

KOP



CROONEN
ADVISEURS

Gemeente Cranendonck

Bestemmingsplan Woongebieden Budel

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
bijlagen
- Plankaarten schaal 1:1500

Projectgegevens:

TOE01-CRA00080-01A
BYL01-CRA00072-02A
RAO01-CRA00074-01A
VOO01-CRA00080-01A
SVB01-CRA00080-01A
BYL01-CRA00080-01A
TEK01-CRA00080-01A (oostblad)
TEK01-CRA00080-01A (westblad)

Rosmalen, 6 januari 2006

vastgesteld: 20 december 2005

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Grens van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	2
2	ANALYSE EN WAARDERING	3
2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	3
2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	8
3	ONTWIKKELINGEN IN HET PLANGEBIED	13
3.1	Ontwikkelingsmogelijkheden voor individuele woningbouw	13
3.2	Kwalitatieve aspecten	14
3.3	Programmatistische aspecten	15
4	PLANUITGANGSPUNTEN	19
4.1	Ruimtelijk	19
4.2	Functioneel	20
5	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	21
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	21
5.2	Bedrijvigheid	22
5.3	Luchtkwaliteit	22
5.4	Externe veiligheid	22
5.5	Bodemonderzoeken	23
5.6	Riolering en waterhuishouding	23
5.7	Flora en fauna	25
6	DE BESTEMMINGEN	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Bestemmingen	27
7	PROCEDURES	31
7.1	Inspraak	31
7.2	Vooroverleg	42
7.3	Ambtshalve wijzigingen	48
7.4	Vaststelling	48

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Ambtshalve wijzigingen

Bijlage 2: Rapport Akoestisch Onderzoek (separaat)

Bijlage 3: Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan en nota beantwoording
zienswijzen

Kaarten:

Verkeer en voorzieningen

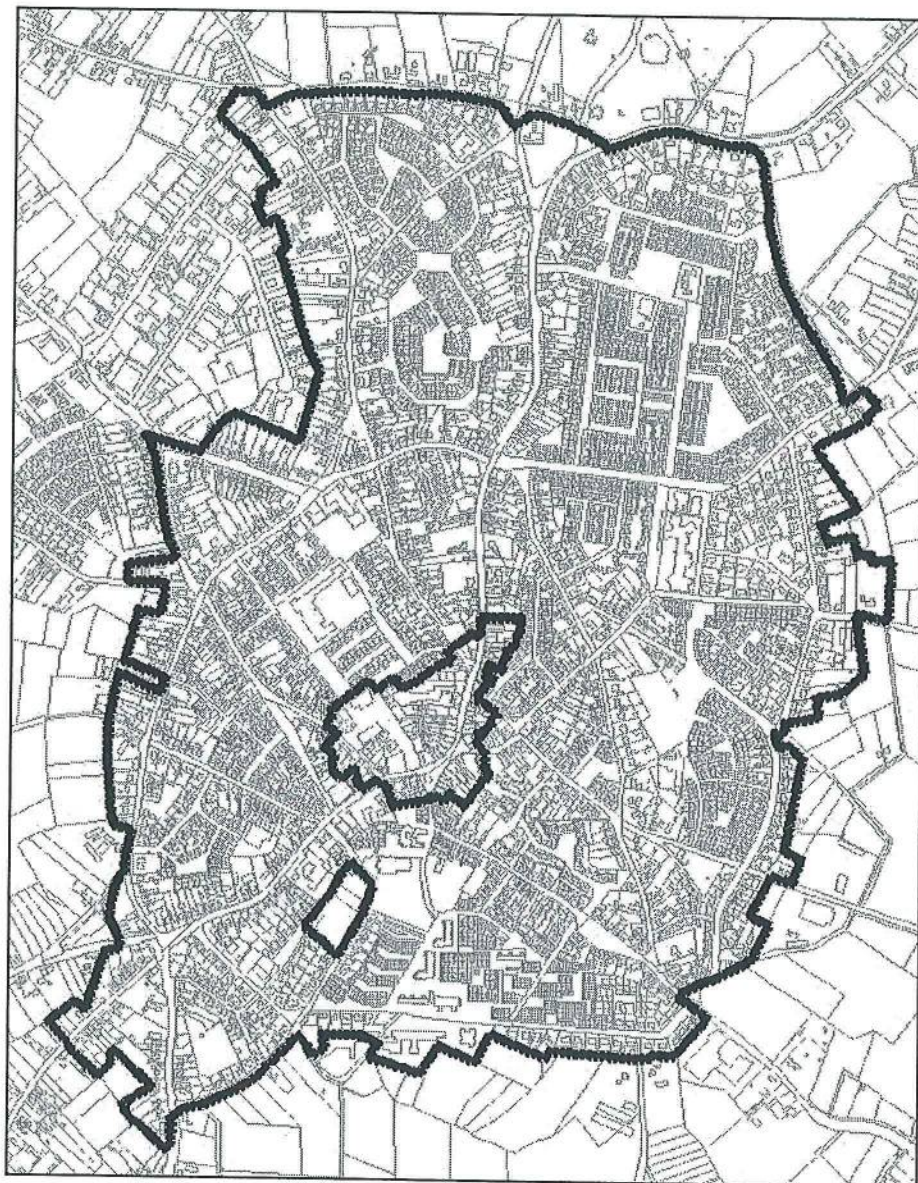
Functionies bebouwd gebied

Groenvoorzieningen

Goothoogten

Monumenten

Bebouwingsdichtheid



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan Croonen Adviseurs is opdracht verleend tot het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen, alsmede voor het daaraan voorafgaande traject van inventarisatie, analyse, beleidsformulering op hoofdlijnen, communicatie e.d.. Er worden binnen de opdracht vier bestemmingsplannen vervaardigd: 'Kom Maarheeze', 'Kom Soerendonck', 'Woongebieden Budel' en 'Centrum Budel'.

Op 18 december 2001 is de Beleidsnota op hoofdlijnen Budel vastgesteld. Deze nota vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan 'Woongebieden Budel'.

Aanleiding voor het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen is het samengaan van de gemeenten Maarheeze en Budel per 1 januari 1997 in de nieuwe gemeente Cranendonck. Hierdoor zijn er binnen de nieuwe gemeente verschil in soort en kwaliteit van bestemmingsregelingen ontstaan. Uit eigen onderzoek van de gemeente is gebleken dat vele van de circa 75 bestemmingsplannen zowel qua levensduur als inhoud sterk verouderd zijn, met als gevolg interpretatieproblemen, ongewenste ontwikkelingen en juridische problemen. Een gehele actualisering is daarom wenselijk.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling opstellen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is aangegeven op de afbeelding 'Het plangebied'. Het plangebied volgt de grenzen van de bestemmingsplannen Buitengebied en 'Centrum Budel', en betreft bijna de gehele kom van Budel, met uitzondering van het centrum, Kloostertuin en Boschakker (nieuw). Ook het bedrijventerrein Meemortel is buiten het plangebied gelaten.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2 vigeert een aantal bestemmingsplannen. In de hierna volgende tabel zijn deze bestemmingsplannen opgesomd, met de data van vaststelling door de gemeenteraad, goedkeuring door Gedeputeerde Staten en het eventuele Kroonbesluit.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd	Kroonbesluit
Uitbreiding in onderdelen De Heesakker	24-02-1964	28-07-1965	
Kombegrenzing	11-06-1965	25-05-1966	
De Heesakkers I, 1 ^e part. herziening plan in onderdelen	27-01-1966	02-11-1966	
Smelen	29-01-1976	22-12-1976	
Grensweg Noord	27-01-1977	26-10-1977	17-06-1980
Wijziging Grensweg Noord	24-08-1977	21-03-1979	
Heesakkers-Noord	28-02-1980	07-07-1981	
Heesakkers-Zuid	26-06-1980	24-03-1981	
Rembrandtlaan	08-04-1982	05-04-1983	
Randbebouwing Fabrieksstraat/Willem de Zwij- gerstraat-Oost	24-02-1983	15-02-1984	
Hanendijk	19-12-1985	26-08-1986	
Rembrandtlaan, 1 ^e partiële herziening	13-03-1986	06-10-1986	
Heesakkers-Noord Partiële herziening Molenstraat- Gastelseweg	30-06-1988	23-11-1988	
Midbuul	30-06-1988	31-01-1989	27-06-1990
Midbuul, 1 ^e partiële herziening	13-12-1990	15-03-1991	
Kom	16-06-1994	07-02-1995 (gedeeltelijk)	
Willem II straat / Wolfswinkel	06-07-1995	31-10-1995	
De Root	01-06-1999	26-08-1999	

