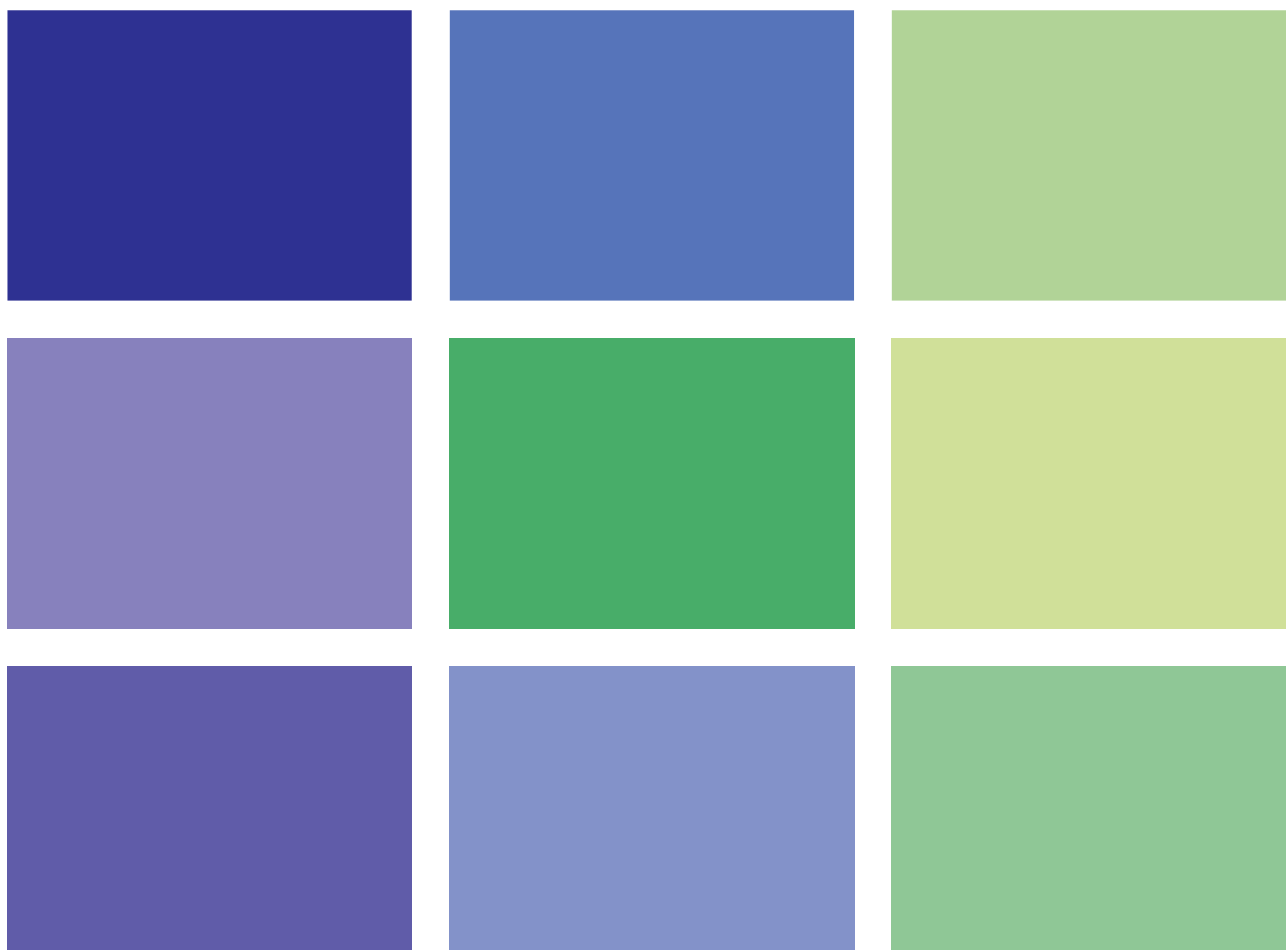


Bestemmingsplan

Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22, Budel

Gemeente Cranendonck



Bestemmingsplan

Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22, Budel

Gemeente Cranendonck

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

Juli 2012

Vastgesteld:

26 juni 2012

Projectgegevens:

TOE03-CRA00128-01A

REG03-CRA00128-01A

TEK03-CRA00128-01A

SVB01-CRA00128-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1706.BPBDL0018-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

