijken.

### **Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020**

Op 17 december 2009 heeft de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) het 'Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020' vastgesteld. Bij dit woningbouwprogramma is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost-Brabant als uitgangspunt genomen. Hierbij is er sprake van een flexibel woningbouwprogramma, waarbij jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument.

De Peel- en Kempengemeenten willen voornamelijk bouwen voor de lokale behoefte. Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is namelijk dat ze hun kwaliteiten - die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn - willen behouden.

Voor de gemeente Cranendonck geldt een woningbouwbehoefte van 716 woningen tussen 2010 en 2020, onderverdeeld in 215 in de sociale sector en 501 in de vrije sector woningen. Voor de gemeente Cranendonck wordt voor de periode 2010 - 2020 gestreefd naar een verhouding 30% sociale sector en 70% vrije sector, waarbij gestreefd wordt naar voldoende starterswoningen en seniorenwoningen. Uitgangspunt is dat woningen voldoende kwaliteit hebben en voor diverse doelgroepen geschikt zijn.

In het nieuwe bestemmingsplan voor Budel worden (rechtstreeks) uitsluitend bestaande bouwrechten voor nieuwe woningen opgenomen. Alle nieuw te realiseren woningen door middel van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid in het plangebied zijn door de gemeente Cranendonck opgenomen in het wooncontingent, dat regionaal is afgestemd.

Het nieuwe bestemmingsplan is dan ook in lijn met het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020.

### **Waterbeleid**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn (naast het eerder genoemde Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant), het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

#### *Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets*

In relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:



- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm<sup>1</sup>). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Het nieuwe bestemmingsplan wordt conserverend opgesteld en zal dan ook in lijn zijn met het regionaal waterbeleid.

In de waterparagraaf (paragraaf 4.7) wordt nader ingegaan op het aspect 'water' binnen de kern Budel.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### Strategische Visie Cranendonck 2009-2024

In mei 2009 heeft de gemeente Cranendonck het visiedocument 'Cranendonck 2009-2024' vastgesteld. Deze visie dient als toetssteen voor het ontwikkelen van nieuw beleid, de inzet van middelen en het maken van keuzes. In de strategische visie wordt de gemeentelijke koers voor de komende 15 jaar bepaald.

<sup>1</sup> Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

In de visie wordt in gegaan op een vijftal thema's:

- wonen en leven;
- werk en economie;
- recreatie en toerisme;
- onderwijs;
- zorg.

Het bestemmingsplan voorziet in de ruimtelijk relevante uitgangspunten die door de Strategische Visie gesteld worden. Het centrumgebied van Budel is bestemd als 'Centrum -1' zodat de huidige centrumvoorzieningen gevestigd kunnen blijven, maar zich ook nieuwe centrumvoorzieningen kunnen vestigen (punt 6 van Wonen). De aanloopstraten hebben de bestemming Centrum - 2 gekregen. Zie paragraaf 5.3 voor de toegestane functies in de gebieden met de bestemming Centrum - 1 en Centrum - 2. Door het (door middel van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) mogelijk maken van nieuwe woningen in het centrumgebied van Budel wordt leegstand voorkomen en wordt bijgedragen aan de aantrekkelijkheid van het centrumgebied. Door middel van het toepassen van afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden in de woonwijken van Budel wordt bijgedragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarden van de woonboerderijen en aan de herstructureringsopgave. Daarmee wordt de aantrekkelijkheid van de kern als woonkern behouden.

### **StructuurvisiePlus / Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020'**

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Cranendonck is in 1999 een 'StructuurvisiePlus' opgesteld. Eind 2003 is de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' opgesteld. Deze ruimtelijke visie is in oktober 2004 vastgesteld. In de 'Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie' is de 'StructuurvisiePlus' nader bekeken. Het ruimtelijk toekomstbeeld voor de gemeente is hierbij geactualiseerd. Op dit moment is een nieuwe structuurvisie in ontwikkeling.

In de 'Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie' geldt voor alle kernen het streven naar vitale, levensloopbestendige kernen. De gemeente heeft als uitgangspunt dat in iedere kern, mits redelijkerwijs mogelijk, woningen gebouwd worden om tenminste de eigen bevolkingsgroei op te vangen. Er moeten woningtypen gebouwd worden die voldoen aan de marktvraag. Jongeren en senioren zijn daarbij belangrijke doelgroepen. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, herstructurering, herbesteding en intensivering gaat voor uitbreiding.

Door het (door middel van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) mogelijk maken van nieuwe woningen in het centrumgebied van Budel wordt leegstand voorkomen en wordt bijgedragen aan de aantrekkelijkheid van het centrumgebied. Door middel van het toepassen van afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden in de woonwijken van Budel wordt bijgedragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarden van de

woonboerderijen en aan de herstructureringsopgave. Daarmee wordt de aantrekkelijkheid van de kern als woonkern behouden.

Het bestemmingsplan wordt dan ook in lijn met de StructuurvisiePlus opgesteld.

### **Structuurvisie gemeente Cranendonck**

De structuurvisie Landelijke Klasse! 2024 gemeente Cranendonck ligt vanaf 11 december 2014 ter inzage. Het behoud en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving staat centraal in de structuurvisie van de gemeente Cranendonck. Het individuele karakter van de kernen dient behouden te blijven. Uitgangspunt is dat Budel een centrumfunctie heeft en dat de functies in de overige kernen zoveel mogelijk behouden blijven. De gemeente neemt een faciliterende en interveniërende rol en pakt de kansen die mogelijk zijn. Bij ontwikkelingen is de markt zoveel mogelijk leidend. Het streven naar het behoud van het inwoneraantal is belangrijk om het bestaande voorzieningenniveau op peil te houden.

### **Centrumvisie Budel**

Op 5 februari 2013 is door de gemeenteraad van Cranendonck de centrumvisie Budel vastgesteld. De centrumvisie schetst kaders voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum, waarbij met name het functionele aspect wordt behandeld. De visie houdt rekening met maatschappelijke ontwikkelingen als bevolkingskrimp, vergrijzing, internetaankopen en branchering.

In de centrumvisie zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- de supermarkten zijn belangrijke dragers voor het functioneren van het centrum en dienen daarom evenwichtig te worden verspreid in en direct aan de randen van de kern;
- de combinatie van functies vormt de kracht van Budel. Hierdoor is gecombineerd bezoek goed mogelijk;
- goed ingerichte terrassen zijn wenselijk, aangezien deze voor een verlevendiging van het straatbeeld zorgen en bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. De horeca heeft versterking nodig in het centrum van Budel. Hier zijn vooral kansen op de Markt en het Capucijnerplein;
- het centrum van Budel biedt behalve een winkel- en uitgaansfunctie ook mogelijkheden voor ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector. De aanwezige potenties (o.a. de Budelse Brouwerij en het Schepenhuis) moeten beter benut worden;
- het parkeerbeleid voor het centrum is belangrijk. De huidige parkeer capaciteit in de blauwe zone is momenteel te beperkt, terwijl buiten de blauwe zone de parkeer capaciteit meer dan voldoende is. In nieuwbouwsituaties (waarvan sprake is bij toename van bebouwd oppervlak) moet wel aan de parkeernorm worden voldaan voor de te realiseren uitbreiding. Deze is gelijk aan de maximumnorm van het CROW voor de betreffende functie;

- de wijze waarop de openbare ruimte gebruikt wordt, bepaalt de sfeer en de uitstraling van het centrum. Om het centrum een warme uitstraling te geven is de herinrichting van een gedeelte van de openbare ruimte en een goede relatie tussen de Markt en het Capucijnerplein van belang. Bij de inrichting is het geven van ruimte voor terrassen en het toevoegen van groen belangrijk;
- het verplaatsen van detailhandel van buiten naar binnen het centrumgebied wordt bevorderd. Verplaatsing van detailhandel vanuit het centrumgebied is dan ook niet wenselijk. Slechts bij hoge uitzondering wordt hiervan afgeweken, namelijk wanneer er sprake is van een groot knelpunt. Dit is alleen mogelijk wanneer van tevoren voldoende verzekerd is dat de eventueel vrijkomende locatie weer met een trekker wordt ingevuld;
- uitwisselbaarheid van functies binnen bestaande bebouwing zonder procedures;
- in de centrumvisie worden diverse potentiële herontwikkelingslocaties benoemd:
  1. verplaatsing C1000 en herinvulling huidige locatie;
  2. verplaatsing AH en herinvulling huidige locatie;
  3. herontwikkeling Capucijnerplein 24-34;
  4. herontwikkeling panden Deken van Baarsstraat;
  5. verbouw gemeentehuis;
  6. herinrichting openbaar gebied Deken van Baarsstraat/ Capucijnerplein;
  7. toevoeging van parkeerplaatsen.

De centrumvisie heeft invloed gehad op de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan voor het centrumgebied en op het beeldkwaliteitplan voor het centrumgebied. In dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan voor het centrumgebied opgenomen, met daarbij een onderscheid tussen het Centrum - 1 gebied (kernwinkelgebied) en het Centrum - 2 gebied (aanloopstraten). De verschillende functies die mogelijk zijn in deze twee gebieden zijn weergegeven in paragraaf 5.3 In het bestemmingsplan voor het centrumgebied (en daarmee ook met het bestemmingsplan voor kom Budel) is de uitwisselbaarheid van functies vergroot ten opzichte van de vroegere rechten. Het beeldkwaliteitplan geeft daarbij inspiratie en kaders voor de wijze waarop de openbare ruimte bepalend kan zijn voor een sfeerverhoging van het centrum. De plaatsing van terrassen is via het beeldkwaliteitplan verruimd. Voor de overige aspecten van de centrumvisie zijn het bestemmingplan en het beeldkwaliteitplan niet de aangewezen instrumenten.

### **Gemeentelijke woonvisie**

Op 27 november 2012 heeft de gemeenteraad van Cranendonck de 'Woonvisie 2012-2022' vastgesteld. De nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Het is de basis voor onderhandelingen met corporaties, projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten.

De beleidsdoelen van de woonvisie zijn:

1. behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
2. een goed vestigings- en leefomgeving voor de categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
3. kwaliteit en duurzaamheid is uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen;
4. iedere kern behoudt haar eigen karakter:

De gemeente Cranendonck wil door middel van een evenwichtig woonprogramma inspelen op de woonwensen van de bevolking, daarbij rekening houdend met het aanbod van woningen dat bij doorstroming vrijkomt en inclusief de extra opgave vanwege toenemende extramuralisering en gezinsverdunding. Er is vraag naar woningen voor starters en senioren, bouwkvavels en betaalbare koop- en huurwoningen.

In de nieuwe woonvisie wordt gekozen voor kwaliteit. Wonen en leven zijn de belangrijkste focuspunten van de strategische visie voor de gemeente Cranendonck. Goed wonen is een van de eerste levensbehoeften en daarom de basis van iedere inwoner. Om dit te realiseren wil de gemeente de volgende uitgangspunten waarmaken:

- Het versterken van de rustieke, fijne woon- en leefomgeving voor de inwoners.
- De inwoners de gelegenheid om binnen de gemeente te kunnen blijven wonen: jong en oud.
- Anticiperen op de groeiende zorgvraag.
- Beleid op elkaar afstemmen.
- Inzetten op levensloopbestendigheid van woningen.
- Kiezen voor kwaliteit.
- Bijdragen aan de regionale woonopgave en het optimaal benutten van economische kansen en die vertalen in het woningbouwprogramma.
- Keuzes maken met focus op betaalbaarheid, ook voor de langere termijn.
- Hanteren: “beginspraak vóór inspraak”.
- Keuzes maken die bij de specifieke kernen horen om samen een sterker Cranendonck te creëren.
- Stimuleren eigen initiatief en eigen woningbezit.
- Oog voor nieuwe ontwikkelingen.
- Inzetten op duurzaamheid.
- Uitdragen dat iedereen welkom is in Cranendonck.
- Meewerken aan verkoop van woonwagens en standplaatsen.
- Geen bouw van extra starterswoningen.
- De woonvisie is de basis voor onderhandelingen met woningcorporaties en projectontwikkelaars.
- Het opstellen van een plan voor transformatie van bestaande, oude wijken.
- Meer samenwerken met alle belanghebbende partijen.

Per kern is vervolgens de bouwopgave uitgewerkt. Een toekomstbeeld dat uitgaat van het behoud van aanwezige kwaliteiten op woningbouwgebied en daar waar schakels worden gemist, deze toevoegt om de dorpen “af” te maken en inspeelt op nieuwe economische ontwikkelingen.