1.4 Leeswijzer

De 'Beleidsnota op hoofdlijnen Budel' is de basis voor het voorliggende bestemmingsplan 'Woongebieden Budel'. In de hoofdstukken 2 en 3 zijn de belangrijkste hoofdstukken uit de beleidsnota integraal opgenomen. Dit houdt dat niet alle onderdelen van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het betreft de functioneel- en stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering van het plangebied en de ontwikkelingen binnen het plangebied.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden de planuitgangspunten uit de beleidsnota aangehaald (voor zover van toepassing op het onderhavige plangebied 'Woongebieden Budel') en voor zover nodig toegelicht.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. De hoofdstukken 6 en 7 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

2 ANALYSE EN WAARDERING

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

2.1.1 Bebouwd gebied

De bebouwing in Budel heeft overwegend een woonfunctie. De winkels en overige niet-woonfuncties binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk geconcentreerd aan de Markt, het Capucijnerplein en de Nieuwstraat.

Buiten dit concentratiegebied komen er verspreid over de kern eveneens enkele niet-woonfuncties voor. Een deel van deze functies is aan te merken als aan huis verbonden beroep. Aan huis verbonden beroepen zijn overal in de woongebieden toegestaan, mits de woning als woning herkenbaar blijft en de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast, bijvoorbeeld door hinder (verkeersaantrekkende werking, hinder in de vorm van bijvoorbeeld geluid, gevaar, stank e.d.).

Op de kaart 'Functies bebouwd gebied' (zie bijlage) zijn de volgende niet-woonfuncties aangegeven:

- bedrijven/ kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen;
- detailhandel (dagelijkse/niet-dagelijkse goederen);
- horeca;
- commerciële dienstverlening.

Gelijktijdig met het opstellen van de beleidsnota is een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd in de kernen van de gemeente Cranendonck. De eindrapportage hiervan is op 14 november 2000 vastgesteld door de raad. Voor zover van toepassing zijn de relevante zaken uit het DPO in dit hoofdstuk opgenomen.

Bedrijven

Verspreid over het plangebied komen enkele bedrijven voor. De ligging van deze bedrijven is geen probleem zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving. Voor enkele bedrijven in Budel is dit niet het geval. De gemeente is met een klein aantal bedrijven in onderhandeling over mogelijke verplaatsing. Hierna worden alleen deze gevallen toegelicht. Voor zover op dit moment geen ontwikkelingen worden voorzien, wordt de bestaande situatie gerespecteerd.

Het verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Willem de Zwijgerstraat is verplaatst naar de hoek Randweg-Oost/Meemortel. De vrijgekomen locatie is bestemd voor woningbouw. De LPG-installatie bij het verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Dr. A. Mathijssenstraat is gesaneerd. Daarnaast heeft de gemeente overeenstemming bereikt met het installatiebedrijf aan de Meidoornstraat om te verplaatsen naar bedrijventerrein Airpark. Het agrarisch bedrijf aan het Bosch vormt een belemmering voor een deel van de woningbouw in plan Boschakker. De gemeente is in gesprek met de eigenaar van dit bedrijf over beëindiging of verplaatsing.

Een bestemmingsplan kan het huidige gebruik niet tegengaan. Wel zal worden aangegeven wat voor soort bedrijven er op welke locatie zijn toegestaan. De aard van deze bedrijvigheid zal te allen tijden afgestemd moeten zijn op de aangrenzende functie, in bijna alle gevallen de woonfunctie.

Dit betekent in de praktijk dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 toelaatbaar zijn, met inachtneming van de indicatieve afstanden die in 'Bedrijven en milieuzonering' worden vermeld ten opzichte van een 'rustige woonwijk', ofwel woningen.

Menging van functies bepaalt mede de sfeer van het dorp. Daarom zijn in het voorliggende bestemmingsplan zones aangeduid waar bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Voorgesteld wordt deze mogelijkheden te bieden in aansluiting op het bedrijventerrein en aan de randen van het dorp op de grotere (meestal oudere) percelen. Voor de overige aanwezige bedrijven is een regeling opgenomen die corrigerend werkt. Substantiële uitbreiding wordt hier om ruimtelijke en milieuhygiënische motieven niet aanvaardbaar geacht. Daarom wordt slechts een beperkte uitbreiding toegestaan aan bedrijven die buiten de hiervoor bedoelde zones liggen, waarbij rekening wordt gehouden met een normale economische groei.

Maatschappelijke voorzieningen

In Budel is in elke woonbuurt ruimte gereserveerd voor de maatschappelijke voorzieningen waar op het moment van uitvoering ruimte voor benodigd was in Budel. Het betreft onder meer religieuze (kerken), gemeenschappelijke (gemeentehuis, bibliotheek, sport) en educatieve voorzieningen (scholen).

Alle maatschappelijke voorzieningen zijn positief bestemd. Het fitnesscentrum aan de Dr. A. Mathijssenstraat is gevestigd in een voormalig bedrijfspand. Het oude/vigerende bestemmingsplan voorziet in een bedrijfsbestemming. Het gebruik als fitnesscentrum past op de betreffende locatie beter dan een bedrijfsfunctie.

De tandartsen, huisartsen en fysiotherapeuten met een praktijk aan huis zijn aan te merken als aan huis verbonden beroepen, die zijn toegestaan naast de hoofdfunctie wonen, zolang de woning als woning herkenbaar blijft en de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast. Dit laatste kan bijvoorbeeld wel het geval zijn wanneer het aan huis verbonden beroep een onaanvaardbaar hoge verkeersaantrekkende werking heeft.