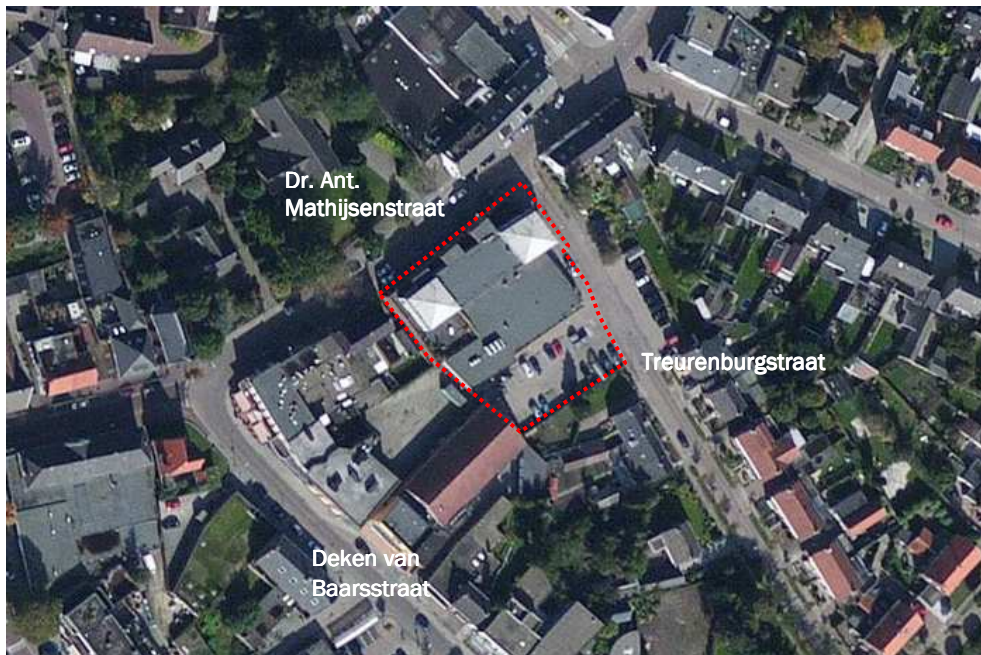
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

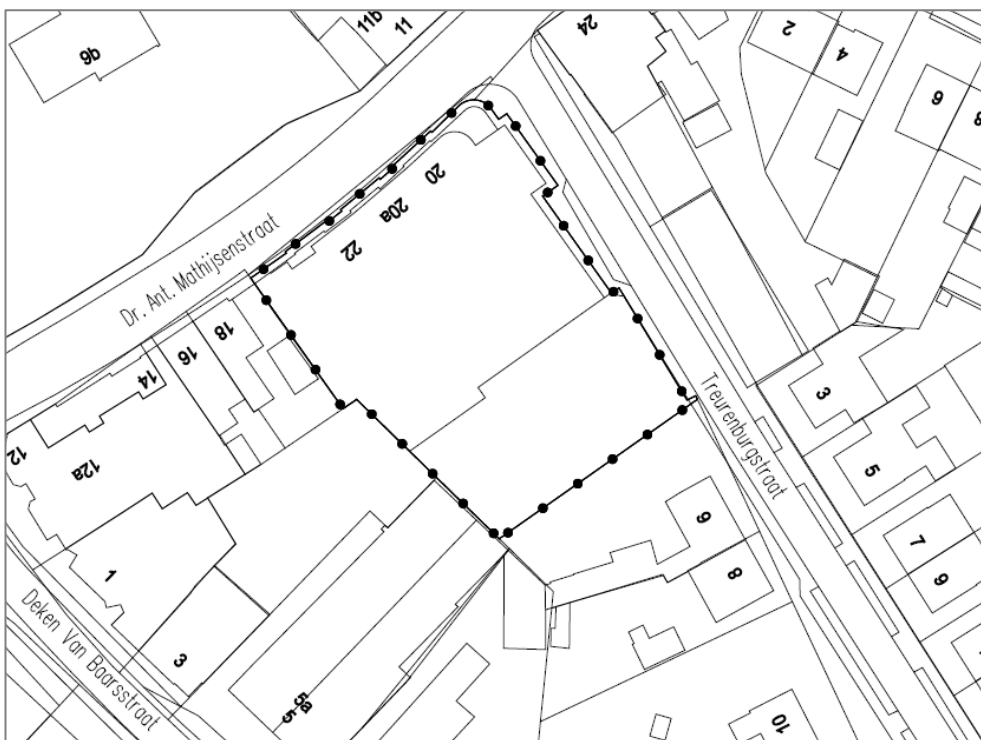
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Feitelijke situatie	3
2.2	Vigerend bestemmingsplan	3
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	6
3	Verantwoording	9
3.1	Beleidskader	9
3.2	Milieuhygiënische aspecten	11
4	Juridische planopzet	15
4.1	Plansystematiek	15
4.2	Bestemming	15
5	Haalbaarheid	17
5.1	Financieel	17
5.2	Maatschappelijk	17