Voor Budel is het volgende opgenomen in de woonvisie:

Budel is de grootste kern en heeft als zodanig ook de centrumfunctie, hetgeen wordt vertaald naar de aanwezigheid van voorzieningen, alle woningsoorten en zorgfuncties. Behoud van een breed voorzieningenniveau in Cranendonck is een grote uitdaging. Concentratie in de grotere kernen, ook van woningbouw, is hiervoor een noodzaak. Daarnaast is het van belang goed gebruik van de bestaande voorraad te maken en steeds te kiezen voor kwaliteit. In het aanloopgebied naar het centrum worden leegstaande kantoor- en winkelpanden getransformeerd naar woningen, veelal hun eerdere bestemmingsvorm. Hierdoor ontstaan kwalitatief goede woningen voor gezinnen in het centrumgebied. Het centrum zal daardoor weer meer kwaliteit en gezelligheid gaan uitstralen. Nieuwe koop- en huurwoningen zullen vooral in het duurdere segment worden gerealiseerd, al dan niet op particulier initiatief. Boerderijsplitsing in het buitengebied is een goed alternatief. Particuliere initiatieven zullen steeds per situatie worden getoetst aan de woonvisie.

Voor starters is er in Budel veel aanbod. Daarom worden weinig starterwoningen in het bouwprogramma opgenomen. Eenpersoonswoningen worden opgenomen in bouwplannen. In het centrumplan is een klein percentage appartementen gerealiseerd. Het nog uit te voeren onderzoek naar woonmilieus in wijken zal inzicht verschaffen in de noodzaak en volgorde van het opzetten van transformatieplannen voor bestaande wijken.

Grootschalige en kleinere uitbreidingen kunnen in bestaande nieuwbouwplannen worden verwerkt. Uitdagingen op het gebied van duurzaamheid in de woningbouw op een regionaal onderscheidende wijze, kunnen in deze bouwplannen worden doorgevoerd.

Hoewel uitbreiding van de bebouwing in Budel in principe mogelijk is, worden door middel van het nieuwe bestemmingsplan (rechtstreeks) alleen geldende bouwtitels voor woningen overgenomen. De te realiseren woningen door middel van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden dragen bij aan het behoud van de uitstraling van het centrumgebied en aan de herstructurering in de woonwijken.

Het bestemmingsplan wordt dan ook in lijn met de gemeentelijke woonvisie opgesteld.

Opgemerkt wordt dat onbenutte bouwtitels op termijn ook weer ingetrokken kunnen worden. Hiervoor is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarvan een termijn van 5 jaar is gekoppeld.

### **Horeca: paracommerciële en ondersteunende horeca**

Het doel van deze notitie is om een visie te ontwikkelen over het verschijnsel ondersteunende horeca (paracommerciële horeca) en onder welke voorwaarden deze toelaatbaar is. Het gaat hierbij om horeca bij detailhandel en bij de functies bijzondere en recreatieve doeleinden.

#### *Paracommerciële horeca*

Paracommerciële horeca is ondergeschikte horeca bij hoofdactiviteiten van recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard. Hiervoor dienen voorzieningen te voldoen aan de eisen uit het Besluit Inrichtingseisen Horeca. Tevens dient men in het bezit te zijn van de benodigde horecaverunning en exploitatievergunning. Het betreft derhalve in geen geval een zelfstandig horecabedrijf.

#### *Ondersteunende horeca*

Ondersteunende horeca omvat het als nevenactiviteit verkopen van dranken en spijzen voor consumptie ter plaatse, in een openbaar toegankelijk commercieel bedrijf dat geen hoofdbestemming horeca heeft. Het gaat daarbij om hoofdactiviteiten van recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard.

Ondersteunende horeca onderscheidt zich van andere horeca doordat het niet wordt beschouwd als zelfstandige horeca. Aangezien het bij ondersteunende horeca gaat om een aanvullende voorziening, wordt deze horeca niet op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Op basis van deze beleidsnotitie kan ondanks het ontbreken van een directe horecabestemming zonodig toch een horeca-exploitatie-vergunning worden afgegeven.

Indien het vigerend bestemmingsplan meer ruimte voor ondersteunende horeca biedt, dan is het bestemmingsplan leidend.

De voorwaarden voor het toestaan van ondersteunende horeca zijn:

1. De horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit en mag niet meer dan 49% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlak van de hoofdactiviteit beslaan, dit naar rato van doel en beschikbare ruimte met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
2. De activiteit dient te voldoen aan de Drank- en Horecawet en overige wet- en regelgeving;
3. Voor het verkrijgen van een Drank- en Horecaverunning is minimaal 35 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak horeca vereist. Indien de ondersteunende horeca onder deze grens blijft is het schenken van alcoholhoudende dranken uitgesloten;
4. De openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit; ondersteunende horeca omvat zowel dag- als avondhoreca. Nachthoreca is uitgesloten;
5. De ondersteunende horecavoorziening dient tijdens openingsuren van de hoofdactiviteit openbaar toegankelijk te zijn, verhuur aan derden tijdens en buiten openingsuren voor feesten en partijen is niet toegestaan;

6. De toegang tot de horeca activiteit is uitsluitend via het erf / of toegang van de hoofdactiviteit; er is dus geen aparte ingang;
7. Er is in het pand vrij toegankelijke sanitaire ruimte aanwezig;
8. Voor de horeca activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt.

Bij afwijking van één of meer van deze criteria is sprake van reguliere horeca. Deze dient dan zodanig in het bestemmingsplan terug te vinden te zijn óf deze dient door middel van bestemmingswijziging gefaciliteerd te worden.

De criteria voor ondergeschikte horeca zijn opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Budel.

### **Evenementenbeleid**

In het evenementenbeleid komen veel aspecten aan de orde om enerzijds het organiseren van evenementen doorgang te kunnen laten vinden en anderzijds om door een duidelijke normstelling overlast te voorkomen dan wel te verminderen.

Er zijn evenementenlocaties aangewezen, zodat organisatoren van evenementen duidelijkheid hebben waar evenementen georganiseerd kunnen worden, hoelang een evenement maximaal mag duren en hoe vaak evenementen op die locatie mogen plaats vinden. Door voorwaarden en regels te stellen aan de evenemententerreinen wordt er naar gestreefd om de overlast voor inwoners van de gemeente zoveel mogelijk te beperken en ook mogelijkheden te bieden voor het organiseren van evenementen.

Om zorg te dragen voor een goede spreiding van evenemententerreinen over de gemeente Cranendonck zijn in iedere kern één of meer locaties aangewezen. Voor Budel betreft dit het centrum van Budel, Manege De Auw Meule (niet in plangebied), Sportpark Budel en het "circusterrein" aan de Poelderstraat.

In het centrum van Budel mag er maximaal 2 maal per maand een evenement plaatsvinden met een maximale duur van 3 aaneengesloten dagen. Op de overige locaties mag één evenement per maand, gedurende maximaal 4 aaneengesloten dagen worden georganiseerd met een maximum van 12 dagen per jaar.

Bovenstaande bepalingen gelden niet voor de jaarlijkse kermis en carnavalsactiviteiten. In het bestemmingsplan worden voor de genoemde evenemententerreinen (voor zover gelegen in het plangebied) evenementen direct mogelijk gemaakt. Over de duur en over het aantal evenementen per jaar is nog steeds het evenementenbeleid leidend. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor het houden van een evenement buiten de genoemde evenemententerreinen.

In het plangebied zijn twee evenemententerreinen aanwezig, één in het centrumgebied en één op het sportpark Budel.



### **Welstandsnota gemeente Cranendonck**

De gemeente Cranendonck heeft de welstandsnota in januari 2008 vastgesteld. Met de welstandsnota zal de welstandstoetsing objectiever worden. Voor de onder het welstandsregime vallende gebouwen en gebieden is een welstandsniveau bepaald. Dit is gedaan op basis van de (cultuur)historische, stedenbouwkundige waardebeoordeling van het gebied, het beleid en de ambities van de gemeente.

Uitgangspunt van het gemeentelijke welstandsbeleid is dat welstandstoezicht tot een minimum wordt beperkt.

In de gemeente Cranendonck is alleen nog maar sprake van welstandstoezicht bij bouwplannen voor monumenten en de aanliggende percelen en in monumentale gebieden. Bouwplannen die vallen binnen een gebied dat een beeldkwaliteitplan (bkp) kent zullen hieraan worden getoetst. Voor nieuwe ontwikkeling(sgebied)en zullen nieuwe bkp's worden opgesteld.

Voor de monumenten en monumentale gebieden wordt welstandsniveau 1 gehanteerd. Voor de omliggende percelen geldt welstandsniveau 2. Voor betreffende methodiek is gekozen om te voorkomen dat naast het te beschermen gebouw een gebouw kan worden gerealiseerd zonder dat hier de relatie met het naastliggende perceel op welstand is onderzocht. Dat is niet wenselijk.

Nieuwe ontwikkelingen dienen aan de gestelde randvoorwaarden in het van toepassing zijnde welstandsniveau te voldoen. In dit bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Alleen geldende bouwrechten worden overgenomen. Zodra een bouwplan aan de orde is dient deze aan de welstandsnota getoetst te worden.

### **Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan**

Op gemeentelijk niveau is er een inspanningsverplichting om een beleidsmatig en uitvoeringsgericht integraal verkeers- en vervoerbeleid te voeren. In het GVVP wordt het verkeer- en vervoerbeleid voor de gemeente Cranendonck verwoord.

De beleidsvisie is drieledig:

- Een algemeen beleidskader waarin de beleidsdoelen voor de komende 10 jaar zijn geformuleerd.
- Een visie op de verkeersstructuur voor de verschillende vervoerwijzen.
- Een visie op mensgerichte maatregelen.

De beleidsdoelen zijn geformuleerd voor verschillende onderwerpen, namelijk vervoersalternatieven, leefbaarheid, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. Landelijke, provinciale en regionale beleidsdoelen zijn doorvertaald naar deze thema's. Belangrijke doelen zijn:

- Het stimuleren van vervoersalternatieven en het verminderen van het autogebruik.

- Het beperken van geluidhinder, trillingshinder, emissies en energieconsumptie.
- Het behalen van de verkeersveiligheidsdoelstellingen in 2010 (een reductie van het aantal verkeersdoden met 15% en ziekenhuisgewonden met 7,5% in 2010 ten opzichte van 2002 en een verbetering van de verkeersveiligheid met 35% door infrastructurele maatregelen), maar ook het verminderen van de dreiging van het verkeer.
- Het waarborgen van de bereikbaarheid van voorzieningen ten behoeve van het economisch functioneren, maar tegelijkertijd keuzen maken ten aanzien van de bereikbaarheid voor verschillende vervoerswijzen.
- Het doorvoeren van een sturend parkeerbeleid en het aanpakken van wegen waar geparkeerde voertuigen voor doorstromings- en verkeersveiligheidsproblemen zorgen.

Voor iedere vervoerwijze is een verkeersstructuur geformuleerd. Voor de wegen van de gemeente Cranendonck is gedefinieerd welke functie de weg vervult, welke verkeersdeelnemers prioriteit hebben en aan welke inrichtingseisen de weg moet voldoen. De inrichting van de wegen is in belangrijke mate van invloed op de doorstroming en verkeersveiligheid, omdat met infrastructuur sturing kan worden gegeven aan het menselijk gedrag. Uiteindelijk is de mens zelf het meest bepalend in het verkeer. Daarom is het van belang dat ook aandacht besteed wordt aan de beïnvloeding van het menselijk gedrag zelf. Voor het mensgerichte beleid zijn er drie pijlers geformuleerd, namelijk: voorlichting, educatie en handhaving. Een belangrijk aspect is het Brabants Verkeersveiligheidslabel voor scholen. Maar ook het stimuleren van cursussen en rijvaardigheidstrainingen voor verschillende doelgroepen is van belang om het gewenste gedrag te beïnvloeden en de verkeerskennis op pijl te houden.

Alle openbare wegen binnen Budel zijn in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming is doorgaand verkeer, alsook parkeren, toegestaan.

#### **Nota toerisme en recreatie**

De Wet op de Openlucht Recreatie (WOR) is op 1 januari 2008 ingetrokken. Dit betekent dat een aantal zaken die in deze wet waren geregeld sindsdien door de gemeenten zelf geregeld moet worden. Veel zaken die in het verleden door de WOR werden geregeld zijn inmiddels in andere wetgeving geregeld. De rest wordt in de Algemeen Plaatselijke Verordening of in bestemmingsplannen vastgelegd.

Met de Nota toerisme en recreatie heeft de gemeente lokaal beleid geformuleerd voor verblijfsrecreatieve mogelijkheden om het toeristische product in de gemeente te structureren en te versterken.

Er is in de gemeente Cranendonck een grote vraag naar kampeerlocaties met rust en in een groene omgeving. Deze moeten dicht bij natuurgebieden gelegen zijn, waar gewandeld en gefietst kan worden. De vraag is ingegeven door de vergrijzing. Deze groep recreanten wil, naast de eerst genoemde zaken, ook luxe. Men wil niet meer afzien of be-

helpen. De camping moet dan ook van alle gemakken zijn voorzien. Denk hierbij aan nette sanitaire voorzieningen en de mogelijkheid tot het legen van een chemisch toilet.