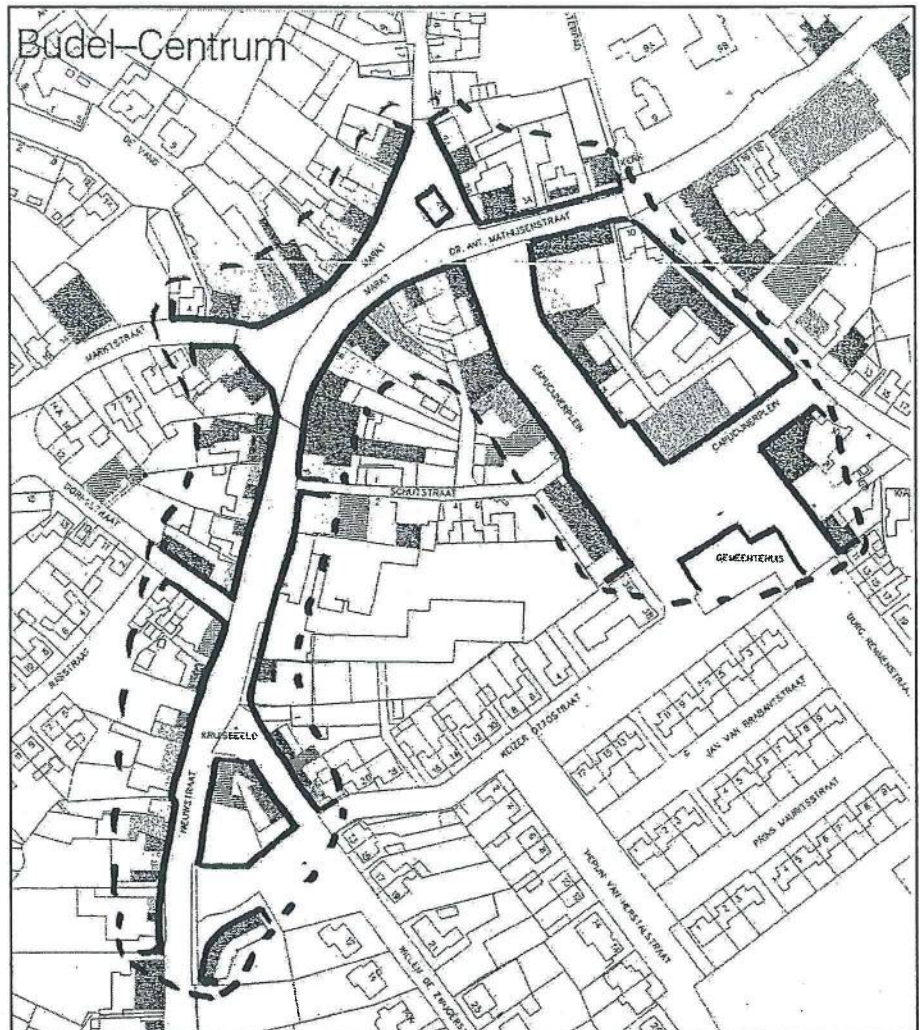
De zelfstandige tandartsenpraktijk aan de Fazantlaan 3 vormt hierop een uitzondering.

Detailhandel

In de eindrapportage van het DPO (op 14 november 2000 vastgesteld door de raad) is geconstateerd dat het aanbod in Budel omvangrijk en gevarieerd is. Het Budelse winkelapparaat is tamelijk sterk geconcentreerd in het gebied rondom de Markt en Capucijnerplein, waarbij de Nieuwstraat de belangrijkste uitloper vormt (zie kaart 'Functies bebouwd gebied').

In de eindrapportage van het DPO is toegelicht dat compact en comfortabel, naast compleet belangrijke eigenschappen zijn van een goed functionerend centrumgebied. Compact staat voor een geconcentreerd, 'behapbaar' als samenhangend beleefbaar gebied en comfort betekent goede bereikbaarheid, parkeervoorzieningen en aantrekkelijke inrichting en sfeer. Teneinde een compact centrum te verkrijgen is in het DPO de begrenzing van het centrumgebied bepaald (zie afbeelding).

Voor het centrum van Budel zal een afzonderlijke structuurvisie worden opgesteld ter verbetering van de kwaliteit en uitstraling van het centrum.



Bron: Distributieplanologisch onderzoek, gemeente Cranendonck, eindrapportage 14 november 2000

In Budel zijn drie supermarkten aanwezig: Albert Heijn, C1000 en EDAH. Deze liggen allen buiten de plangrens van dit bestemmingsplan, ontwikkelingen worden meegenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Budel'. Buiten het centrumgebied komen verspreid, met name aan de invalswegen (Dr. A. Mathijssenstraat, Nieuwstraat) en andere grotere wegen (bijv. Burg. van Houtstraat), toch nog veel detailhandelsvestigingen voor. Een deel hiervan zou, qua aanbod en schaal, in feite prima in het centrumgebied gevestigd kunnen zijn.

Het beleid zou er op gericht moeten zijn een verdere versterking van het centrumgebied te bevorderen. Daartoe moet enerzijds worden voorkomen dat zich zaken buiten het centrumgebied vestigen, die eigenlijk goed in het centrumgebied passen, en moet anderzijds verplaatsing naar het centrumgebied worden gestimuleerd. In het bestemmingsplan 'Centrum Budel' is daarom alleen in het centrumgebied de nieuwvestiging van detailhandel toegestaan.

Horeca

Alle horecavestigingen staan in het centrum en aan de oude radialen vanuit het centrum: Nieuwstraat en Dr. A. Mathijssenstraat. Net buiten het centrum zijn ook nog cafés aanwezig.

In en nabij de Deken van Baarsstraat is de zogenaamde 'harde' horeca in Budel geconcentreerd, met de disco '&RG', de 'Yellow Cab', en in mindere mate De Bonte Os. Cafetaria van Kessel is onlangs gesloten.

In het bestemmingsplan 'Centrum Budel' zijn ook ten aanzien van horeca, nieuwe vestigingen alleen in het centrumgebied toegestaan.

Commerciële dienstverlening

Onder commerciële dienstverlening wordt verstaan het verlenen van diensten met een commercieel doel. In Budel liggen deze voorzieningen voornamelijk verspreid over de route Nieuwstraat-Markt-Dr. A. Mathijssenstraat. Daarnaast zijn er verspreid over het dorp nog een paar vestigingen voor commerciële dienstverlening aanwezig. De ligging van deze voorzieningen is goed. Concentratie binnen het eerder genoemde centrumgebied wordt nagestreefd. De eventuele vestiging van nieuwe voorzieningen wordt dan ook alleen binnen dit gebied toegestaan. De vestigingen die buiten dit gebied aanwezig zijn, kunnen blijven voortbestaan. In de woongebieden zijn geen vestigingen aanwezig die de schaal van een aan huis verbonden beroep overstijgen, zodat ook hier geen beperkingen aan bestaande vestigingen worden opgelegd.

2.1.2 Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied wordt verstaan alle verkeers- en groene ruimte in Budel. Hierna zal eerst de verkeersruimte worden toegelicht. Vervolgens wordt de structuur van de groene ruimten beschreven.

Verkeer

Budel is te bereiken vanaf de A2 tussen Eindhoven en Weert. Het dorp wordt vanuit het noordoosten over de Nieuwedijk bereikt.

De verkeersstructuur in Budel wordt bepaald door zowel een radiale als een tangentiale structuur.

De radialen (Nieuwstraat-Grootsooterweg, Kerkstraat-Gastelseweg, Dr. A. Mathijssenstraat-Nieuwedijk, Deken van Baarsstraat-Meemortel) zijn van oudsher de meest herkenbare hoofdwegen binnen het dorp (zie afbeelding). De ontsluiting van het dorp vindt daarnaast plaats vanaf een ringweg. De ringweg wordt gevormd door de route Europalaan-Zuid en -Noord, Wolfswinkel, Burgemeester van Houtstraat, Cranendoncklaan en Rubenslaan. Deze ringweg omsluit ongeveer de helft van het dorp met in het hart de Markt. Het overige deel van het dorp ligt ten zuiden van de ringweg.

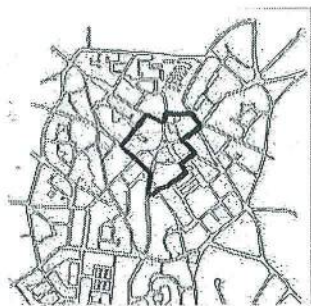
Teneinde het centrum van Budel verkeersluw te maken, is er om het centrum een parkeerring aangeduid (zie afbeelding).

In 1992 is het Verkeerscirculatieplan (VCP) Budel vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Budel. In 1998 is dit VCP geactualiseerd in de Verkeersstructuurvisie (VSV) Budel.