Bijlagen:

- Nota zienswijzen 'Ontwerpbestemmingsplan Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22, Budel'
- Raadsbesluit



Luchtfoto plangebied (bron: maps.bing.com)



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22 in Budel. Op deze locatie is sinds 1989 een volwaardige supermarkt gevestigd; voor die tijd was hier een woning met kleine supermarkt aanwezig. De supermarkt is in het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' uit 2005 abusievelijk niet positief bestemd. Hierdoor is een situatie ontstaan waarin op het betreffende perceel juridisch-planologisch geen supermarkt aanwezig zou mogen zijn, terwijl die er al ruim 20 jaar is gevestigd.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om voor het perceel aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22 te voorzien in een bestemmingsplanregeling die recht doet aan de vergunde situatie. Het plan heeft een conserverend karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het doel is om de bestaande situatie (zowel functioneel als ruimtelijk) positief te bestemmen, met inachtneming van de vigerende planologische mogelijkheden.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22. Het plangebied wordt in het noordwesten begrensd door de Dr. Ant. Mathijssenstraat en in het noordoosten door de Treurenburgstraat. In het zuidoosten grenst het plangebied aan het perceel van de woning aan de Treurenburgstraat 9 en in het zuidwesten aan het perceel van de woning aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat 18 en aan de achterzijde van de percelen aan de Deken van Baarsstraat 1 tot 7.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 1 augustus 2006. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengde doeleinden'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- een toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van de toelichting bevat de planbeschrijving. In dit hoofdstuk is aandacht besteed aan de feitelijke situatie, aan de regeling in het vigerende bestemmingsplan en aan de regeling die in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen. Hoofdstuk 3 betreft de verantwoording. In dit hoofdstuk is kort ingegaan op het relevante beleid en op een aantal milieuaspecten. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de plansystematiek. In hoofdstuk 5 komen de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan bod.

2 Planbeschrijving

2.1 Feitelijke situatie

Functioneel / parkeren

In het plangebied is op de begane grond een supermarkt gevestigd met een oppervlakte van 1.310 m². Boven de supermarkt, aan de zijde van de Dr. Ant. Mathijssenstraat, is kantoorruimte en een kantine ten behoeve van de supermarkt aanwezig. Daarnaast bevindt zich hier één woning. Aan de achterzijde van de supermarkt bevindt zich een parkeerterrein ten behoeve van de supermarkt met 28 parkeerplaatsen, dat toegankelijk is vanaf de Treurenburgstraat.

De gemeente Cranendonck hanteert voor Budel op basis van de CROW-richtlijnen een parkeernorm van 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Volgens deze normering zouden er 59 parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt beschikbaar moeten zijn. Er is in de onderhavige situatie geen sprake van nieuwvesting van een supermarkt maar van een situatie die van oudsher is ontstaan. Omdat ten behoeve van de supermarkt ook geparkeerd wordt in de straat aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat en op het kadastraal perceel gemeente Budel, sectie F, nummer 4500 aan de Treurenburgstraat wordt aan de parkeereisen voldaan.

Ruimtelijk

De bebouwing in het plangebied bestaat uit twee bouwdelen: een hoger bouwdeel dat parallel aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat is gesitueerd, met daarachter een lager bouwdeel. De supermarkt bevindt zich op de begane grond, zowel in het hogere als in het lagere bouwdeel. De kantoorruimte/kantine en de woning zijn in het hogere bouwdeel aan de voorzijde van het pand gesitueerd. Het bouwdeel aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat is deels twee en deels drie bouwlagen hoog en is voorzien van een platte afdekking. De hoogte bedraagt maximaal circa 10,5 meter. Het bouwdeel dat aan de achterzijde van het hoge bouwdeel is gesitueerd, is circa 4,2 meter hoog en heeft ook een plat dak. Voor een gedeelte is het bouwdeel aan de achterzijde voorzien van een schijfgevel/opstaande rand waardoor de totale hoogte deels 5 meter hoog is.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

2.2.1 Voorgeschiedenis

Op het perceel Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22 is sinds 1989 een volwaardige supermarkt gevestigd. Vóór die tijd bevond zich op deze locatie een woning in combinatie met een kleinere supermarktvestiging. In 1998 is de supermarkt verbouwd, waardoor deze zijn huidige vorm heeft gekregen. De oorspronkelijke vergunning voor de supermarkt is in 1989 verleend op grond van een vrijstelling op basis van artikel 19 lid 1 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. Gedeputeerde Staten hebben hiertoe destijds een verklaring van geen bezwaar afgegeven, aangezien de supermarkt passend was in het nieuwe komplan (bestemmingsplan 'Kom Budel') dat destijds in voorbereiding was.