Vertaald in het ruimtelijke beleid betekent dit dat er kleine campings met grote plaatsen gewenst zijn, gelegen nabij natuurgebieden, en dat er meer pensions en bed & breakfasts zijn gewenst.

Binnen de bebouwde kommen worden geen kleinschalige kampeerterreinen toegestaan. In de randzone tussen de bebouwde kom en het buitengebied zijn kleinschalige kampeerterreinen wel mogelijk. Onder randzone wordt verstaan de percelen die direct grenzen aan het buitengebied. Uitsluitend na een nadere afweging zijn kleinschalige kampeerterreinen in de randzone toegestaan. Het is niet gewenst om buiten een kampeerterrein te overnachten. Dit wordt in de APV reeds verboden.

Bed & breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie en richt zich met name op toeristen die bewust kiezen voor het intieme van de kleinschaligheid. Typisch voor bed & breakfast is:

- de kleinschaligheid en intiem karakter;
- bed & breakfast is gekoppeld aan de woonfunctie;
- bed & breakfast dient binnen de bestaande woning gerealiseerd te worden; eventueel komen ook aangrenzende agrarische bedrijfsgebouwen in aanmerking, en dus niet vrijstaande bedrijfsgebouwen;
- er wordt aan maximaal 4 personen logies en ontbijt geboden.

De onderkomens vallen niet onder de speciale veiligheidseisen van de Woningwet en het Bouwbesluit, die gelden voor verblijfsrecreatie, maar worden beschouwd als onderdeel van de woonfunctie.

De indeling en invulling van de kamers is sterk afhankelijk van de bestaande bebouwing. De mogelijkheden voor bed & breakfast dienen per situatie bekeken te worden. Een bed & breakfast is zodanig kleinschalig dat dit het gehele jaar toegestaan kan worden. Een bed & breakfast is zodanig kleinschalig dat het in principe overal in de gemeente kan worden toegestaan. Hiervoor is een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

### **Beeldkwaliteitplannen**

Voor delen van het plangebied gelden beeldkwaliteitplannen. Het betreft de gebieden Budel-Noord, Boschackers en voor het centrum van Budel. De beeldkwaliteitplannen zijn opgenomen in de separate bijlagen bij de toelichting.



## 3. BESCHRIJVING PLAN

### 3.1 Geschiedenis

Budel is een kerkdorp gelegen in Zuidoost-Brabant. Het maakt sinds 1 januari 1997 deel uit van de gemeente Cranendonck. Tot 1997 was Budel een zelfstandige gemeente. Budel heeft circa 9.125 inwoners.



Afbeelding 5: luchtfoto plangebied en omgeving

De kern Budel is zoals eigenlijk alle kernen in Cranendonck (behalve Budel-Dorplein) ontstaan als een esdorp. Oude akkercomplexen omringen de kern.

De geschiedenis van Budel gaat ver terug in de tijd. De eerste teksten in de geschiedenis van Budel hebben betrekking op de 'villa Budilio in Texandria', het 'domein Budel' dat het bezit van de Pepiniden en Karolingen was. De oudste bekende tekst is een oorkonde van Karel de Grote, waarin deze bevestigt dat zijn grootvader Pepijn de Middelste, gestorven in 714, bezittingen te Budel aan de abdijs van Chèvremont bij Luik had geschonken.

Engelbert van Horne, als heer van Cranendonck, was omstreeks 1245 bereid om voogd te zijn over de kerkelijke goederen in Budel. Vanuit deze positie wist Engelbert steeds meer rechten in Budel te verwerven, zoals het aanstellen van schout en schepenen.

Hiermee werd de basis gelegd voor de toevoeging van Budel aan Cranendonck, twee eeuwen later in 1421. Vanaf dat moment bestond de hoge heerlijkheid (later Baronie) Cranendonck uit de dorpen Maarheeze, Soerendonk en Gastel en Budel. Cranendonck maakte op zijn beurt onderdeel uit van het kwartier Peelland, een van de vier gebieden binnen de Meierij van 's-Hertogenbosch.

Na 1648 werd Budel een grensplaats. In 1805 werd de kerkelijke gemeente met die van Maarheeze-Soerendonk samengevoegd. Toen de katholieken in 1799 hun kerk weer terugkregen, bouwden de protestanten een eigen kerk, die in 1812 gereed kwam en nog steeds bestaat.

Sindsdien zijn onder andere de aanleg van de Zuid-Willemsvaart in 1826, de aanleg van de IJzeren Rijn in 1879, en de komst van de Budelse zinkfabriek, gepaard gaande met de stichting van Budel-Dorplein in 1892 belangrijke gebeurtenissen voor het dorp.

Op 1 januari 1997 werden de gemeenten Budel en Maarheeze samengevoegd tot de gemeente Cranendonck, die naar de vroegere heerlijkheid vernoemd werd<sup>2</sup>.

### 3.2 Planvoornemen

Het nieuwe bestemmingsplan voor Budel betreft een beheerplan. Dit betekent dat de huidige situatie geconserveerd wordt. Alleen geldende bouwtitels voor woningen worden overgenomen, waarvan de juridisch-planologische haalbaarheid is aangetoond. De actualisatie van het bestemmingsplan is dan ook met name gericht op het toepassen van een moderne plansystematiek en het vertalen van het huidige gebruik naar een actueel bestemmingsplan. Immers, doordat sommige van de huidige bestemmingsplannen van Budel verouderd zijn, kunnen er in de tussentijd veel zaken veranderd zijn. In het bestemmingsplan is een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het bestemmingsplan de noodzakelijke flexibiliteit te geven.

Daarnaast zijn enkele onderdelen uit het vigerende bestemmingsplan gerepareerd en de afgeronde vrijstellingen en partiële herzieningen opgenomen. Alleen plannen die juridisch-planologisch gezien zijn afgerond, worden in het bestemmingsplan overgenomen.

Het belangrijkste doel is dan ook het 'up-to-date' maken van het bestemmingsplan. De, in het verleden, verleende vrijstellingen / ontheffingen worden conform de vergunde situatie opgenomen.

---

<sup>2</sup> [www.wikipedia.nl](http://www.wikipedia.nl) (bewerkt)

### 3.3 Ruimtelijke aspecten

#### 3.3.1 Bebouwingsstructuur

Budel is een kerkdorp, dat is opgebouwd vanuit het hart van de kern. Hier liggen de Markt, het Schepenhuis en iets noordelijker, de Onze Lieve Vrouw Visitatiekerk. Het centrum van de kern is tevens het winkelhart, met de bijbehorende historische wegenstructuur. Langs en tussen de oude invalswegen naar de kern zijn de latere uitbreidingen van de kern gerealiseerd. Het betreft de woonbuurten tussen de oude dorpsstraten Doctor Anthonis Mathijssenstraat, de Gastelseweg, de Molenstraat, de Dorpsstraat, de Nieuwstraat en de Fabrieksstraat. In de kern is rond het centrum een ringweg aanwezig (Europalaan – Noord-, Europalaan – Zuid, Burgemeester Van Houtstraat, Wolfswinkel).

De Markt en nabije omgeving hebben van oudsher een duidelijk centrumkarakter. In de zestig- en zeventiger jaren van de vorige eeuw is tegen de Markt aan een nieuw winkelcentrum in pleinvorm aangelegd, het Capucijnerplein. Op de kop hiervan ligt het gemeentehuis.

In het hart van het dorp zijn de hoogste bebouwingsconcentraties te vinden. Hier is in hoofdzaak sprake van aaneengebouwde bebouwing, gebouwd in twee bouwlagen met een kap. In het centrum zijn de gebouwen overwegend met een plat dak afgedekt. Meer naar de rand van de kern toe gaat de bebouwing over naar twee-aaneengebouwde woningen die zijn uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap. Aan de rand van het dorp staan de meeste grotere, vrijstaande woningen. Tussen de woonbebouwing staat hier en der een appartementencomplex van 4 á 5 bouwlagen. Opvallend is dat alleen de westelijke en noordelijke helft van het dorp rijwoningen kennen. Aan de oostkant van de kern (ten oosten van de Nieuwstraat) staan uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen.

In de kern zijn de laatste jaren vrij veel inbreidingslocaties ingevuld met vrijstaande woningen. Deze vallen op in het straatbeeld. De meest recente uitbreiding van de kern bevindt zich tussen en rond De Beuk, De Berk en De Populier, aan de zuidwestzijde van het dorp. Het betreft de buurt Boschakkers.

Opvallende complexen van gebouwen in het dorp zijn het gemeentehuis, het Bisschoppelijk college, Basisschool de Boogurt, het zorgplein, het sportcomplex aan de zuidzijde van de kern en zorgcentrum de Marienburght. Aan de zuidoostkant van de kern ligt het bedrijventerrein Meemortel.



Afbeelding 6 (links): oud bebouwingslint



Afbeelding 7 (rechts): latere projectmatig uitgelegde woonwijk

### 3.3.2 Groenstructuur

Budel is een compacte kern. Het meeste openbaar groen komt terug in structurele groengebieden. Hier onder vallen het Boudriepark en het Odapark. Verder is tussen de bebouwing en op het terrein van het Bisschoppelijk College en van basisschool de Boogurt een aantal groene gebieden terug te vinden. Deze zijn echter niet openbaar toegankelijk. In het plangebied is een aanzienlijk aantal waardevolle bomen aanwezig. In het centrumgebied en voor Budel Noord zijn deze reeds opgenomen op de verbeelding en voorzien van een beschermende regeling in de regels. Voor de waardevolle bomen buiten het centrumgebied, wordt verwezen naar de weergave van de bomen in de separate bijlagen. Na de inspraak op het bestemmingsplan wordt besloten welke van deze bomen in het bestemmingsplan zullen worden beschermd.





Afbeelding 8: Boudriepark

### 3.3.3 Verkeersstructuur

Budel is opgebouwd rond de historische wegenstructuur in het centrum en de oude invalswegen Doctor Anthonis Mathijssenstraat, de Gastelseweg, de Molenstraat, de Dorpsstraat, de Nieuwstraat en de Fabrieksstraat. Rond het centrum is een ringweg aanwezig (Europalaan – Noord-, Europalaan – Zuid, Burgemeester Van Houtstraat, Wolfswinkel.) De straten zijn over het algemeen vrij ruim opgezet. De belangrijkste straten in het dorp zijn nu nog 50 km/uur gebieden. In de toekomst zal dit mogelijk worden teruggebracht naar 30 km/uur. In de woonstraten geldt reeds een 30 km/uur regime.



Afbeelding 9: Europalaan - Noord

### **3.4 Functionele aspecten**

#### **3.4.1 Wonen**

De belangrijkste functie van de bebouwing in Budel is de woonfunctie. In Budel wonen 9.125 mensen (1 januari 2014). De woningen zijn in hoofdzaak opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap. Her en der worden vanuit de woning beroepen en - / of bedrijven aan huis uitgeoefend.



Afbeelding 10 t/m 13: woonbebouwing in Budel

### 3.4.2 Bedrijvigheid

Bedrijvigheid wordt hier opgevat in de meest brede zin van het woord. Bedoeld wordt niet alleen ambachtelijke en industriële bedrijvigheid en inrichtingen maar ook bijvoorbeeld agrarische bedrijvigheid en dienstverlenende bedrijvigheid. In bijlage 1 is de in het inventarisatiegebied voorkomende bedrijvigheid opgenomen, tezamen met de commerciële voorzieningen.

In Budel is de meeste bedrijvigheid te vinden op het bedrijventerrein Meemortel. Hier bevinden zich bedrijven uit verschillende milieucategorieën, van lichte bedrijvigheid zoals een schildersbedrijf tot zware bedrijvigheid, zoals een betonbedrijf. Op het bedrijventerrein is een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Het bedrijventerrein zal de komende jaren gerevitaliseerd worden.

Daarnaast zijn de langs de oude invalswegen van het dorp her en der bedrijven aanwezig.

Aan de rand van Budel bevinden zich enkele actieve en voormalige agrarische bedrijven.



Afbeelding 14 t/m 17: bedrijfslocaties

### 3.4.3 Commerciële voorzieningen

De meeste commerciële voorzieningen van Budel bevinden zich in het centrum. Hier liggen detailhandelsvoorzieningen zoals 2 supermarkten, kapperszaken, cafés, restaurants en kledingwinkels. Ook buiten het centrum, met name langs de Doctor Anton Mathijssenstraat en de Nieuwstraat – Grootshoterweg zijn commerciële voorzieningen aanwezig, zoals een aantal cafés en kantoren.