P.M. besluitvorming randweg



Verkeersstructuur



Parkeerring

De belangrijkste entrees tot het dorp aan de zuid- en noordoostzijde worden geaccentueerd door rotondes. De rotondes dwingen de weggebruiker een richting te kiezen: het dorp in of om het dorp heen. De overige entrees zijn van ondergeschikt belang maar herkenbaar door de toenemende bebouwingsdichtheid.

De hiervoor genoemde ringweg en radiale uitvalswegen zijn herkenbaar door hun profiel en materiaalgebruik. Op de gehele ringweg geldt een voorrangregeling. Vanwege de hoge verkeersintensiteit op de Nieuwstraat is de kruising van de ringweg met deze weg voorzien van verkeerslichten.

Ter plaatse van de rotonde nabij de aansluiting Maarheezerweg en Nieuwedijk is het niet duidelijk dat de randweg in het noorden van Budel (Europa-laan) te bereiken is via de Wolfswinkel. Bewegwijzering of aanpassing van het profiel waardoor duidelijk wordt wat de hoofdroute is, kan op deze plek leiden tot een duidelijkere situatie.

De parkeerring om het centrum functioneert alleen op de momenten dat de Markt is afgesloten voor het gemotoriseerde verkeer. Het huidige doorgaande verkeer maakt nog te veel gebruik van de Markt als verbinding tussen de Dr. A. Mathijssenstraat en de Nieuwstraat. De parkeerring dient nadrukkelijker als permanente doorgaande route om het centrum te worden ingericht dan wel bewegwijzerd. Een verdergaande herinrichting van het centrum kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren. In de huidige situatie zijn de Markt en de Nieuwstraat heringericht. Op deze plaatsen geldt het 30 km-regime en éénrichtingsverkeer. De P-route is geaccentueerd.

In het DPO is ook aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte en het parkeren in het centrum van Budel.

Belangrijkste conclusies hieruit zijn dat een verdergaande herinrichting van het centrum als verblijfsgebied is gewenst en dat er op loopafstand van het centrum voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. De aanlooproutes naar het centrum zouden aantrekkelijker gemaakt moeten worden.

Wat betreft het openbaar vervoer is Budel te bereiken met streekbus 173 tussen Eindhoven en Weert. Deze bus brengt reizigers in 45 minuten naar Eindhoven en in een half uur naar Weert.

Groen

In Budel is geen samenhangende groenstructuur aanwezig. In de verschillende wijken en buurten is voldoende ruimte gereserveerd voor groen. In het profiel van de oude radialen daarentegen zijn geen groenstroken en bomen opgenomen.

Het gebied binnen de ringweg is niet planmatig ingevuld, maar door middel van kleinere invullingen gegroeid. De groenplekken staan alle op zichzelf en hebben geen relatie met elkaar. Het Boudriepark aan De Akkerwinde is de grootste groenvoorziening in dit gebied. De overige groenvoorzieningen zijn kleiner van omvang maar als wordt gekeken naar de bebouwingsdichtheid goed verdeeld over het gebied. Op bijna iedere openbare groenplek is er ook gelegenheid tot spelen aanwezig.

In de woongebieden ten zuiden van de Cranendoncklaan en de Burgemeester van Houtstraat, ter weerszijden van de Nieuwstraat, is structureel ruimte gereserveerd voor de aanleg van groenvoorzieningen. In het gebied ten westen van de Nieuwstraat is vooral met boombeplanting structuur aangebracht in de buurt. Daarnaast zijn er enkele grotere groenplekken aanwezig, waarvan er drie (gedeeltelijk) zijn voorzien van speelmogelijkheden.

In het gebied ten oosten van de Nieuwstraat, Midbuul, is veel groene ruimte aanwezig. Veel van deze plekken zijn (gedeeltelijk) ingericht als speelgelegenheid.

Ook de grote percelen aan de rand van het dorp dragen bij aan het groene karakter van het dorp. Dit soort percelen dienen zoveel mogelijk in de huidige toestand gehandhaafd te blijven.

De verkeersstructuur in het dorp kan worden verduidelijkt door het aanbrengen van structurele boombeplanting. Dit geldt niet alleen voor de hoofdwegen, maar ook voor de buurtverzamelwegen in de verschillende buurten. Daarnaast kunnen er relaties worden aangebracht tussen de verschillende groenplekken onderling.

Om een structuur in Budel aan te brengen door de toepassing van verschillende groenelementen is het opstellen van een groenstructuurplan aan te bevelen.

Wat betreft de groenvoorzieningen zijn structurele plekken aangeduid op de plankaart. Groenstroken in de straatprofielen maken onderdeel uit van de voornaamste functie c.q. bestemming ter plaatse, 'Verkeer en verblijf'.

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

2.2.1 Structuur van het dorp

Budel is een beekdalnederzetting langs de Buulder Aa. Het waterloopje de Moezel heeft bij de vestiging ongetwijfeld ook een rol gespeeld.

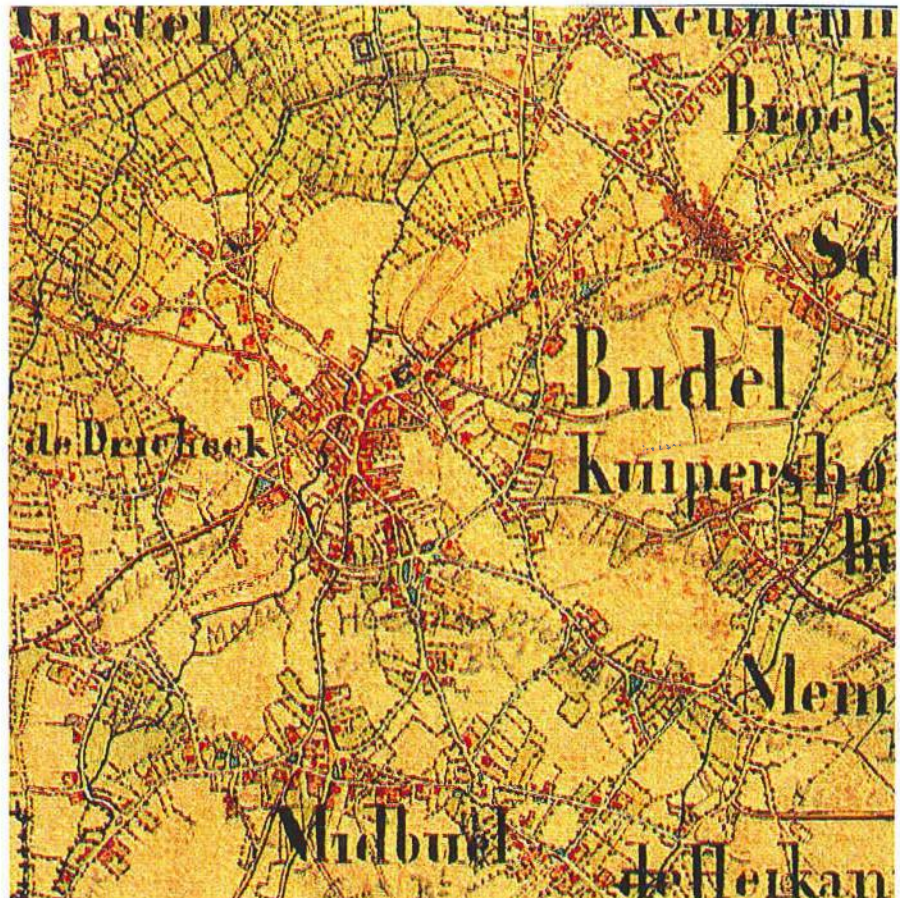
Centraal lag Budel rond de Markt met er omheen de gehuchten Asbroek, Berg, Keunenhoek, Broekkant, Schoordijk, Bosch, Meemortel, Heikant, Heesakker, Midbuul, Toom, Groot en Klein Schoot (zie historische kaart van 1837).