In het bestemmingsplan 'Kom Budel', dat is vastgesteld op 16 juni 1994, waren de gronden in het plangebied bestemd als 'Centrumgebied', waarbij de gronden onder meer bestemd waren voor detailhandel. Gedeputeerde Staten hebben bij de goedkeuring van het bestemmingsplan op 28 augustus 1995 echter goedkeuring onthouden aan de detailhandelsbepaling, waardoor de supermarkt vanaf dat moment niet meer positief is bestemd.

In het goedkeuringsbesluit is aangegeven dat goedkeuring is onthouden aan het algemeen toelaten van detailhandel binnen de bestemming 'Centrumgebied' omdat vergroting van het detailhandelsaanbod (het ongelimiteerd toelaten van detailhandel) zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare grootte van het winkelareaal.

Volgens het goedkeuringsbesluit zou een beperkter kernwinkelgebied moeten worden aangewezen en zou verplaatsing van buiten dit gebied naar het centrumgebied mogelijk moeten worden gemaakt. De provincie heeft bij de goedkeuring aangegeven dat weliswaar kan worden ingestemd met bestaande detailhandelsvestigingen binnen de bestemming 'Centrumgebied' maar dat nieuwvestiging dient te worden uitgesloten. Door de gemeente is echter nooit een bestemmingsplan in procedure gebracht om, overeenkomstig het goedkeuringsbesluit, bestaande detailhandelsvestigingen alsnog positief te bestemmen. Hierdoor is de bestaande supermarkt aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat niet positief bestemd.

In het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel', dat is vastgesteld op 21 december 2005, is de supermarkt abusievelijk (opnieuw) niet positief bestemd. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er destijds vanuit is gegaan dat alle drie de supermarkten die in Budel aanwezig waren, buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' lagen. Hierbij is over het hoofd gezien dat de supermarkt aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat wel degelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan lag. Door deze ommissie is de supermarkt ook in het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' niet positief bestemd; in de bestemmingsregeling van de bestemming 'Gemengde doeleinden' is bestaande detailhandel weliswaar positief bestemd, maar zijn supermarkten specifiek uitgesloten. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de supermarkt alsnog van een passende juridisch-planologische regeling te voorzien.

2.2.2 Regeling bestemmingsplan 'Woongebieden Budel'

Het perceel aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22 is in het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' in zijn geheel bestemd als 'Gemengde doeleinden'. Op het voorste deel van het perceel is een bouwvlak opgenomen. Het achterste deel van het perceel heeft geen bouwvlak.

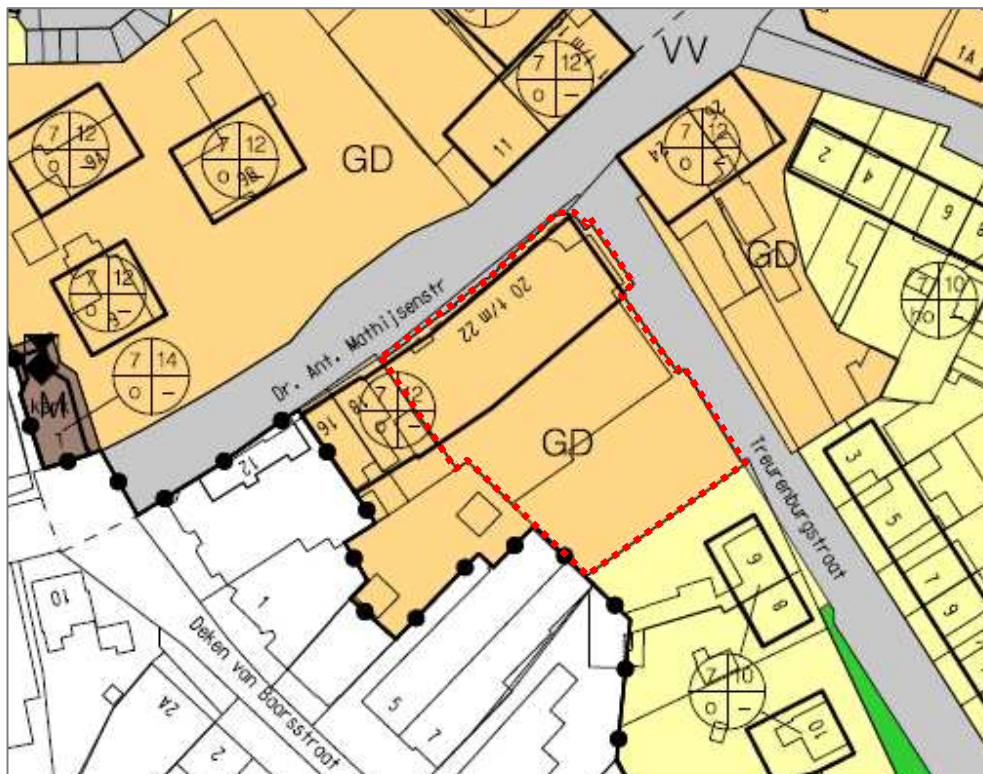
Functioneel

De gronden met de bestemming 'Gemengde doeleinden' zijn ingevolge het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' bestemd voor:

- a bestaand wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c kantoordoeleinden;

- d bestaande detailhandel, niet zijnde perifere en grootschalige detailhandel en supermarkten;
- e bestaande horeca in categorie 1, 2 en 3;
- f bestaande sportvoorzieningen;
- g kantoren met baliefunctie;
- h bestaande publiekverzendend ambacht en dienstverlening;
- i bestaande kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- j bedrijfsdoeleinden, genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) in de milieucategorieën 1 en 2;
- k tuinen, erven en verhardingen;
- l voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Op grond van lid d is bestaande detailhandel toegestaan, maar zijn supermarkten uitgesloten. Hierdoor zijn de bestaande supermarkt en de kantine op de verdieping niet positief bestemd. De kantoorruimte op de verdieping en de aanwezige woning passen wel binnen de regeling van het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' met plangebied in rood aangegeven

Ruimtelijk

Op de plankaart van het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' is aan de voorzijde van het perceel een bouwvlak opgenomen, dat volledig mag worden bebouwd. Hoofdgebouwen mogen ingevolge de voorschriften uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, waarbij de bebouwingstypologie en de goot- en bouwhoogte moeten worden aangehouden. Voor het onderhavige perceel geldt de bebouwingstypologie 'open' (bebouwing die overwegend bestaat uit vrijstaande en/of halfvrijstaande hoofdgebouwen). De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 7 respectievelijk 12 meter bedragen.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hierbij geldt dat het bebouwingspercentage van de gronden achter de achtergevelrooilijn niet meer dan 50% mag bedragen, waarbij het totale bouwperceel voor maximaal 70% mag worden bebouwd. De maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt voor het onderhavige perceel 100 m². De goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3 respectievelijk 4,5 meter.

Bij vergelijking van de bouwregeling met de feitelijke situatie (die ook al aanwezig was ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel') blijkt dat het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' een aantal fouten bevat:

- het bouwvlak omvat niet de volledige bebouwing die op het perceel aanwezig is, aangezien het vooruitspringende deel aan de Treurenburgstraat niet in het bouwvlak is opgenomen. Ook aan de zijde van de Dr. Ant. Mathijssenlaan vallen kleine delen van de aanwezige bebouwing buiten het bouwvlak;
- de maximale goothoogte die voor het bouwvlak geldt (7 meter) is lager dan de aanwezige bebouwing (plat dak van maximaal circa 10,5 meter hoog);
- het lage bouwdeel is niet opgenomen in het bouwvlak en valt daardoor binnen de bijgebouwenregeling. De maximaal toegestane oppervlakte (100 m²) is echter bij lange na niet toereikend voor de aanwezige oppervlakte aan bebouwing buiten het bouwvlak (circa 600 m²). Ook de goothoogte van de bestaande bebouwing (circa 4,2 meter) is hoger dan toegestaan ingevolge het bestemmingsplan (3 meter).

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is om zowel de functionele als de ruimtelijke situatie in het plangebied positief te bestemmen. Daarbij worden de vigerende rechten, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel', gerespecteerd. Hierna worden de keuzes toegelicht die zijn gemaakt om te komen tot een passende juridische regeling voor de bestaande supermarkt en de overige functies in het plangebied.

2.3.1 Functioneel

Conform het vigerende bestemmingsplan wordt het hele perceel opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. De bestemmingsomschrijving is afgestemd op de bestaande situatie (supermarkt met kantoorruimte/kantine en bijbehorend parkeerterrein en één woning), in combinatie met de vigerende planologische mogelijkheden. Dit betekent dat de volgende functies in het plangebied worden toegestaan:

- a detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel;
- b kantoren zonder baliefunctie;
- c kantoren met baliefunctie;
- d bedrijven in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten;
- e wonen (maximaal één woning);
- f aan-huis-verbonden beroepen;
- g tuinen, erven en verhardingen;
- h voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Daarbij is specifiek geregeld dat het aantal woningen maximaal één mag bedragen en dat de publiekstoegankelijke ruimten ten behoeve van detailhandel uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.