Afbeelding 18: Café

#### 3.4.4 Maatschappelijke voorzieningen

Aan maatschappelijke voorzieningen in het dorp zijn onder andere de kerk met begraafplaats en het multifunctioneel centrum De Borgh aanwezig. Een tweede begraafplaats ligt aan de zuidzijde van de kern. Daarnaast is er het zorgplein met onder andere een apotheek en de brandweerkazerne. Deze liggen aan de zuidzijde van het dorp. Ook is er een zorgcentrum (de Mariënborg) aanwezig en het zorgcentrum résidence de l'Europe. Er is tevens een aantal scholen, waaronder 2 basisscholen (De Boogurt en De Schatkist) en een middelbare school, het Bisschoppelijk college.



Afbeelding 19: brandweerkazerne



Afbeelding 20: basisschool

### 3.4.5 Sportvoorzieningen

Aan de zuidzijde van de kern ligt het Sportpark Budel met onder andere de sportvelden van SV Budel en de tennisvelden van de Budelse Tennis vereniging. Ook is hier een sportcentrum aanwezig en het zwembad Zuiderpoort.



Afbeelding 21 (links): sportcentrum

Afbeelding 22 (rechts): voetbalclub

## 3.5 Cultuurhistorie en archeologie

### 3.5.1 Cultuurhistorische waarden

In Budel is een aantal monumentale gebouwen / bouwwerken aanwezig. De meeste zijn gelegen langs de oude invalswegen van het dorp en in het centrum. In het hart van het dorp ligt het monumentale Schepenhuis. Langs de zuidrand van het dorp liggen de drie molens van Budel, de molens Nooitgedagt, Janzona en Zeldenrust.

In het plangebied zijn de volgende Rijksmonumenten gelegen:

- Industrie – en poldermolen Zeldenrust, Burgemeester van Houtstraat 60;
- R.K. Onze lieve vrouwe visitatiekerk en koperen bolkroon, Kerkstraat 10;
- Huis met in- en uitgezwenkte topgevel (Gelders type) en getande waterlijsten, Dr. Ant. Mathijssenstraat 1;
- Nederlands Hervormde Kerk, Dr. Ant. Mathijssenstraat 7;
- Industrie – en poldermolen Nooit Gedagt, Meemortel 24;
- Voormalig schepenhuis, Markt 28;

In het plangebied zijn de volgende gemeentelijke monumenten gelegen:

- Beeld aan de Kerkstraat ong.;
- Kloosterkapel aan de Kerkstraat 8 / Kapelstraat 1;
- RK Pastorie, Kerkstraat 27;
- NH Hervormd kerkhof, Kloosterdreef ong.;
- Langgevelboerderij, Molenstraat 2;
- Schuur, Molenstraat 46;
- Winkel / woonhuis Nieuwstraat 14, Dorpstraat 1, 1a, 1b;
- Beeld / R.K. Wegkruis Nieuwstraat / W. de Zwijgerstraat;
- Oorlogskapel, W. de Zwijgerstraat / Burg. V. Udenstraat;

Deze monumenten worden aangeduid op de verbeelding. In de regels wordt daarnaast een speciale regeling opgenomen die het behoud en herstel van de monument borgt. De laatste jaren is er veel gewijzigd in de monumentenzorg. Met de Modernisering van de monumentenzorg is meer bescherming geregeld voor monumenten. Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Met het borgen van de cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan zijn deze waarden aan de voorzijde van een eventuele ontwikkeling planologisch beschermd.

In het plangebied zijn ook panden gelegen zonder formele wetsbescherming, maar die toch cultuurhistorische waarden hebben. De cultuurhistorische waarden van deze beeldbepalende panden zijn in dit bestemmingsplan eveneens beschermd. Het betreft de volgende panden:

- Nieuwstraat 35;
- Nieuwstraat 36;
- Nieuwstraat 37;
- Nieuwstraat 38;
- Nieuwstraat 41 en 41 a;
- Nieuwstraat 42 a;
- Markt 5;
- Markt 10, 10a en 10b;
- Markt 24;
- Markt 26;
- Meemortel 23;
- Kerkstraat 25.



Afbeelding 23 (links): molen Zeldenrust



Afbeelding 24 (rechts): molen Janzona

### 3.5.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

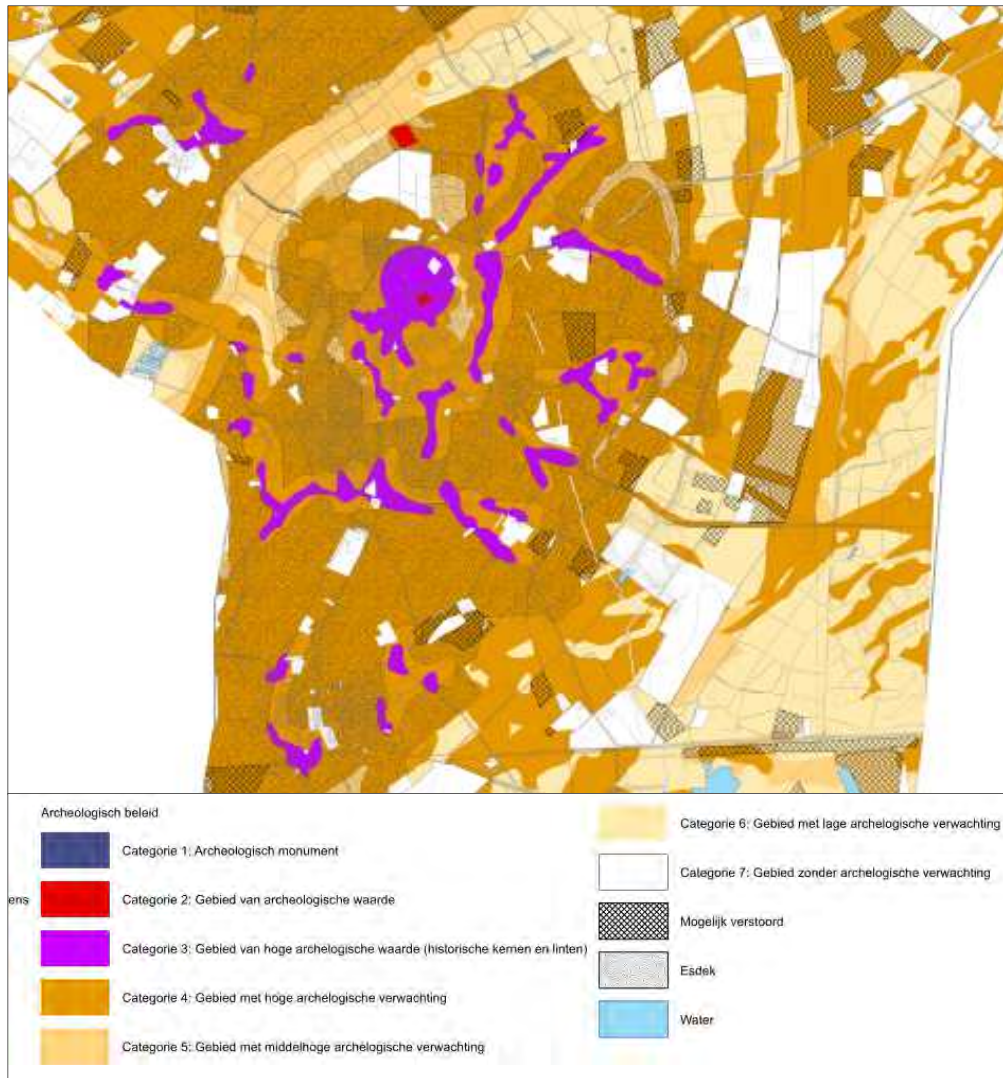


In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. De gemeente Cranendonck heeft haar archeologisch beleid vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Cranendonck' (29 mei 2012). Op basis daarvan worden in het bestemmingsplan voorwaarden gesteld aan de omgevingsvergunning m.b.t. de activiteiten bouwen, aanleggen, slopen, etc. Doel van het beleid is om archeologische waarden te beschermen, aangezien zij een bron van kennis van het verleden zijn.

De gemeente Cranendonck heeft een rijk en gevarieerd bodemarchief. Ondanks de omvangrijke erosie als gevolg van de woningbouw en ontgrondingen, is er nog veel in de bodem bewaard. Cranendonck kent naast terreinen met een beschermd monumentenstatus ook een aantal terreinen met een vastgestelde archeologische waarde. Binnen het grondgebied van Cranendonck worden op de waarden- en verwachtingenkaart daarnaast vier archeologische verwachtingszones onderscheiden op grond van de beredeneerde dichtheid aan archeologische sporen en vondsten.

Uitgangspunten van het beleid zijn:

- De bekende archeologische en cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk ontzien. In die gebieden waar kans is op de aanwezigheid van belangrijke waarden, wordt hier vroegtijdig rekening mee gehouden, zodat bouwprojecten e.d. het erfgoed zo min mogelijk schaden.
- Het tweede uitgangspunt is dat archeologie geen belemmering mag zijn voor ontwikkeling en gebruik van de grond, om welke reden werkzaamheden wegens onvoldoende vooronderzoek ook niet vertraagd mogen worden door onverwachte vondsten.
- Derde uitgangspunt is dat archeologisch onderzoek waar dat kan, moet leiden tot kwaliteitsvolle beeldvorming en kennisvermeerdering over het verleden van gemeente Cranendonck. Deze beeldvorming moet tevens toegankelijk zijn voor de inwoners / publiek.



Afbeelding 25: uitsnede archeologische beleidskaart

De bijbehorende beleidskaarten (archeologie, respectievelijk cultuurhistorie) zijn afgeleid van de waarden- en verwachtingenkaarten, maar zijn qua kaartbeeld vereenvoudigd en geschematiseerd. De beleidskaarten worden overgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. Om tot een afgewogen beleid te komen zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 7 categorieën verdeeld, waarvan de eerste die van de beschermde Rijksmonumenten is. Voor werkzaamheden op deze plaatsen is

altijd een vergunning krachtens de Monumentenwet vereist. Voor de andere categorieën wordt in de planregels bij het bestemmingsplan een onderzoeksplicht vastgelegd, indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Of een onderzoeksplicht van toepassing is, verschilt per categorie. Per categorie zijn ondergrenzen voor de omvang en de diepte van de ingreep bepaald.

Alleen voor de tweede categorie (na de Rijksmonumenten), de gebieden van archeologische waarde, is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m<sup>2</sup> genomen. Projecten die over een grote oppervlakte de bodem verstoren zijn onderzoeksplichtig. De monumentenwet geeft geen minimum voor de verstoringdiepte. Voor Cranendonck wordt voorgesteld geen onderzoeksplicht op te leggen voor werkzaamheden niet dieper dan 30 cm en 50 cm in gebieden met een esdek. Voor de andere categorieën zijn de grenzen nog verder verruimd (respectievelijk 250, 500, 2500 m<sup>2</sup> oppervlakte, respectievelijk 30 / 50 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste projecten geen onderzoeksplicht. Voor de archeologie geldt de afweging dat in deze categorieën alleen grotere onderzoeken tot meerwaarde leiden. Kleinschaligere onderzoeken vormen een grote belasting voor alle betrokkenen en hebben buiten de gebieden van archeologische waarde weinig informatierendement. De dieptegrens van 30/50 cm is gekozen op basis van de gemiddelde diepteligging van archeologische waarden, zoals in de regio is aangetoond middels archeologisch onderzoek, in relatie tot het bestaande voornamelijk agrarische gebruik. Een grotere vrijstellingsdiepte zou het ongezien opofferen van deze (mogelijke) vindplaatsen betekenen. Voor het grootste deel van de gemeente geldt een algemene vrijstellingsdiepte van 30 dan wel 50 cm. Gebieden met een lage archeologische verwachting hebben een algehele vrijstelling, behalve voor bestemmingsplanwijzigingen met een oppervlak groter dan 2,5 ha. Op de laatste categorie, de gebieden zonder archeologische verwachting rusten geen planregels of beperkingen bij bodemingrepen. Bij toevalsvondsten geldt uiteraard wel de meldingsplicht uit de Monumentenwet.

Het bovenstaande is doorvertaald in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

### **3.6 Ontwikkelingen in het plangebied**

Het nieuwe bestemmingsplan voor Budel betreft een beheerplan. Dat wil zeggen dat er in principe geen rechtstreekse ontwikkelingen plaatsvinden in het plangebied. Het bestemmingsplan wordt in een bestemmingsplan waarin bestaande functies merendeels worden beschermd. Tevens wordt ruimte gelaten voor nieuwe ontwikkelingen, die mogelijk zijn na toepassing van flexibiliteitsbepalingen in de vorm van afwijkings- en / of wijzigingsbevoegdheden. Nieuwe ontwikkelingen, waarvan de juridisch-planologisch procedure geheel is doorlopen en waarvan dus sprake is van vigerende rechten worden wél overgenomen. Ook geldende bouwtitels worden overgenomen, daar waar de juridisch-

planologische haalbaarheid kan worden aangetoond. Het betreft met name de bouw van woningen, op verspreid liggende locaties in het dorp.