Budel is een typisch voorbeeld van een zogenaamd kransakkerdorp. De krans van nederzettingen is ontstaan door boerderijsplitsingen, waarbij de nieuwe boerderijen aan de overzijde van de akker werden gebouwd. De krans werd gevormd door de Burgemeester van Houtstraat en de Voorterdijk. De tussen deze straten en de Markt gelegen oude akkerpercelen zijn inmiddels door naoorlogse bebouwing grotendeels verdwenen.

Een tweede krans wordt gevormd door een aantal van de bovengenoemde gehuchten, die jonger zijn dan de kern van Budel, maar nog Middeleeuws van oorsprong.

Van de kransakkerdorpsbebouwing zijn nog elementen terug te vinden langs de Burgemeester van Houtstraat, Gastelseweg en Nieuwedijk. De vroegere boerderijbebouwing is in veel gevallen vervangen door woonhuizen.

De Markt en nabije omgeving heeft van oudsher een duidelijk centrumkarakter. Budel was ook een kerkdorp.



Historische kaart 1837

De Middeleeuwse kerk is in 1902 afgebroken en op dezelfde plaats vervangen door de huidige neogotische kerk. In 1812 is de kleine Nederlands Hervormde kerk gebouwd.

Vanaf de Markt lopen er lintbebouwde straten in verschillende richtingen met in hoofdzaak 19^e-eeuwse bebouwing, waar een aantal nog oudere panden tussen staat.

In de zes- en zeventiger jaren is tegen de Markt aan een nieuw winkelcentrum in pleinvorm aangelegd, met op de kop het gemeentehuis. De relatie tussen beide pleinen (Markt en Capucijnerplein) is zeer gering. De inrichting van het Capucijnerplein met de nadruk op parkeren nodigt ook niet uit om er te winkelen en te verblijven. Eerder in deze nota is al aangegeven dat een verdere herinrichting van het centrum kan leiden tot een prettiger en langduriger verblijf in het centrum van Budel. Dit geldt zeker voor het Capucijnerplein. Daarbij komt nog dat er in het verleden geen aandacht is gegeven aan de hoogte en de kwaliteit van de bebouwing aan het Capucijnerplein.

Vanaf 1975 is Budel enorm gegroeid. Op hoofdlijnen vond deze uitbreiding als volgt plaats:

- 1 Ten zuidwesten van de bestaande kern, ten zuidwesten van de Heesakkerweg.
- 2 Het gebied ten westen van de kern.
- 3 Het gebied tussen de Nieuwstraat en de Willem de Zwijgerstraat.
- 4 Het gebied tussen de Nieuwstraat, de Fabrieksstraat en de Midbuulweg.

De gehuchten Heesakker en Midbuul zijn door deze uitbreidingen van Budel in de huidige bebouwde kom komen te liggen.

De eerstgenoemde uitbreiding wordt gekenmerkt door lange rechtstanden in de straten en een hoge bebouwingsdichtheid (veel aaneengebouwde woningen). Centraal door deze buurt loopt een duidelijke verzamelweg. Deze weg wordt gevormd door de Graafschap Hornelaan (vanaf de Cranendoncklaan) en de Mgr. Zwijsenlaan (vanaf de Nieuwstraat).

De uitbreiding ten westen van het centrum wordt begrensd door de huidige ringweg om Budel, de Europalaan-Zuid. Dit woongebied heeft met de aanleg van het park en veel begeleidende groenstroken een zeer groen uiterlijk. Ook de overwegend open bebouwingstypologie aan de Europalaan-Zuid draagt bij aan het groene uiterlijk van deze weg. De resterende ruimte tussen de percelen aan de Europalaan-Zuid en de Hufkesstraat is bebouwd met halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. Dit geldt ook voor het gebied tussen de Europalaan-Zuid en de Vincent van Goghlaan.

Na voltooiing van dit woongebied heeft, gelet op de toen ontstane bebouwingsstructuur, een logische invulling plaatsgevonden tussen de Vincent van Goghlaan en de Cranendoncklaan. In aansluiting op de destijds aanwezige vraag is gekozen voor de uitgifte van ruime particuliere kavels.

Als laatste is het woongebied ten zuiden van de Burgemeester van Houtstraat gerealiseerd. Dit gebied wordt ontsloten door twee ringvormige wegen die ter plaatse van het Nachtegaalplein op elkaar aansluiten: Fazantlaan en Patrijslaan. Door de begrenzing van dit woongebied (achterste perceelsgrenzen) is het gebied geheel naar binnen gericht en een op zichzelf staande buurt. Zelfs op de plaatsen waar het gebied grenst aan de bestaande wegen (Fabrieksstraat en Midbuulweg), is er niet gekozen voor een begeleiding van deze wegen met nieuwe woningen. De woonbebouwing bestaat vooral uit halfvrijstaande woningen.

Momenteel is het woongebied Boschakker ten oosten van Budel, tussen de Meemortel en het Bosch in uitvoering. Tot 2005 worden hier 138 woningen gebouwd.

2.2.2 Cultuurhistorische waarden

Monumenten

In 1981 is een inventarisatie gemaakt van mogelijk cultuurhistorisch waardevolle objecten in de provincie Noord-Brabant. Zo ook in de voormalige gemeente Budel.

In het rapport 'Cultuurhistorische inventarisatie provincie Noord-Brabant M.I.P., gemeente Budel' (augustus 1983) is de historische karakteristiek van Budel beschreven en is een overzicht van cultuurhistorisch waardevolle straten, gebouwen en groenelementen opgenomen. De in het M.I.P. (Monumenten Inventarisatie Project) opgenomen bebouwing heeft dan ook een beeldbepalende waarde, ook voor het huidige dorp Budel. Voor zover de bebouwing een monumentale waarde heeft, is deze opgenomen op de lijst van rijks- of gemeentelijke monumenten.

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn vier rijksmonumenten en zes gemeentelijke monumenten aanwezig. Het betreft de volgende gebouwen en bouwwerken (zie ook de kaart Monumenten in de bijlage).

Rijksmonumenten

Meemortel 24:	Stellingmolen
Burg. v. Houtstraat 60:	Beltmolen
Kerkstraat 10:	Rooms Katholieke Kerk
Dr. A. Mathijssenstraat 7	Nederlands Hervormde Kerk

Gemeentelijke monumenten

Kloosterdreef:	Kerkhof
Kerkstraat 27:	Rooms-katholieke pastorie
Kerkstraat:	Heilig Hartbeeld
Molenstraat 2:	Langgevelboerderij
Molenstraat 46:	Schuur
Willem de Zwijgerstraat 47/ Burg. van Udenstraat:	Herdenkingskapel

Alleen aan de gebouwen en bouwwerken met monumentale waarde is in het bestemmingsplan een passende bescherming in de vorm van een nadere eisenregeling geboden.

Bij de beide bergkorenmolens dient eveneens rekening te worden gehouden met een molenbeschermingszone. Binnen deze zone heeft dit consequenties voor de maximaal toegestane bebouwingshoogte.