2.3.2 Ruimtelijk

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is om de aanwezige bebouwing positief te bestemmen, zonder dat er extra uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. Het vigerende bestemmingsplan bood, zoals aangegeven in paragraaf 2.2.2, te weinig bebouwingsmogelijkheden in relatie tot de vergunde situatie.

Voorliggend bestemmingsplan biedt dan ook een planologische verruiming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Door te kiezen voor een strak bouwvlak wordt echter niet méér bebouwing mogelijk gemaakt dan in de huidige situatie aanwezig is.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, dat strak rond de bestaande bebouwing is gelegd. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Voor het gedeelte van het bouwvlak aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat is een goot- en bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Voor het gedeelte daarachter is een goot- en bouwhoogte van 5,0 meter toegestaan. In de regels is bepaald dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden gerealiseerd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (erfafscheidingen, lichtmasten en dergelijke) zijn wel toegestaan buiten het bouwvlak.

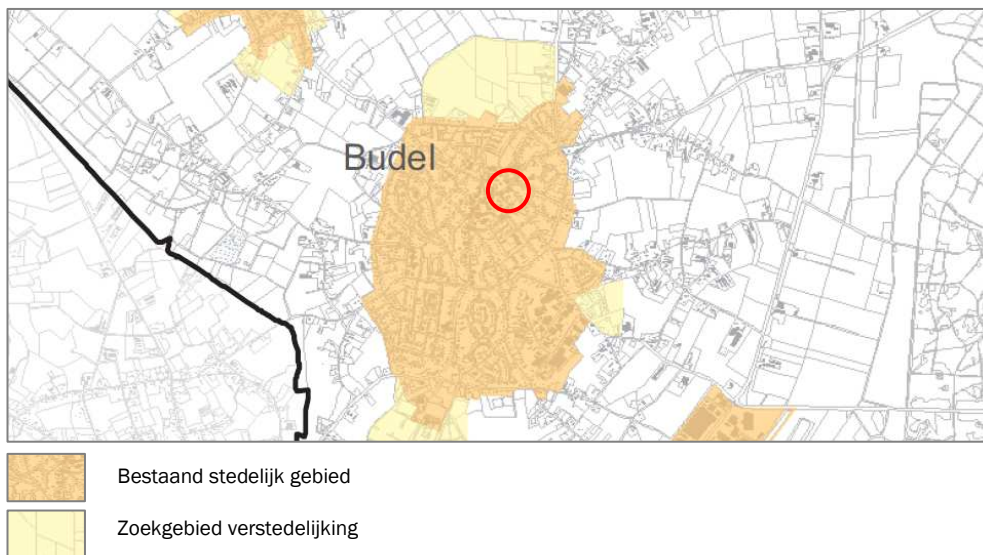
3 Verantwoording

Voorliggend bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het (alsnog) positief bestemmen van de supermarkt, inclusief de bijbehorende kantoorruimte/kantine op de verdieping, aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22 in Budel door supermarkten in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd' niet langer uit te sluiten. De supermarkt is in het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' abusievelijk niet positief bestemd, terwijl deze tijdens de vaststelling van dat bestemmingsplan wel (al geruime tijd) aanwezig was. Omdat voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, maar slechts de bestaande situatie van een juridisch-planologische regeling voorziet, is een uitgebreide toetsing aan het vigerende beleid en de verschillende milieutechnische aspecten niet noodzakelijk. Hierna wordt dan ook volstaan met een korte beleidstoets en een korte beschrijving van de relevante milieutechnische aspecten.

3.1 Beleidskader

3.1.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), die op 1 oktober 2010 is vastgesteld door Provinciale Staten. Het beleid uit de SVRO is vertaald in de Verordening Ruimte, die is vastgesteld op 17 december 2010. De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in het bestaand stedelijk gebied. In de verordening zijn het bestaand stedelijk gebied en de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling begrensd. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het 'bestaand stedelijk gebied'.



Kaartbeeld Verordening Ruimte: Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt.

Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om voor het perceel aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22 te voorzien in een bestemmingsplanregeling die recht doet aan de vergunde situatie. Het plan heeft een conserverend karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en is derhalve niet strijdig met het provinciaal beleid.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

Visie Cranendonck 2009-2024

De Visie Cranendonck 2009-2024 vormt een strategische visie die als toetssteen dient voor het ontwikkelen van nieuw beleid, de inzet van middelen en het maken van keuzes. De visie bepaalt de gemeentelijke koers voor de komende 15 jaar. Behoud en versterking van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving staat centraal. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Deze uitgangspunten zijn vertaald in vijf thema's: wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg.