Voor diverse toekomstige ontwikkelingen, die op dit moment niet concreet genoeg zijn, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat met een kortere procedure deze ontwikkelingen mogelijk zijn, mits aan alle wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan en alle haalbaarheidsonderzoeken zijn uitgevoerd.

Voor de locatie op de hoek van de Meemortel en Populierstraat is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld, inclusief haalbaarheidsonderzoeken (realisatie kantoor). Dit plan is overgenomen in het ontwerpplan voor kom Budel.

Voor de locatie Meidoornstraat 3 is een voorontwerp wijzigingsplan opgesteld, inclusief haalbaarheidsonderzoeken. Dit plan is overgenomen in het vastgestelde plan voor kom Budel.

Centraal uitgangspunt voor de planinrichting is dus dat de bestaande situatie op een adequate wijze in een nieuw actueel bestemmingsplan met een flexibele bestemmingsregeling wordt opgenomen. Dit houdt in dat het plan in een zodanige vorm gegoten wordt dat het kan dienen voor een op het plangebied toegesneden ruimtelijk beleid.

Het hele plangebied wordt geregeld door middel van slechts enkele bestemmingen, waarbij niet meer voorgeschreven wordt dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is.

Bij het vaststellen van de bestemmingen worden, hoewel een nieuwe plansystematiek gebruikt wordt, de bestemmingen zoveel mogelijk afgestemd op handhaving van de bestaande functies en op het bestaande gebruik van gronden en gebouwen.

## 4. ONDERZOEK

Bij de actualisering van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met aspecten uit de omgeving die invloed uitoefenen op het plangebied. Daarnaast kunnen ook functies in het plangebied invloed uitoefenen op de in de omgeving aanwezige waarden.

Voor de locatie aan de Meemortel/Populierstraat is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, inclusief de benodigde haalbaarheidsonderzoeken. Deze zijn als onderdeel van de onderhavige toelichting als bijlagen opgenomen.

Voor de locatie Meidoornstraat 3 is een voorontwerp wijzigingsplan opgesteld, inclusief haalbaarheidsonderzoeken. Dit bouwplan is overgenomen in het vastgestelde plan voor kom Budel. Voor de onderbouwing van de haalbaarheid van de planontwikkeling wordt verwezen naar de toelichting en onderzoeken in de separate bijlagen bij deze toelichting.

### 4.1 Bodem

#### Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de aanwezige functies. Uitgangspunt is dat er minimaal historisch onderzoek dient plaats te vinden bij nieuwe ontwikkelingen. Indien er sprake is van een verdachte locatie moet het historisch onderzoek worden aangevuld met een verkennend bodemonderzoek conform de geldende norm. Op moment van schrijven geldt daarvoor de NEN 5740.

Bodemonderzoek geeft de kwaliteit van de bodem op een bepaald moment weer. Een bodemonderzoek heeft standaard een geldigheidsduur van 5 jaar, zolang er geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden op de locatie. Een bodemonderzoek jonger dan twee jaar is zondermeer geldig.

#### Toetsing

Het nieuwe bestemmingsplan voor Budel is conserverend van aard. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks in het bestemmingsplan worden toegelaten. Derhalve verandert de functie van de grond niet en zijn er geen bodemonderzoeken noodzakelijk.

In het plangebied liggen enkele bouwtitels voor woningen die nog niet zijn benut. Deze locaties zijn thans veelal in gebruik als tuin bij een woning. Daarom mag aangenomen mag worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse de realisatie van de woning niet verhin-

dert. Ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen zal in het kader van het Bouwbesluit een bodemonderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd.

Voor wat betreft de te realiseren woningen door middel van een afwijkings- en of wijzigingsbevoegdheid is een nadere toets opgenomen aan de relevante milieu-aspecten, waaronder bodem.

## **4.2 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### **Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen**

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Het beleid achter het landelijke Basisnet (in werking sinds 1 april 2015) is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

### **Buisleidingen**

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

### **Beleidsvisie externe veiligheid**

Veilig wonen en het vestigen van risicovolle bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen gaan niet zomaar samen. Daarom is het ruimtelijk scheiden van dergelijke activiteiten noodzakelijk en wettelijk verplicht. De gemeentelijke beleidsvisie is bedoeld om duidelijkheid te geven aan burgers en bedrijven over hoe de gemeente omgaat met het ruimtelijk scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten.

De visie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### **Groepsrisico**

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### **(Beperkt) kwetsbare objecten**

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

### **Toetsing**

Door de provincie Noord-Brabant is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

Aan de hand van deze Risicokaart is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in of rond het plangebied.



### *Risicovolle inrichtingen*

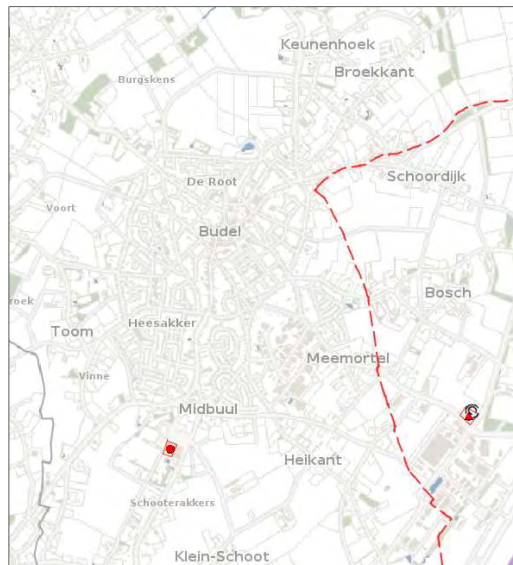
In het plangebied is 1 risicovolle inrichting aanwezig. Het betreft het zwembad Zuiderpoort. Deze heeft een opslagtank voor chloorbleekloog van 2 m<sup>3</sup>. De inrichting heeft geen plaatsgebonden risicocontour.

In de omgeving van het plangebied is nog een tweetal risicovolle inrichtingen aanwezig. Het betreft een LPG tankstation aan de Randweg-Oost en de inrichting Davids Machines aan de Nieuwedijk. De afstand tot het plangebied is bij beide inrichtingen zodanig groot (meer dan 1 km) dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### *Buisleidingen*

In het plangebied liggen geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Wel ligt aan de oostzijde van de kern, nabij de plangrens een tweetal aardgastransportleiding van NV Gasunie. Het betreft de leiding Z-532-05 en Z-532-09, met een diameter van 168 mm. Volgens opgave van NV Gasunie hebben deze leidingen geen plaatsgebonden risicocontour. De 1 % letaliteitsgrens voor Z-532-05 ligt op 70 meter en de 100% letaliteitsgrens ligt op 40 meter. Voor Z-532-09 ligt de 1 % letaliteitsgrens op 50 meter en de 100% letaliteitsgrens op 30 meter.

Het bestemmingsplan Kom Budel is een conserverend bestemmingsplan, er worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. binnen de zones van de genoemde leidingen worden derhalve rechtstreeks geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het groepsrisico ongewijzigd blijft (zo stelt ook de Veiligheidsregio in haar advies, zie hoofdstuk 7.2. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Afbeelding 26. Uitsnede risicokaart



#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg*

Over de snelweg A2 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Volgens het Basisnet Weg heeft de A2 ter hoogte van het plangebied geen plaatsgebonden risicocontour. Wel geldt een plasbrandaandachtsgebied. Gezien de afstand tot de snelweg (meer dan 3,5 kilometer) zal er geen belemmering zijn in het kader van het groepsrisico.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor*

Over de spoorlijn Eindhoven – Weert, dat op een afstand van circa 4 kilometer van het plangebied ligt, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien de grote afstand tot het spoor zal er geen belemmering zijn in het kader van het groepsrisico.

#### *Ontwikkelingen*

Het bestemmingsplan voor Budel is conserverend van aard. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks worden toegelaten. In het bestemmingsplan is een aantal geldende bouwrechten voor woningen overgenomen en is een aantal wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsbevoegdheden voor de realisatie van nieuwe woningen opgenomen. Deze (toekomstige) woningen liggen niet in een plaatsgebonden risicocontour van een inrichting of transportas. Het aantal personen dat door middel van deze bouwrechten aan het plangebied kunnen worden toegevoegd is zodanig klein in relatie tot het aantal personen die reeds in het plangebied aanwezig kunnen zijn, dat de effecten op het groepsrisico ten aanzien van omliggende risicobronnen niet significant zijn. Bovendien geldt voor de woningen die door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, dat een separate afweging gemaakt dient te worden ten tijde van het opstellen van het wijzigingsplan, waarin de verantwoording van het groepsrisico, indien noodzakelijk, ook een plaats dient te krijgen.

#### **Conclusie**

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### **4.3 Flora en fauna**

#### **Achtergrond**

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

#### *Gebiedsbescherming*

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toe-

gestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

### *Soortbescherming*

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en / of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door het ministerie van ELI goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

### **Toetsing**

Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of nieuwe ontwikkelingen nadelige gevolgen hebben voor beschermde gebieden en / of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.

Het plangebied is niet opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. De natuurgebieden die ten oosten van de kern zijn gelegen echter wel. Deze gebieden zijn aangewezen als het Natura2000-gebied "Weerter- en Budeler Bergen en Ringelsven". Het plangebied ligt in het invloedsgebied van dit Natura2000 gebied.

Het bestemmingsplan voor Budel wordt conserverend van aard opgesteld. Effecten op het Natura2000-gebied kunnen dan ook uitgesloten worden. Ook is voor het conserverende deel van het plangebied geen onderzoek noodzakelijk of er wettelijk beschermde soorten zijn, die negatieve effecten kunnen ondervinden van het bestemmingsplan. In het plangebied zijn enkele geldende bouwtitels voor woningen overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan en zijn wijzigingsbevoegdheden overgenomen voor de realisatie van nieuwe woningen. Op deze kavels zou sprake kunnen zijn van beschermde flora

en / of fauna, die wordt aangetast door de bouw van nieuwe woningen. Voor de kavels waar een rechtstreekse bouwtitel wordt overgenomen is door BRO een bureau-onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in Budel<sup>3</sup>. Daar waar noodzakelijk, is aanvullend hierop een veldonderzoek uitgevoerd<sup>4</sup>. Deze onderzoeken zijn opgenomen in de separate bijlagen bij deze toelichting. Indien voor wat betreft het grasklokje voldaan wordt aan de zorgplicht als beschreven in het rapport, en voor wat betreft eekhoorns wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode en opgaande beplanting buiten het broedseizoen wordt gerooid, is de bouw van de woningen niet bezwaarlijk.

Voor wat betreft de te realiseren woningen door middel van een wijzigingsbevoegdheid is een nadere toets opgenomen aan het aspect flora en fauna. Voor wat betreft afwijking-bevoegdheden voor nieuwe functies binnen bestaande panden, mag er van worden uitgegaan dat zich geen beschermde flora- en of fauna wordt aangetast, aangezien deze panden zich in het bestaand stedelijk gebied bevinden, veelal nog in gebruik zijn, en gezien de grote mate van verstoring in de omgeving.

#### 4.4 Kabels, leidingen en molenbiotopen

Binnen het plangebied liggen geen kabels en /of leidingen die een juridisch-planologische beschermingszone behoeven.

De drie molens in het plangebied zijn alle drie maalvaardig en kennen dan ook een molenbiotoop om de windvang te beschermen. Deze molenbiotopen worden in het bestemmingsplan voor Budel beschermd door middel van de toegestane bouwhoogten voor de bebouwing in de molenbiotoop. De hoogtematen zijn weergegeven op de verbeelding. De toetsing heeft dus al vooraf plaatsgevonden.

De hoogtes moeten voldoen aan de volgende eisen:

- binnen een afstand van 100 m van de molens mag gebouwd worden tot een bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molens mag worden gebouwd tot een bouwhoogte gelijk aan de hoogte bepaald met de biotoopformule:

$H(x) = x/n+c*z$ , waarin;

$H(x)$  = maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand  $x$  (in meters),  $x$  = afstand van een obstakel tot de molen (in meters) en  $n$  = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Voor het gebied rond Nooit Gedagt en Zeldenrust is deze constante bepaald op 50 (gesloten gebied). Voor Janzona is deze bepaald op 75 (ruw gebied).

<sup>3</sup> BRO, Natuurtoets (bureauonderzoek) Kom Budel, projectnummer 211x06883, 10 maart 2014.