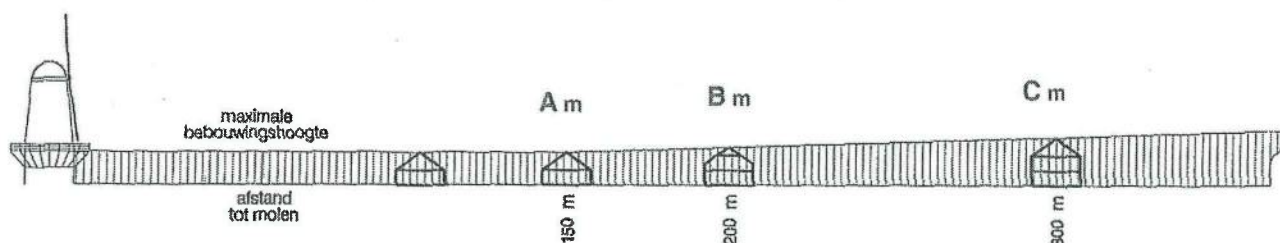
Molenbiotoop

Binnen het plangebied zijn twee molens gevestigd: de molen 'Nooitgedacht' aan de Meemortel 24 en de molen 'Zeldenrust' aan de Burg. van Houtstraat 60. Net buiten het plangebied staat molen 'Janzona' aan de Grootschoterweg 17. Voor alle drie de molens moet rekening worden gehouden met een molenbiotoop. Voor een actief functionerende molen is het van belang dat deze rondom voldoende ruimte heeft voor een optimale windvang. Met het oog hierop geldt een hoogtebeperking rond de molen. De beperkende hoogtes lopen op naarmate de woningen of bomen verder van de molen zijn gesitueerd.

In bijgaand schema is conform de Handleiding Molenbiotoop de toegestane hoogte aangegeven in relatie tot de afstand tot de molen.

Omdat het hier stelling- en beltmolens betreft mag altijd minimaal tot de stelling-/belthoogte worden gebouwd.

Adres	Type molen	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C
Meemortel 24	Stellingmolen	5,20 m	6,20 m	8,20 m
Burg. van Houtstraat 60	Beltmolen	3,60 m	4,60 m	6,60 m
Grootschoterweg 17	Stellingmolen	3,40 m	4,40 m	6,40 m



Maximale bebouwingshoogten t.b.v. de molen

In het voorliggende bestemmingsplan is een aantal bouwmogelijkheden binnen de molenbeschermingszones opgenomen. Omdat deze in bebouwde omgeving zijn gesitueerd is het niet waarschijnlijk dat extra windbelemmering op zal treden. De beschermingszones van de molens aan de Meemortel en Burg. van Houtstraat, met bijbehorende hoogtebeperkingen, zijn opgenomen op de plankaart en in de voorschriften. De beschermingszones van de molen aan de Grootschoterweg zijn niet opgenomen, omdat de afstand tot de plangrens zodanig is, dat er geen beperkingen meer gelden voor de bebouwingshoogte binnen het plangebied.

Archeologie

Binnen het plangebied liggen geen archeologisch waardevolle terreinen zoals deze zijn opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart en de toekomstige Archeologische Monumentenkaart van Noord-Brabant.

In de omgeving van het plangebied hebben we te maken met oude akkercomplexen ofwel esdekken. In gebieden met esdekken moet men rekening houden met een rijk bodemarchief. Het oorspronkelijke oppervlak is op deze plaatsen vanaf de Middeleeuwen kunstmatig opgehoogd door bemesting. Dit betekent dat de archeologische resten uit de perioden van voor de Middeleeuwen hier heel goed bewaard zijn gebleven. Pas wanneer we te maken hebben met onderkeldering van gebouwen bestaat de kans dat het bodemarchief beschadigd of vernietigd is.

Het esdekkengebied rondom Budel heeft op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IWAK) een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze gebieden komen in aanmerking voor nader onderzoek.

Ook op de Archeologische attentiekaart van de gemeente Cranendonck van de Heemkundekring Budel en Cranendonck zijn het plangebied en de directe omgeving niet voorzien van een aanduiding middelhoge of hoge verwachtingswaarde. Derhalve is een regeling ter bescherming van eventuele archeologische waarden niet nodig.

2.2.3 Bebouwingsdichtheden in het dorp

De kaart 'Bebouwingsdichtheden' (zie bijlage) geeft een duidelijk beeld van de opbouw van Budel in bebouwingsdichtheden:

- In het centrum en centraal in de afzonderlijke woongebieden een hoge bebouwingsdichtheid.
- Langs de oudere wegen een grote variatie in bebouwingsdichtheid.
- Richting de randen van het dorp een lage bebouwingsdichtheid met aan de randen hoofdzakelijk vrijstaande woningen op ruime percelen.

De wijze waarop de uitbreiding van Budel heeft plaatsgevonden, is goed afleesbaar, doordat er steeds centraal in een uitbreidingsgebied in een hogere dichtheid is gebouwd.

Wanneer wordt gekeken naar de kaart 'Goothoogten' (zie bijlage) is een duidelijke overeenkomst in opbouw te herkennen met de bebouwingsdichtheden in Budel:

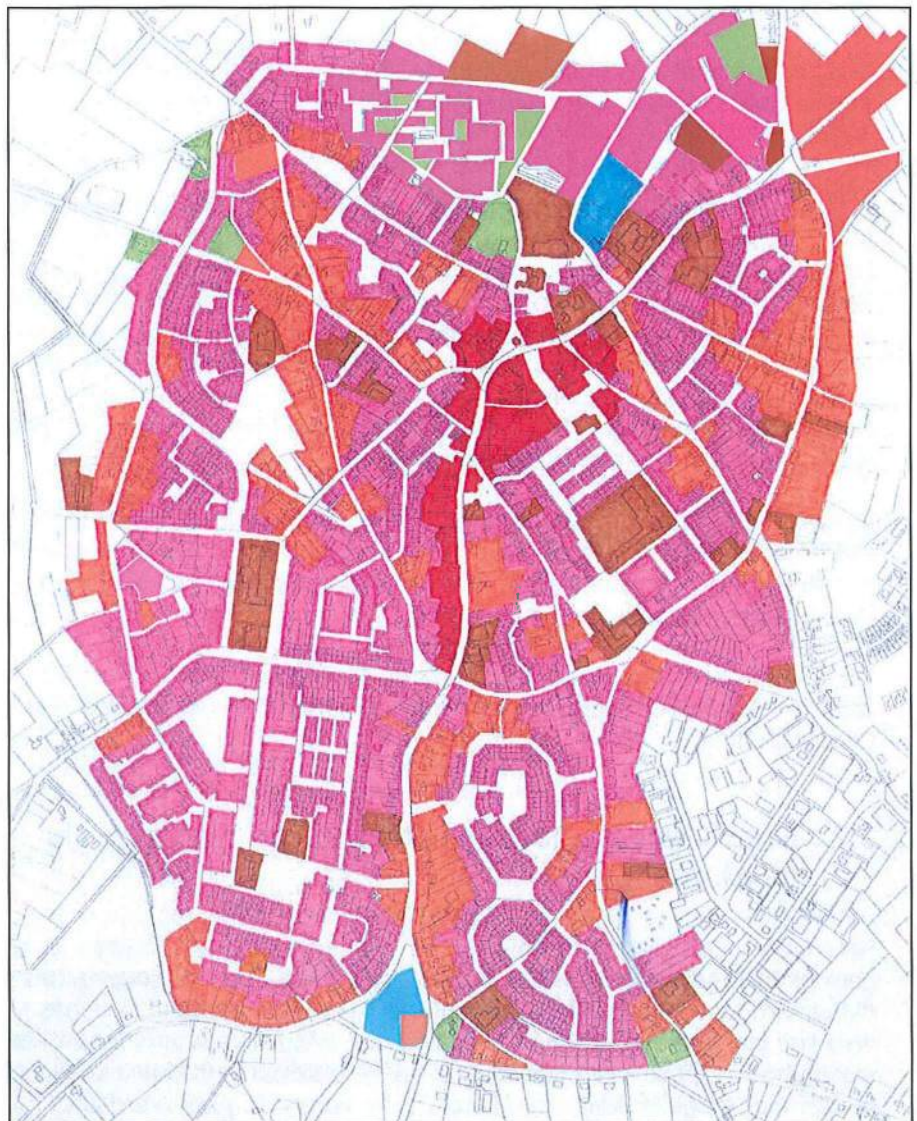
- Langs de oudere wegen is de variatie in goothoogte eveneens groot.
- Richting de randen van het dorp wordt de goothoogte van de bebouwing lager.