Met betrekking tot het thema 'wonen en leven' wordt onder andere gestreefd naar het aantrekkelijker maken/opwaarderen van het centrum in Budel. Enerzijds voor het 'welzijn' van inwoners en recreanten/toeristen; anderzijds om de economische kansen voor het bedrijfsleven (met name detailhandel en horeca) te vergroten. Ook het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen is als streep punt benoemd. Het positief bestemmen van de reeds vergunde supermarkt sluit aan bij dit streep punt.

Structuurvisie Cranendonck

Momenteel wordt de Structuurvisie Cranendonck opgesteld. Belangrijk uitgangspunt voor de structuurvisie vormt de in 2009 opgestelde strategische 'Visie Cranendonck 2009-2024'. Deze visie bevat de hoofdlijnen van het gewenste toekomstbeeld van de gemeente. De structuurvisie is een ruimtelijke doorvertaling van de strategische visie.

3.1.3 Conclusie

Door het positief bestemmen van de supermarkt aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat wordt een bestaande (detailhandels)voorziening in het stedelijk gebied van Budel van een passende juridisch-planologische regeling voorzien. Het positief bestemmen van deze supermarkt is uit juridisch-planologisch oogpunt noodzakelijk. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat het passend bestemmen van de supermarkt past binnen het gemeentelijk beleid, dat behoud en versterking van het voorzieningenniveau nastreeft.

3.2 Milieuhygiënische aspecten

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en betreft in feite een conserverend bestemmingsplan. Hierdoor is een groot aantal milieuhygiënische aspecten niet relevant. Omdat het gaat om het positief bestemmen van een reeds jaren bestaande situatie, hoeft bijvoorbeeld geen onderzoek te worden verricht naar de aspecten geluid, luchtkwaliteit, archeologie en flora en fauna. Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient ieder bestemmingsplan echter wel een waterparagraaf te bevatten.

Daarnaast is het ingevolge de regelgeving omtrent externe veiligheid ook bij conserverende plannen verplicht om aan dit aspect aandacht te besteden. In de volgende paragrafen wordt kort aandacht besteed aan beide aspecten.

3.2.1 Water

Algemeen

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van Waterschap De Dommel is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - droge voeten | - schoon water |
| - voldoende water | - schone waterbodem |
| - natuurlijk water | - mooi water |

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is: een initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Het beleid van de gemeente Cranendonck voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan en de 'Notitie gemeentelijke eisen water bij projecten' opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd.

Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen.

Het bestemmingsplan

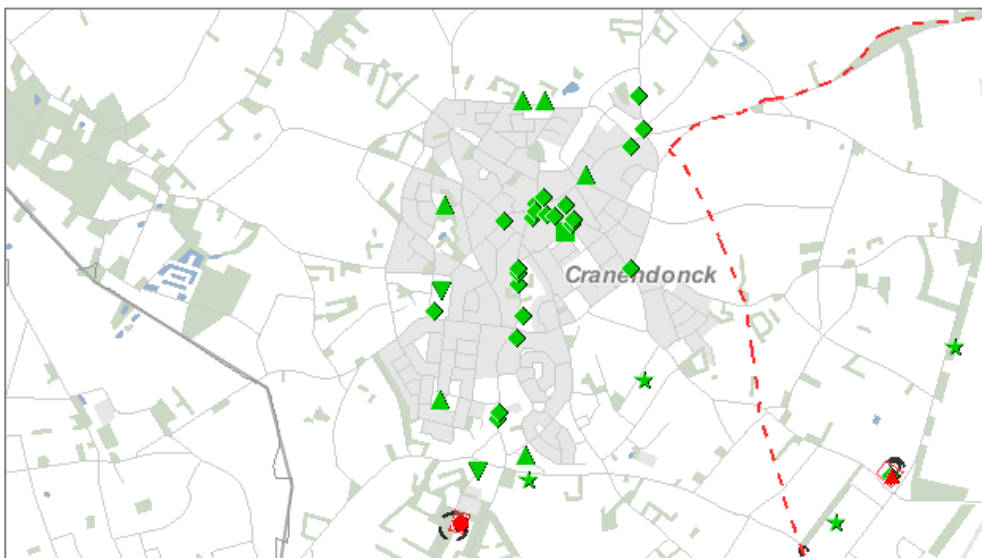
Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk in het plangebied. Het verhard oppervlak op het perceel Dr. Ant. Mathijssenlaan 20-22 wijzigt derhalve niet, waardoor geen sprake is van een veranderende waterhuishouding. Een toetsing van de hydrologische consequenties is daarom niet aan de orde. Overigens is het plangebied in de huidige situatie vrijwel volledig verhard.

Voorliggend bestemmingsplan wordt in vooroverleg toegezonden aan het waterschap. Eventuele opmerkingen zullen, indien daar aanleiding toe is, in deze paragraaf worden verwerkt.