<sup>4</sup> BRO Natuurtoets Kom Budel, Drietal locaties binnen de bebouwde kom te Budel, 19 juni 2014

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk de waarde 0,2;

z = askophoogte (helft van lengte gevluht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling). Voor molen "Nooit Gedagt" geldt  $z = 24,60/2 + 5,40 = 17,70$  m. Voor molen "Zeldenrust" geldt  $z = 26,84/2 + 3,20 = 16,62$  m. Voor "Janzona" geldt  $z = 21,72/2 + 3 = 13,86$  m.

Ten aanzien van de molens 'Nooit Gedagt', 'Zeldenrust' en 'Janzona' gelden dan ook de volgende toegestane bouwhoogtes:

<i>Afstand tot molen:</i>	<i>Maximaal toegestane hoogte t.o.v. "Nooit Gedagt"</i>	<i>Maximaal toegestane hoogte t.a.v. "Zeldenrust"</i>	<i>Maximaal toegestane hoogte t.a.v. "Janzona"</i>
50 meter	5,40 meter	3,20 meter	3,43 meter
100 meter	5,50 meter	5,30 meter	4,11 meter
150 meter	6,50 meter	6,30 meter	4,77 meter
200 meter	7,50 meter	7,30 meter	5,44 meter
250 meter	8,50 meter	8,30 meter	6,11 meter
300 meter	9,50 meter	9,30 meter	6,77 meter

Uitzondering op de bovenstaande bouwhoogtes zijn bestaande woningen, waarvan de bouwhoogte groter is dan de aangegeven hoogtes. Voor deze woningen wordt de bestaande bouwhoogte als maximum bouwhoogte aangegeven. Voor de molens is een molenbiotop opgenomen, ter bescherming. Dit is met name van belang voor nieuwe ontwikkelingen bij bestaande woningen en bedrijven, waarvan de bouwhoogte thans hogere is dan op basis van de molenbiotop wenselijk is.

## 4.5 Luchtkwaliteit

### Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### *Het Besluit NIBM*

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m <sup>2</sup> bvo	200.000 m <sup>2</sup> bvo

Tabel 2: NIBM criteria

#### *Achtergrondwaarden*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit in Budel goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

#### *Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck*

De luchtkwaliteit voor de gemeente Cranendonck is in september 2007 beoordeeld en vastgelegd in het "Onderzoek luchtkwaliteit 2007 (gemeente Cranendonck)". Het kader waarbinnen dit onderzoek heeft plaatsgevonden was het Besluit luchtkwaliteit 2005. Per 15 november 2007 heeft de Wet luchtkwaliteit, feitelijk hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer, voornoemd besluit en bijbehorende regelingen vervangen. In grote lijnen is de reikwijdte van de regelgeving gelijk gebleven en op enkele punten versoepeld.

#### **Toetsing**

De NIBM-grens houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Zodra ontwikkelingen

plaatsvinden die deze grens overschrijden dienen de effecten op de luchtkwaliteit onderzocht te worden. In het bestemmingsplan vinden echter geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen plaats waarvoor een luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is. De rechtstreekse bouwrechten voor nieuwe woningen betreffen bestaande bouwrechten. Voor wat betreft de te realiseren woningen door middel van een afwijkings- en of wijzigingsbevoegdheid is een nadere toets opgenomen aan de relevante milieu-aspecten, waaronder de luchtkwaliteit.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie PM<sub>10</sub> in Budel circa 25 µg/m<sup>3</sup>, en is de concentratie NO<sub>2</sub> ter plaatse circa 21 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

Géén van de grenswaarden van de stoffen zoals genoemd in de Wet luchtkwaliteit wordt overschreden voor alle jaren en alle wegen binnen de gemeente Cranendonck.

## 4.6 Milieuzonering

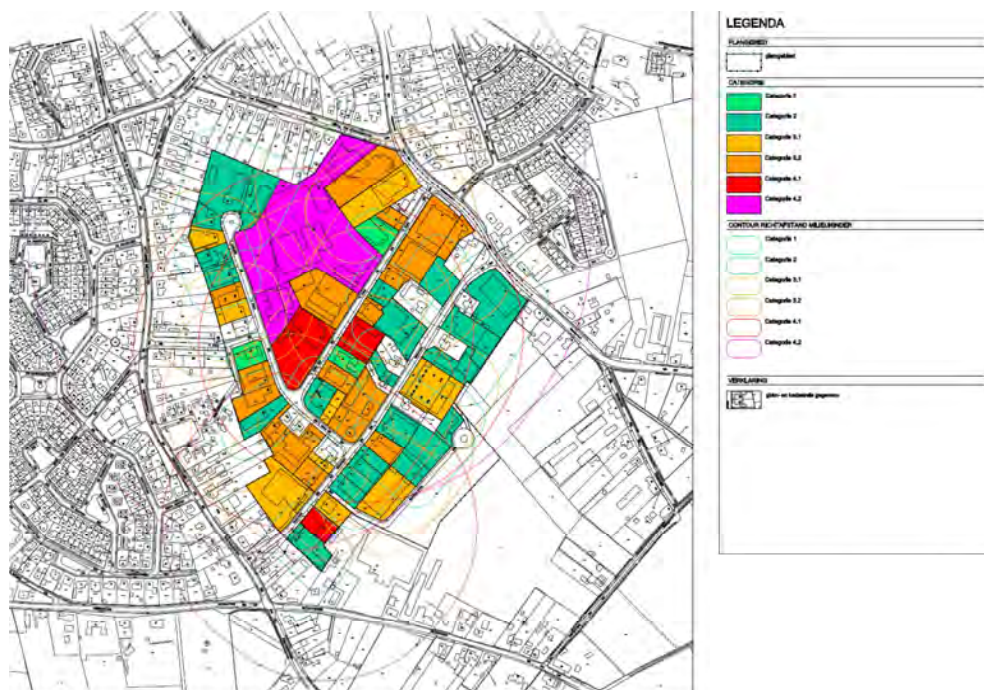
In het kader van het realiseren en behouden van een goed woon- en leefklimaat, worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

In de volgende tabel en afbeelding is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven en instellingen binnen en buiten de kern met bijbehorende milieuzonering conform de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering" (2009), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten. Hierbij zijn enkel de bedrijven met een milieucategorie van 3 en hoger meegenomen, aangezien bedrijven met milieucategorie 1 en 2 passen binnen de bebouwde omgeving, en daardoor direct toegestaan zijn.

Bedrijfssoort	Adres	Milieucategorie (VNG)
Brandweerkazerne	Grensweg 11	3.1
Zwembad de Zuiderpoort	Sportlaan 7	3.1
Diversen	Bedrijventerrein De Meemortel	t/m 3.1 rechtstreeks toegestaan en bestaande bedrijven met categorie 3.2 en hoger, tot en met categorie 4.2 .

Tabel 3: Bedrijven en instellingen en milieuzonering

In het nieuwe bestemmingsplan vinden geen ontwikkelingen plaats die invloed hebben op de mate van milieubelasting op de (woon)omgeving. Wel worden enkele vigerende bouwrechten voor nieuwe woningen overgenomen. Deze bouwrechten zijn geldende bouwrechten, die tussen de bestaande woonbebouwing van Budel zijn gelegen. De activiteiten van de hinderlijke bedrijven in het plangebied zijn reeds afgestemd op de nabijheid van de woonbebouwing in Budel. Ten aanzien van het aspect 'Milieuzonering' mag ter plaatse van de rechtstreekse bouwtitels er dan ook van uit worden gegaan dat voldaan wordt aan het criterium van een goed woon-en leefklimaat.



Abbeelding 27. Milieuzoneringskaart bedrijventerrein De Meemortel

Voor wat betreft de te realiseren woningen door middel van een afwijkings- en of wijzigingsbevoegdheid is een nadere toets opgenomen aan de relevante milieu-aspecten, waaronder de milieuzonering.

## 4.7 Water

### Beleid

Het plangebied valt binnen het waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid. Er is een aantal kernthema's opgenomen. Eén van deze kernthema's betreft het omgaan met water in bebouwd gebied. Voor bebouwd gebied wordt gestreefd naar het met de gemeente samen opstellen van waterplannen. In deze plannen worden oppervlaktewater, grondwater en riolering in



hun samenhang bekeken. Eén van de dingen die hierbij wordt nagestreefd is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak).

De regels omtrent de waterhuishouding zijn opgenomen in de Keur 2015. Tezamen met de Legger vormt dit het juridische raamwerk van het Waterschap. In Budel zijn geen wateren of waterkeringen gelegen waarop de Keur van toepassing is. In de Keur 2015 zijn ook regels met betrekking tot compensatiemaatregelen in het kader van toename van verhard oppervlak opgenomen. Voor een toename van verharding tot 2.000 m<sup>2</sup> of een totale verharding van 10.000 m<sup>2</sup> zijn geen compensatiemaatregelen noodzakelijk, daarboven wel. Bij de wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsbevoegdheden zoals opgenomen in dit bestemmingsplan dient voldaan te worden aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Keur 2015.

De gemeente Cranendonck heeft de "Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranonck (mei 2015) opgesteld. Deze nota gaat in op de watertoetsprocedure die moet worden doorlopen bij het maken of wijzigen van een bestemmingsplan. De nota is afgestemd met waterschap De Dommel, die formeel verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de toetsing.

De gemeente is al sinds lange tijd wettelijk verplicht te zorgen voor een doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater van huishoudens en bedrijven. In de gemeentelijke nota is het hemelwaterbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Het beleid sluit aan bij het beleid dat landelijk is ingezet waarbij men, mits doelmatig, schoon hemelwater niet meer wil vermengen met afvalwater.

Indien een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of een bestaand plan wordt gewijzigd, moet voor het betreffende gebied een watertoets doorlopen worden. Bij kleine ruimtelijke ontwikkelingen voldoet een eenvoudige waterparagraaf om het proces van de watertoets te doorlopen. Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de eisen van het waterschap.

Het Rijk heeft expliciet vastgelegd dat bij het opstellen van bestemmingsplannen een zogenaamde 'waterparagraaf' of 'watertoets' wordt opgenomen. Hierin dient te worden beschreven hoe het aspect water een plaats krijgt in het bestemmingsplan en aldus in de ruimtelijke ontwikkeling. In deze watertoetsprocedures volgt de gemeente de uitgangspunten van waterschap de Dommel om te komen tot een duurzame omgang met water in geval van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. De basisprincipes daarbij zijn:

*1. Gescheiden houden van vuil afvalwater en schoon hemelwater*

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het



(reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Te denken valt aan locaties waar de ondergrond niet geschikt is voor infiltratie. Het waterschap en de gemeente zullen echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels;

#### *2. Doorlopen afwegingsstappen: hergebruiken > infiltreren > bergen > afvoeren*

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit niet gestimuleerd;

#### *3. Hydrologisch neutraal bouwen*

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het gemeentelijke beleid sluit hier op aan waarbij het beleid voor met name renovaties van gebouwen is aangescherpt. Ook bij deze situaties dient hemelwater zoveel mogelijk lokaal te worden verwerkt.

#### *4. Water als kans*

'Water' wordt vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden en vierkante meters zijn duur'). Dat is erg jammer, want 'water' kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild. Een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd;

#### *5. Meervoudig gebruik*

'Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en vierkante meter zijn duur'. Men kan bij inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden gebruiken, zoals bijv. een verlaagd grasveld met speeltoestellen welke in natte periode niet toegankelijk is;

#### *6. Voorkomen van vervuiling*

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit haar wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen (schoonhouden-scheiden-zuiveren). Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

## **Kenmerken waterhuishoudkundigstelsel Budel**

### *Bodem en grondwater*

Budel is, blijkens de Bodemkaart Nederland, gelegen in grondwatertrap VII. Dit betekent dat de GHG op meer dan 80 cm diep ligt. De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden, bestaande uit lemig fijn zand.

Budel is deels gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied is door de Provincie echter aangepast per 1 januari 2015 waardoor het grondwaterbeschermingsgebied (25-/100-jaarszone) komt te vervallen. Door de verdieping van de grondwateronttrekking is nu in het noordoosten van Budel een boringsvrije zone vastgesteld.

### *Oppervlaktewater*

In het Boudriepark ligt oppervlaktewater in de vorm van een vijver. Op enkele vijvers in het plangebied na, is er verder geen oppervlaktewater in de kern aanwezig.

### *Hemel- en afvalwater*

Zoals in het voorgaande is aangegeven, dient het hemelwater en het vuil water bij nieuwe ontwikkelingen gescheiden aangeboden te worden en dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden. Hiervoor gelden de regels in de Keur van het Waterschap en de regels van het hemelwaterbeleid van de gemeente Cranendonck.

De gehele kern is aangesloten op het rioleringsstelsel in de kern. Vrijwel het gehele rioolstelsel in Budel is een gemengd rioleringsstelsel.