De bebouwingsdichtheden en -goothoogten zijn vastgelegd op de plankaart. Hierbij zal net als bij de toelaatbaarheid van functies worden gewerkt met zones en zal de dichtheid en goothoogte niet per perceel worden geregeld.

3 ONTWIKKELINGEN IN HET PLANGEBIED

3.1 Ontwikkelingsmogelijkheden voor individuele woningbouw

Naast de meer structurele invullingen met woningbouw, worden er bij de gemeente regelmatig aanvragen voor individuele bouw mogelijkheden ingediend. Om tot een eenduidige afweging van deze aanvragen te komen, is er voor het plangebied een kaart gemaakt met 'Mogelijkheden voor individuele woningbouw'.



Mogelijkheden voor individuele woningbouw

Deze kaart laat zien op welke plekken individuele woningbouw al dan niet mogelijk kan zijn. Hierbij is de volgende onderverdeling gehanteerd:

Centrumgebied (**rood** aangeduid op kaart):

Insteek is hier een projectmatige ontwikkeling. Individuele woningbouw is hier niet mogelijk.

Ontwikkelingslocaties (blauw aangeduid op kaart):

Voor deze grotere locaties zijn (of zullen) ontwerpen worden gemaakt voor de totale locatie. Deze locaties zijn in eerste instantie van belang voor realisatie van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Individuele woningbouw is hier pas mogelijk als de plannen voor de locaties duidelijk en definitief zijn en als er dan ruimte blijkt te zijn voor individuele woningbouw. Gewaakt moet ervoor worden dat individuele woningbouw hier niet de ontwikkeling van de totale locatie frustreert.

Gebied met relatief hoge bebouwingsdichtheid (roze aangeduid op kaart):

Hier zijn, na toetsing op de eerder genoemde aspecten, individuele woningbouwinitiatieven mogelijk, mits dit niet tot een verdere verdichting van het gebied leidt. Nieuwbouw zal dus alleen mogelijk zijn als er bestaande bebouwing wordt vervangen.

Gebied met relatief lage bebouwingsdichtheid (oranje aangeduid op kaart):

Hier zijn, na toetsing op de eerder genoemde aspecten, individuele woningbouwinitiatieven mogelijk. Dit mag in principe niet tot een verandering van de open bebouwingstypologie leiden. Op voorhand kan dus reeds gesteld worden dat het om woningen passend in een open typologie moet gaan, die qua maatvoering past binnen de geldende bestemming.

Maatschappelijke voorzieningen, bedrijvigheid, en kantoor- en winkellocaties (bruin aangeduid op de kaart):

Gezien het huidige gebruik is hier geen individuele woningbouw mogelijk.

Dorpsrand (groen aangeduid op de kaart):

Vanwege de visuele relatie met het buitengebied of de reeds aanwezige openheid op het perceel is een verdere bebouwing van de aangeduide gebieden ongewenst. Individuele woningbouw, anders dan ter vervanging van bestaande woningen, is hier niet mogelijk.

3.2 Kwalitatieve aspecten

In het bestemmingsplan voor Budel worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het dorp. Daarnaast wordt de architectonische verschijning gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.

In de welstandsnota die voor de gemeente Cranendonck is opgesteld, zijn verschillende bebouwingstypen onderscheiden. Per bebouwingstype zijn architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. Daarnaast wordt door middel van het toekennen van een welstandsniveau de zwaarte van toetsing aangegeven.

In de gebiedsuitwerking Budel zijn de welstandsaspecten van de kern beschreven. Naast een globale beschrijving van de kern zijn kaarten met bebouwingstypen, welstandsniveaus en specifieke objecten en ensembles opgenomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Elk bouwplan moet voldoen aan het toetsingskader dat geldt voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt.

Voor de in Budel voorkomende specifieke objecten (bijvoorbeeld monumenten) en specifieke ensembles (bijvoorbeeld gebieden waar een beeldkwaliteitplan voor geldt) zijn in de welstandsnota extra eisen opgenomen. Deze eisen gelden bovenop het reeds beschreven toetsingskader.

Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen Budel gewaarborgd.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader.

Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

3.3 Programmatistische aspecten

Op 19 december 2000 is de Beleidsvisie Wonen vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck. Uitgangspunt bij de verdeling van woningbouwcontingent over de verschillende dorpen is een spreiding over alle dorpen. De ervaring in de kleine kerkdorpen is dat eigen inwoners baat hebben bij een gelijkmatig bouwprogramma.

De aandachtspunten, die in de beleidsvisie worden genoemd voor Budel voor de komende 10 jaar zijn:

- aanpak 1-slaapkamer woningen;
- integrale aanpak centrum;
- volgen toekomstwaarde flatgebouwen De Root;
- nieuwbouw strategisch inzetten.

In Budel moet grote aandacht zijn voor het bouwen voor ouderen, gezien het feit dat Budel een hoog voorzieningenniveau heeft. Er is een aantal locaties dat in of tegen het centrum ligt en daardoor uitermate geschikt is voor senioren. Er zal zeer zorgvuldig omgegaan moeten worden met de beschikbare ruimte.

De woningaantallen die zijn opgenomen in de Beleidsvisie Wonen, zijn achterhaald. In het gemeentelijke woningbouwprogramma 2000-2010 waren voor de totale gemeente 762 woningen toebedeeld. Voor de regeling 'Ruimte voor ruimte' zijn 50 woningen toegekend.

Op 22 mei 2001 heeft de gemeenteraad het 'woningbouwprogramma 2000-2010' vastgesteld. In 2003 is het woningbouwprogramma geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. De bevindingen en conclusies zijn opgenomen in de notitie 'Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie 2003'. Allereerst is gekeken wat er in de afgelopen jaren gebouwd is en wat er derhalve in de komende jaren volgens de richtgetallen van de provincie nog gebouwd mag worden.

Binnen de verschillende bestemmingen is geregeld dat nieuwbouw van woningen is uitgesloten tenzij de locatie voorkomt op een in de bijlage bij de voorschriften opgenomen lijst. Het gaat hierbij om directe bouwmogelijkheden die op grond van dit bestemmingsplan rechtstreeks kunnen worden benut.

Daarnaast zitten er diverse wijzigingsbevoegdheden in het plan, waar na wijziging van de bestemming woningbouw kan worden toegestaan.