3.2.2 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen. Daarnaast geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.



Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

De regelgeving met betrekking tot externe veiligheid is voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water zijn landelijke Basisnetten in voorbereiding. In de periode tot de inwerkingtreding van de Basisnetten Weg, Spoor en Water wordt het kader gevormd door de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crnvgs). Het gemeentelijk beleid op het gebied van externe veiligheid is opgenomen in de Beleidsvisie externe veiligheid (2010). Uitgangspunt voor het gemeentelijk beleid is het in stand houden en waar mogelijk verbeteren van de veilige en leefbare status van de gemeente.

Het bestemmingsplan

Uit informatie afkomstig van de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gevestigd. De dichtstbijzijnde buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt ten oosten van Budel, op ruim 500 meter van het plangebied. Daarnaast is geen sprake van relevant transport van gevaarlijke stoffen over wegen in de omgeving van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van risicovolle inrichtingen of risicovol transport dat relevant is voor het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

4 Juridische planopzet

Onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een korte toelichting op de systematiek en de inhoud van de aan het plangebied toegekende bestemming gegeven.

4.1 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er is daarom gekozen voor een relatief gedetailleerde systematiek, waarin de bebouwingsmogelijkheden vrij strak zijn vastgelegd. Voor wat betreft de toegelaten functies in het plangebied is zoveel mogelijk aangesloten bij de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.

Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008) en bij de gemeentelijke systematiek van bestemmingsplannen.

4.2 Bestemming

Het plangebied is volledig opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Dit doet recht aan zowel de vigerende regeling als aan de bestaande situatie. Hierna wordt de inhoud van deze bestemming kort toegelicht.

Gemengd

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel, kantoren zonder baliefunctie, kantoren met baliefunctie, bedrijven genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder categorie 1 en 2, wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Wat betreft 'wonen' is in de specifieke gebruiksregels geregeld dat binnen het bestemmingsvlak maximaal één woning aanwezig mag zijn en dat detailhandel is toegestaan, met dien verstande dat de publiekstoegankelijke ruimten ten behoeve van detailhandel uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn ook nadere voorwaarden opgenomen voor een aan-huis-verbonden beroep bij de woning.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximaal toegestane hoogten zijn aangegeven op de verbeelding. In de regels zijn verder nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten slotte is binnen de bestemming een tweetal afwijkingsmogelijkheden opgenomen, die zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van publiekverzorgend ambacht en dienstverlening en voor het toestaan van kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen. Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

5 Haalbaarheid

5.1 Financieel

Het bestemmingsplan 'Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22, Budel' maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar is opgesteld om voor het perceel aan de Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22 te voorzien in een bestemmingsplanregeling die recht doet aan de vergunde situatie. Met deze planherziening zijn dan ook geen kosten verbonden die zouden moeten worden verhaald op een ontwikkelende partij. Het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van een anterieure overeenkomst is dan ook niet aan de orde.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Vooroverleg

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan 'Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22, Budel' is de periode van 9 september tot 20 oktober 2011 in vooroverleg gestuurd naar de provincie Noord-Brabant, het waterschap de Dommel, Brabant Water, de Gasunie, Buurtbeheer Budel, de Monumentencommissie en de Kamer van Koophandel. In dit kader is een drietal reacties ontvangen. Hieronder zijn de reacties van de desbetreffende instanties weergegeven.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord Brabant constateert dat met het bestemmingsplan geen provinciale belangen in het geding zijn en dat zij kunnen instemmen met het plan.

Waterschap de Dommel

Het waterschap heeft in het kader van de watertoetsprocedure het concept van het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld. Bij de beoordeling heeft het waterschap naast de belangen/randvoorwaarden van het Waterschap De Dommel ook de belangen/randvoorwaarden van de gemeente Cranendonck betrokken.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, heeft het plan geen effect op de waterhuishoudkunde situatie. Om deze reden stemt het waterschap in met het plan.

Gasunie

Gasunie geeft aan het concept-ontwerpbestemmingsplan te hebben getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M wat betreft de in hun bezit zijnde aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2001 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen zij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbijzijnde leiding die in hun bezit is valt. Daarmee stellen zij vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

5.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22, Budel' heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in met ingang van 15 maart tot en met 25 april 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend.

De resultaten van de zienswijzenprocedure zijn verwerkt in de 'Nota zienswijzen', die als bijlage is opgenomen. In deze nota is de ingediende zienswijze samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of de ingediende zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op 26 juni 2012 is het bestemmingsplan 'Dr. Ant. Mathijssenstraat 20-22, Budel' vastgesteld door de gemeenteraad.