## **Regeling bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan wordt conserverend opgesteld en is dan ook in lijn met het waterbeleid van de diverse overheidslagen. In het bestemmingsplan worden enkele bouwrechten voor nieuwe woningen overgenomen en zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden voor nieuwe woningen opgenomen. Indien de realisatie van nieuwe woningen gepaard gaat met een toename van de verharding, dient aangetoond te zijn dat voldaan wordt aan het criterium van Hydrologisch neutraal bouwen. Hiervoor gelden de regels in de Keur van het Waterschap en de regels van het hemelwaterbeleid van de gemeente Cranendonck.

Voor de ontwikkelingen die reeds een procedure hebben doorlopen en om die reden zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan, heeft de watertoets reeds in die plannen plaats gevonden.

Met betrekking tot de ontwikkeling van het bedrijfskavel aan de Meemortel/De Populier wordt opgemerkt dat in dit kader een positief wateradvies is uitgebracht door het waterschap. Verwezen wordt naar de bijlage.

## 4.8 Geluidhinder

### Achtergrond

Op 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen, maar ook als gevolg van industrielawaai.

### Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie de volgende tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Tabel 4: ligging onderzoekzone Wgh

Woningen, scholen en o.a. ziekenhuizen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners of gebruikers van een geluidsgevoelig object. In feite mogen nieuwe geluidsgevoelige objecten niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 53 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

### Spoorwegverkeer

Bij de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten nabij een spoorlijn dient het spoorwegverkeerslawaai betrokken te worden.

Voor geluidsgevoelige objecten geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. In feite mogen nieuwe geluidsgevoelige objecten niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 55 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door

het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 68 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

### **Toetsing**

De woonstraten in Budel zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Enkele wegen, zoals de hoofdwegen en de wegen die ontsluiten richting het buitengebied zijn 50 km/uur wegen. De wegen in het buitengebied rondom Budel zijn wegen met een maximumsnelheid van 60 of 80 km/uur.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen de aangegeven geluidzones, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Het bestemmingsplan wordt conserverend opgesteld, maar wel worden enkele bouwtitels voor nog niet gerealiseerde woningen overgenomen in het bestemmingsplan. Voor deze woningen dient te zijn aangetoond dat voldaan kan worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Op basis van de gemeentelijke geluidbelastingkaart is bepaald voor welke woningen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden verwacht. Voor deze woningen is door K-Plus adviesgroep een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd<sup>5</sup>. Het rapport is opgenomen in de separate bijlagen bij deze toelichting. Voor alle drie de locaties wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Gezien de hoogte van de optredende gevelbelastingen zal voldaan worden aan de maximaal te verlenen hogere grenswaarde. De hogere grenswaardenprocedure heeft gelijk gelopen met de bestemmingsplanprocedure.

Voor wat betreft de te realiseren woningen door middel van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid is een nadere toets opgenomen aan de relevante milieu-aspecten, waaronder wegverkeerslawaaai.

---

<sup>5</sup> K-Plus adviesgroep, Akoestisch onderzoek geluidbelasting 3 bouwlocaties Budel, M14.141.401, 6 juni 2014

## 5. UITGANGSPUNTEN VOOR DE BESTEMMINGEN

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de keuze en wijze van bestemmen voor het nieuwe bestemmingsplan Kom Budel weergegeven. Allereerst is de huidige situatie en gebruik van elk individueel perceel in beeld gebracht in Budel door middel van een inventarisatie. De inventarisatie van het huidige gebruik van de gronden heeft in februari 2014 op de volgende wijze plaatsgevonden:

- *Veldwerk*: middels een digitale inventarisatie ter plaatse is het huidige gebruik van de gronden in kaart gebracht en gefotografeerd.
- *Luchtfoto's*: voor zover de plaatselijke inventarisatie nog witte vlekken of vragen over liet, is op basis van luchtfoto's genomen op 5 maart 2005 (Google Earth) van het gebied de kern verder geïnventariseerd.

Daarna zijn de gegevens verkregen uit de inventarisatie vergeleken met de vigerende rechten, zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Indien sprake is van overeenkomende functies en rechten, zijn de rechten opnieuw toegekend aan het perceel. Zodra sprake is van strijdigheden tussen hetgeen geïnventariseerd is en de vigerende rechten, is nader afgewogen wat te doen met desbetreffende perceel.

Nadat aan elk individueel perceel een functie is toegekend is de exacte wijze van bestemmen bepaald.

Het centrumgebied van Budel en het gebied Boschakkers zijn buiten de inventarisatie gelaten, aangezien hier zeer recent nog nieuwe bestemmingsplannen voor zijn vastgesteld. Omwille van een nieuw en overzichtelijk bestemmingsplan voor Budel zijn deze gebieden wel in het nieuwe bestemmingsplan voor de gehele kom Budel opgenomen.

### 5.2 Vigerende woningbouwrechten

In de vigerende bestemmingsplannen zijn diverse titels voor nieuwbouw van woningen opgenomen. Een groot deel van deze titels zijn inmiddels ingevuld met een nieuwe woning. In het bestemmingsplan zijn deze woningen conform de huidige situatie bestemd.

In het plangebied resteren dan nog kavels met onbenutte bouwtitels. De haalbaarheid van woningen op deze kavels is niet meer gegarandeerd door gewijzigde milieuwetgeving en beleid. De eigenaren van de kavels zijn hiervan op de hoogte gesteld. De eigenaren kunnen afzien van de bouwtitel ofwel een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren waaruit dient te blijken dat de bouwtitel gehandhaafd kan blijven. Het betreft locaties in onder-

staande tabel. Van deze locaties is bepaald welke haalbaarheidsonderzoeken noodzakelijk zijn. De resultaten van deze onderzoeken worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Locatie	Aantal
Jan Maasstraat, ten zuidoosten van nummer 8	1
Europalaan-Zuid, ten zuiden van nummer 161	1
Heesakkerweg, ten zuidoosten van nummer 14b	1
Broekkant, ten noordoosten van nummer 10	1
Burg. Van Houtstraat, ten noorden van nr 88/88a	1
Nieuwstraat, ten noorden van nummer 67	1
Fazantlaan, ten zuiden van nummer 87	1
Fazantlaan, ten westen van nummer 103	2
Fazantlaan, ten zuiden van nummer 133	4
Fazantlaan, ten zuiden van nummer 1	1
Wethouder van Hunselstraat, ten zuidwesten van nummer 2a	1
Jeroen Boschlaan, ten westen van nummer 2	1
Willem de Zwijgerlaan, ten zuiden van nummer 61(a)	1
De Roedel ten noorden van nummer 22	1

Tabel 6: Vigerende nog niet gerealiseerde bouwrechten

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan voor de kern Budel is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

### 6.2 Opzet planregels

In het bestemmingsplan wordt een nieuwe systematiek van bestemmen toegepast. In de nieuwe systematiek worden bestaande rechten gerespecteerd en vindt op sommige punten een verbreding van de regeling plaats.

De regels zijn opgesteld conform de wettelijke systematiek voor bestemmingsplannen en de aanvullende gemeentelijke systematiek, zoals vervat in de gemeentelijke standaardregels. Daarbij is tevens zoveel mogelijk afstemming gezocht met de geldende plannen in het plangebied. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

### **6.2.1 Inleidende regels**

#### Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

#### Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

### **6.2.2 Bestemmingsregels**

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

#### *Agrarisch*

De agrarisch in gebruik zijnde gronden in het plangebied zijn als zodanig bestemd en bedoeld voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering, met daaraan ondergeschikt extensief recreatief medegebruik.

Op deze gronden is uitsluitend ten behoeve van het agrarisch gebruik het bouwen van bouwwerken toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Voor die gronden die grenzen aan het buitengebied, is met een afwijkingsprocedure de oprichting van schuilgelegenheden mogelijk.



Ten aanzien van de maximum goot- en bouwhoogten is in hoofdzaak de geldende bouw- en goothoogte voor de panden opgenomen, rekening houdend met de systematiek voor bouw- en goothoogten in de molenbiotopen.

#### *Bedrijf*

Bestaande bedrijven in de kom zijn, net als in het vigerende bestemmingsplan, bestemd als 'Bedrijf'. De regeling blijft in grote lijnen gelijk aan de bestaande regeling. Bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd en moeten qua bebouwing passen binnen de bebouwingsregeling voor het hele perceel.

In principe zijn alleen bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 (VNG 2009), welke passen binnen een woonomgeving. Uitzondering wordt gemaakt voor bestaande bedrijven die in een hogere categorie vallen. Deze komen echter alleen voor op het bedrijventerrein De Meemortel. Deze hebben dan ook de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen, in plaats van 'Bedrijf'.

Beperkte uitbreiding is enkel mogelijk na een integrale afweging en binnen de geldende milieuregeling. Dit betekent dat binnen de kernen enkel bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 en gelegen op een duurzame locatie (na een integrale afweging) beperkte uitbreidingsmogelijkheden kunnen hebben. Nieuwe bedrijven in de kernen zijn vanwege de milieubeperkingen niet rechtstreeks mogelijk. Op de verbeelding zijn de bedrijven daarom voorzien van een bouwvlak met daaraan gekoppeld een bebouwingspercentage, gebaseerd op de huidige bebouwing.

Ten aanzien van de maximum goot- en bouwhoogten is in hoofdzaak de geldende bouw- en goothoogte voor de panden opgenomen, rekening houdend met de systematiek voor bouw- en goothoogten in de molenbiotopen.

#### *Bedrijf - Nutsvoorziening*

In het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen zijn ook bestemd tot 'Bedrijf', maar zijn voorzien van de toevoeging 'nutsvoorziening', waardoor overige bedrijven zich niet op deze locaties kunnen vestigen.

#### *Bedrijventerrein*

Voor het bedrijventerrein De Meemortel is, vanwege de aard van de bedrijvigheid ter plaatse en aangezien het terrein een aaneengesloten geheel betreft, de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Hier zijn bedrijven in de milieucategorie 2 en 3.1 uit de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan, alsmede bestaande bedrijfsactiviteiten in een milieucategorie lager of hoger dan deze categorieën. Bestaande woningen zijn positief bestemd, echter deze hebben de bestemming 'Bedrijventerrein' met de nadere aanduiding 'wonen' gekregen. Dit past meer bij de aard van het gebied. De afstanden van bedrijfsbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn gelijk geble-

ven aan het geldende plan. Deze bedragen minimaal 5 meter aan een zijde en minimaal 5 meter aan de achterzijde.

Bepaalde uitbreiding is enkel mogelijk na een integrale afweging en binnen de geldende milieuregelgeving. Op de verbeelding zijn de bedrijven daarom voorzien van een bouwvlak met daaraan gekoppeld een bebouwingspercentage, gebaseerd op de huidige bebouwing.

Ten aanzien van de maximum goot- en bouwhoogten is in hoofdzaak de geldende bouw- en goothoogte voor de panden opgenomen, rekening houdend met de systematiek voor bouw- en goothoogten in de molenbiotopen.

### *Centrum 1 en 2*

In het plangebied is het centrumgebied van Budel gelegen en enkele aanloopstraten. De aanloopstraten hebben nu de bestemming 'Gemengde doeleinden'. In het nieuwe bestemmingsplan wordt gewerkt met 'Centrum – 1' (dorpshart) en 'Centrum – 2' (voor de aanloopstraten Dr. Ant. Matthijssenstraat, Nieuwstraat, Grensweg, Grootschoterweg, Kerkstraat).

In navolgende tabel wordt het onderscheid tussen de twee Centrum-bestemmingen weergegeven:

Centrum – 1	Centrum – 2
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle centrumfuncties worden toegestaan: detailhandel, bedrijven in categorie 1&amp;2, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen.</li> <li>- Horeca: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Categorie 1 t/m 3 rechtstreeks.</li> <li>o Bestaand categorie 4 en 5 aanduiden.</li> <li>o Afwijkingsbevoegdheid opnemen voor categorie 4.</li> </ul> </li> <li>- Wonen en wonen op de verdieping: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Bestaand aanduiden, in kernwinkelgebied daarnaast overal wonen op verdieping toegestaan.</li> </ul> </li> <li>- Via afwijking mogelijk maken dat buiten het kernwinkelgebied bij een bestaande bovenwoning een extra woning op de benedenverdieping wordt gerealiseerd.</li> <li>- Via wijziging mogelijk maken dat buiten het kernwinkelgebied een grondgebonden woning wordt gerealiseerd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande detailhandel aanduiden (want concentratie van detailhandel in Centrum – 1).</li> <li>- Overige functies rechtstreeks toestaan.</li> <li>- Supermarkt aanduiden.</li> <li>- Wonen en wonen op de verdieping: Bestaand aanduiden,</li> <li>- Via afwijking een functiewijziging naar een grondgebonden woning mogelijk maken en een bestaande bovenwoning (wonen op de verdieping) wordt doorgetrokken naar de begane grond</li> </ul>

Ten aanzien van de maximum goot- en bouwhoogten is in hoofdzaak de geldende bouw- en goothoogte voor de panden opgenomen, rekening houdend met de systematiek voor bouw- en goothoogten in de molenbiotopen.

#### *Detailhandel*

Deze bestemming is opgenomen als planologisch-juridische regeling voor de detailhandelsvestigingen (winkels), voor zover niet gelegen binnen het centrumgebied.

Op de verbeelding zijn de detailhandelsvestigingen voorzien van een bouwvlak met daaraan gekoppeld een bebouwingspercentage. Ten aanzien van de maximum goot- en bouwhoogten is in hoofdzaak de geldende bouw- en goothoogte voor de panden opgenomen, rekening houdend met de systematiek voor bouw- en goothoogten in de molenbiotopen.

#### *Groen*

Gronden die in het vigerende bestemmingsplan een groenbestemming hadden, krijgen ook in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemmingen zijn groenvoorzieningen toegestaan, alsmede speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen en evenementen. De gronden mogen worden bebouwd ten behoeve van gebouwen van algemeen nut.

#### *Horeca*

De horeca binnen het plangebied, gelegen buiten de centrumbestemmingen, is specifiek bestemd met de bestemming 'Horeca'. Horecavestigingen met de horecacategorie 3 (daghoreca, maaltijd- en logiesverstrekkers en spijsverstrekkers) zijn rechtstreeks toegestaan. Een zwaardere horecacategorie is uitsluitend toegestaan daar waar aangeduid op de verbeelding. Coffeeshops en erotisch getinte horeca zijn niet toegelaten.

Op de verbeelding zijn de horecafuncties voorzien van een bouwvlak met daaraan gekoppeld een bebouwingspercentage. Ten aanzien van de maximum goot- en bouwhoogten is in hoofdzaak de geldende bouw- en goothoogte voor de panden opgenomen, rekening houdend met de systematiek voor bouw- en goothoogten in de molenbiotopen.

#### *Kantoor*

Deze bestemming is opgenomen als planologisch-juridische regeling voor de kantoorpanden.

Op de verbeelding zijn de kantoorpanden voorzien van een bouwvlak met daaraan gekoppeld een bebouwingspercentage. Ten aanzien van de maximum goot- en bouwhoogten is in hoofdzaak de geldende bouw- en goothoogte voor de panden opgenomen, rekening houdend met de systematiek voor bouw- en goothoogten in de molenbiotopen.

### *Maatschappelijk*

Binnen deze bestemming zijn onderwijsdoeleinden, sociaal-medische doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, levensbeschouwelijke doeleinden en religieuze doeleinden toegestaan, zoals onder andere de scholen, kerk en brandweerkazerne.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, op de verbeelding zijn het maximale bebouwingspercentage en de maximale goothoogtes per bebouwingsvlak aangegeven. In de bouwregels is verder aangegeven aan welke maatvoering hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken moeten voldoen.

Ten aanzien van de maximum goot- en bouwhoogten is in hoofdzaak de geldende bouw- en goothoogte voor de panden opgenomen, rekening houdend met de systematiek voor bouw- en goothoogten in de molenbiotopen.

### *Recreatie*

De grootschalige speel / groenvoorziening achter de horecavoorziening aan de Maarheerweg is bestemd tot Recreatie. Hier mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

### *Sport*

Deze bestemming is gelegd op de sportvelden van sportpark Budel. Binnen deze bestemming is de beoefening van sporten algemeen toegestaan. Paracommerciële horeca kan worden toegestaan in de kantine van een sportvereniging, waarbij de openingstijden en gebruik gerelateerd moeten zijn aan de activiteiten van de sportvereniging.

Op de verbeelding en in de planregels is aangegeven aan welke maatvoering de gebouwen moeten voldoen en welk bebouwingspercentage geldt.

Het komt met enige regelmaat voor dat er evenementen worden gehouden op het sportpark. Het aantal en intensiteit van deze evenementen is vastgelegd in de regels, waarbij het evenementenbeleid van de gemeente als basis is toegepast.

Ten aanzien van de maximum goot- en bouwhoogten is in hoofdzaak de geldende bouw- en goothoogte voor de panden opgenomen, rekening houdend met de systematiek voor bouw- en goothoogten in de molenbiotopen.

### *Tuin*

Voortuinen en in geval van hoeksituaties ook zijtuinen worden bestemd als 'Tuin'.

Binnen deze bestemming is het gebruik als tuin toegestaan. Bebouwing is in principe niet toegestaan, behoudens erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De voortuinen bij de woningen zijn als zodanig bestemd.

### *Verkeer*

Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden (wegen, paden, parkeer-voorzieningen) alsook groenvoorzieningen toegestaan. Kleine snippers groen zijn tevens bestemd tot 'Verkeer'.

### *Verkeer-verblijfsgebied*

De wegen in het Centrumgebied hebben de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekregen. Hier zijn naast de algemene verkeerskundige functies onder andere ook weekmarkten en winterterrassen toegestaan.

### *Water*

Het wateroppervlak van de vijver in het Boudriepark heeft de bestemming 'Water' gekregen.

### *Wonen*

In de geldende plannen werden ten behoeve van woondoeleinden verschillende bestemmingscategorieën opgenomen voor diverse woningtypen. Ook waren er verschillende regelingen voor wonen, namelijk Woondoeleinden 1 en 2. In het nieuwe plan wordt deze regeling, gelet op het algemeen uitgangspunt (flexibilisering), verlaten.

In plaats van een gedetailleerde bestemmingsregeling wordt voor woondoeleinden nu slechts één bestemming opgenomen, namelijk 'Wonen'. Hierin worden tevens de achtertuin geregeld. De voortuin is bestemd als 'Tuin'. Deze bestemming is opgenomen voor alle bestaande woningen. Woningen die deel uit maken van een bedrijf worden geregeld middels een bestemming waarin ook het bedrijf geregeld is. De regeling is flexibel gehouden, met als gevolg dat er bij het bouwen, verbouwen of veranderen van een woning aan maar weinig voorwaarden voldaan hoeft te worden.

Binnen de woonbestemming is het toegestaan aan-huis-verbonden-beroepen uit te oefenen. Volgens jurisprudentie kan het gebruik van ruimten in woningen voor de uitoefening van een ambt, beroep of praktijk niet afhankelijk worden gesteld van een afwijking. Daarom is in de gebruiksregels opgenomen dat een aan huis verbonden beroep rechtstreeks is toegestaan maar dat de woonfunctie de hoofdfunctie dient te blijven.

Specifieke functies, zoals een dierenpension, kantoren, detailhandel en zorgwoningen hebben een specifieke aanduiding gekregen.

Ten aanzien van de maximum goot- en bouwhoogten is in hoofdzaak de geldende bouwen goothoogte voor de panden opgenomen, rekening houdend met de systematiek voor bouw- en goothoogten in de molenbiotopen.

### *Leiding - Riool*

De ondergrondse rioolwatertransportleiding in het plangebied is opgenomen binnen deze dubbelbestemming. Binnen deze bestemming geldt een beschermingsregime door middel van een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Dit betekent dat grondwerkzaamheden uitsluitend mogelijk zijn nadat een omgevingsvergunning is verleend.

### *Waarde – Archeologie 2 t/m 6*

Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologische onderzoek.

### **6.2.3 Algemene regels**

In de Anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande maten.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene aanduidingsregels zijn de voorwaarden gesteld waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen binnen de verschillende gebiedsaanduidingen.

In het kader van de bescherming van waardevolle bomen heeft een quickscan plaatsgevonden naar de aanwezigheid van waardevolle en monumentale bomen. Deze bomen zijn door middel van een gebiedsaanduiding beschermd in de regels en verbeelding. Er mogen zonder omgevingsvergunning geen werkzaamheden worden uitgevoerd die gevolgen kunnen hebben voor de aanwezige waardevolle bomen.

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn, zoals bij evenementen, bed & breakfast, e.d..

### **6.2.4 Overgangs- en slotregels**

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.





## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup>;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup>.

Dit bestemmingsplan betreft een beheerplan, er worden zodoende geen directe nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is zodoende geen sprake van een bouwplan met een afdwingbaar kostenverhaal. Voor het overnemen van geldende bouwtitels voor woningen behoeft geen kostenverhaal plaats te vinden in het kader van de grondexploitatie.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 7.2.1 Inspraak

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen voor de kom Budel is geen inspraaktraject doorlopen.

#### 7.2.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Budel" is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar diverse overleginstanties gestuurd, te weten:

- Provincie Noord-Brabant

- Rijkswaterstaat
- Waterschap de Dommel
- Veiligheidsregio Zuidoost Brabant
- NV Nederlandse Gasunie

#### **Rijkswaterstaat, e-mail d.d. 26 mei 2015**

##### *Reactie*

Opgemerkt wordt dat het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per 1 april 2015 in werking is getreden. Verzocht wordt dit in de toelichting te verwerken. Voor het overige zijn er geen opmerkingen.

##### *Standpunt gemeente*

De toelichting wordt aangevuld op dit punt.

#### **Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost, brief d.d. 22 juni 2015**

##### *Reactie*

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Bij toepassing van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden wordt geadviseerd de beleidsregels 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening' van de gemeente in acht te nemen. Door het conserverend karakter verandert de risicosituatie niet. Extra maatregelen zijn derhalve niet noodzakelijk.

Voor de beeldvorming wordt opgemerkt dat de opkomsttijden van de eerste tankspuitauto voor een groot gedeelte van het plangebied de wettelijke tijden overschrijden. Aan het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio is verzocht om flankerend beleid hiervoor.

##### *Standpunt*

Het preadvies wordt ter kennisgeving aangenomen.

#### **Waterschap de Dommel, brief d.d. 17 juni 2015, kenmerk Z32003/U34618**

##### *Reactie*

Ten aanzien van de verbeelding wordt opgemerkt dat de drie riooltransportleidingen niet of niet volledig zijn opgenomen. Verzocht wordt dit aan te passen. Tevens wordt verzocht een functieaanduiding 'gemaal' op te nemen voor het rioolgemaal aan de Broekant/Nieuwedijk. Tevens wordt verzocht binnen de groenbestemming rond het gemaal tevens bebouwing voor het gemaal mogelijk te maken in verband een renovatie in de toekomst.

Voor de regels wordt verzocht op te nemen dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden en onbenutte bouwtitels, de benodigde waterberging dient te worden verzekerd.

Met betrekking tot de waterparagraaf wordt verzocht deze te actualiseren aan de hand van recent beleid en dieper in te gaan op de waterhuishoudelijke situatie van het plangebied. Tevens wordt verzocht in te gaan op de veranderingen die optreden bij de plannen die in procedure gaan.

#### *Standpunt gemeente*

De verbeelding wordt aangepast met betrekking tot de ontbrekende leidingen. Echter, de aanduiding voor het rioalgemaal wordt niet expliciet opgenomen omdat het gemaal reeds in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' is benoemd en op deze wijze voldoende juridisch-planologisch is geborgd. Aan het verzoek tot het opnemen van een dubbelbestemming teneinde een toekomstige uitbreiding van het gemaal mogelijk te maken, wordt op dit moment ook geen medewerking verleend. De plannen zijn nog onvoldoende concreet om te kunnen verwerken in het actualiseringsplan voor de Kom Budel. In het kader van het onderhavige plan kan met de beschikbare informatie geen integrale afweging worden gemaakt. Indien de plannen in de toekomst concreet worden, kan een verzoek tot wijziging worden ingediend, dat dan vervolgens op haalbaarheid wordt getoetst.

De regels zullen worden aangepast conform verzoek. De toelichting zal ook worden aangevuld conform verzoek. Daar waar relevant zal worden ingegaan op de effecten op de waterhuishouding.

### **Gasunie Transport Services BV, brief d.d. 11 juni 2015, kenmerk PJO 15.1695**

#### *Reactie*

Verzocht wordt de veiligheidszone voor het gasontvangststation op de verbeelding en in de regels op te nemen. Voor de toelichting wordt verzocht nader in te gaan op de externe veiligheid in relatie tot het terrein aan de Burgemeester Van Houtstraat.

#### *Standpunt gemeente*

De regels en verbeelding worden aangepast. De toelichting wordt ook aangevuld in relatie tot de reactie van Gasunie.

### **7.2.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Budel' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een termijn van 6 weken, van 13 augustus tot en met 23 september 2015, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder via deze weg de mogelijkheid gekregen op het plan te reageren. Binnen de gestelde termijn zijn 34 zienswijzen ingediend.

In de separate bijlage 'Nota van zienswijzen' zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

In de separate nota van ambtshalve wijzigingen zijn tevens wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan aangegeven. Deze zijn verwerkt in de vastgestelde versie.

## 8. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud van de planregels en verbeelding (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheid door de gemeente om toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verleden daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.



## 9. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.