In onderstaand overzicht is te zien hoe de directe bouw mogelijkheden en de wijzigingsbevoegdheden zich verhouden tot het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Woningbouw mogelijkheden Cranendonck en Budel

In de periode 2002-2010*

625

Gebouwd in 2002 t/m 2004

125

Restant

500

Gereserveerd voor Budel

252 woningen

Wijzigingsbevoegdheden

177 woningen

Opgenomen naar locatie in woningbouwprogramma

84 woningen

Uit reservepot Kom Budel

2 woningen

Uit reservepot algemeen

16 woningen

Realisatie na 2009

75 woningen

Directe bouw titels

37 woningen

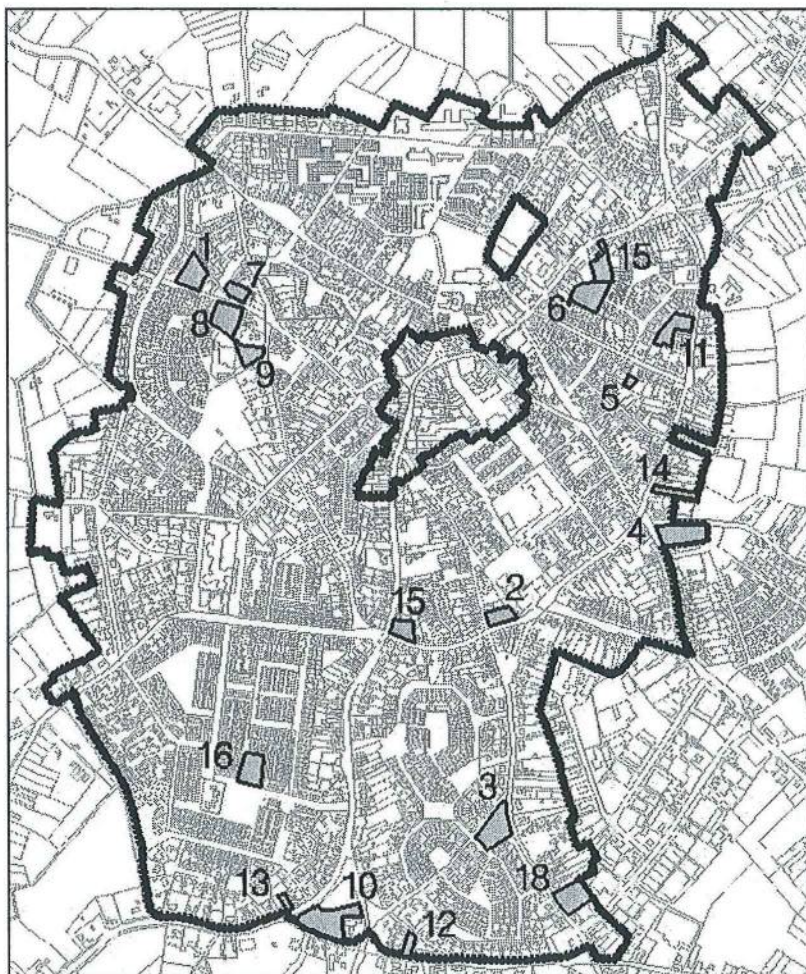
Opgenomen naar locatie in het woningbouwprogramma

7

Uit reservepot Kom Budel

30

* Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2002



Locatie wijzigingsbevoegdheden

De wijzigingsbevoegdheden zijn in onderstaand schema en op bijbehorende kaart weergegeven.

Nr.	Omschrijving locatie	Initiatief	Aantal woningen	Realisatie-jaar	Doelgroep
1	Jan Maasstr. / Herenstr.	Particulier	10	?	Starters
2	Burg. van Houtstr.	Particulier	4	?	Doorstromers
3	Weth. van Hunselstr.	Particulier	6	?	Doorstromers, duurdere segment
4	Bosch	Particulier	5	?	Doorstromers
5	Meidoornlaan 28	Particulier	1	?	Doorstromers
6	Hanendijk	Projectontwikkelaar	14	2009	Starters en senioren
7	Jan Maasstr.	Particulier	3	?	?
8	Herenstr.	Particulier	4	2006	Doorstromers
9	De Korenbloem	Particulier	1	?	?
10	Dammerstr. / Grootschoterweg	Particulier / projectontwikkelaar	20	?	Senioren en doorstromers
11	Burg. van Houtstr.	Particulier	1	?	?
12	De Reiger	Particulier	1	?	?
13	Grensweg	Particulier	1	?	?
14	Burg. van Houtstr.	Particulier	1	?	?
15	Burg. van Houtstr. / Nieuwstr.	Particulier / projectontwikkelaar	10	?	Starters/senioren/bijzondere doelgroepen
16	Dr. Kuiperstr.	Gemeente / projectontwikkelaar	16	2008	Starters
17	Dr. A. Mathijssenstraat	Particulier / projectontwikkelaar	10	?	Senioren en starters
18	Fabrieksstraat 15	Particulier	2	?	Doorstromers

Voor het plangebied 'woongebieden Budel' zijn onder andere de volgende locaties van belang:

Locatie Jan Maasstraat / Herenstraat

Deze locatie is op dit moment groen ingericht en wordt aan alle zijden begrensd door woningen. Bij de inrichting van dit gebied wordt gedacht aan een 10-tal woningen bestemd voor starters.

Locatie Dr. A. Mathijssenstraat / Hanendijk

Deze locatie is gelegen achter woningen aan de Meidoornstraat en de Dr. A. Mathijssenstraat. Een installatiebedrijf ter plaatse zal naar alle waarschijnlijkheid worden verplaatst naar bedrijventerrein Airpark. Ten aanzien van het verkooppunt voor motorbrandstoffen is de LPG-installatie gesaneerd.

Locatie Dammerstraat / Grootschoterweg

De locatie Dammerstraat / Grootschoterweg vormt in de huidige situatie een groene wig in de stedenbouwkundige structuur van het zuidelijk deel van de kern.

In het plan voor deze locatie is voorzien in ca. 20 woningen bestemd voor senioren en doorstromers.

Burg. van Houtstraat / Nieuwstraat

Het garagebedrijf wat hier is gevestigd heeft aangegeven te willen stoppen met de bedrijfsactiviteiten. Dit biedt ruimte voor inbreiding.

Binnen de plangrenzen is ruimte voor ca. 10 woningen. De doelgroepen zijn starters, senioren en bijzondere doelgroepen.

Dr. Kuiperstraat

Door fusie komt het huidige schoolgebouw leeg te staan. Er zijn geen andere maatschappelijke functies die in aanmerking (kunnen) komen voor dit gebouw.

Gedacht wordt aan sloop van het gebouw en nieuwbouw van ca. 16 woningen. Deze woningen zullen bestemd zijn voor starters op de woningmarkt.

Dr. A. Mathijssenstraat

Op deze locatie is een fitnesscentrum gevestigd. Deze zal, naar verwachting, op korte termijn worden verplaatst. De gronden die vrij komen bieden ruimte voor ca. 10 woningen.

Gezien de korte ligging vanaf het centrum wordt hier gedacht aan woningen bestemd voor senioren en starters.

Het overige komgebied

Voor de jaren 2002 tot en met 2009 zijn gemiddeld 4 woningen in het woningbouwprogramma opgenomen. Deze woningen zijn nog niet toegeschreven aan een bepaalde locatie, maar kunnen worden ingezet op incidentele locaties die ruimtelijk geschikt zijn voor invulling met woningbouw. Uitgangspunt is wel dat er sprake is van een planologische versterking van een straat of een buurt. Woningssplitsing van woonboerderijen ten behoeve van behoud van karakteristiek en stedenbouwkundige kwaliteit valt ook onder deze post.

Buiten het plangebied zijn woningaantallen gereserveerd voor het gebied Boschakker.

4 PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk staan de planuitgangspunten weergegeven, die volgen uit het beleid ten aanzien van het plangebied, en de analyse en waardering van het plangebied. Voor zover nodig en van belang voor het voorliggende bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' zijn de uitgangspunten toegelicht.

4.1 Ruimtelijk

Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuur: het onderscheid tussen de variatie in bebouwing aan de oude straten en de woonbuurten.

Behoud van de belangrijkste kenmerken van bebouwingstypologie, -dichtheid, situering en maatvoering, en van situering ten opzichte van de openbare weg: de hoge mate van variatie aan de van oudsher aanwezige straten, en een rustiger beeld in de overige deelgebieden.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in de verschillende bebouwingsmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft hierbij met name de situering, hoogte en typologie van de bebouwing. In tegenstelling tot de bebouwing langs de van oudsher aanwezige straten, is er in de woonbuurten een voorgevelrooilijn aanwezig die over bijna de gehele lengte van de straat, hieraan evenwijdig ligt. Dit onderscheid is ook te ontdekken in de situering (bebouwingsgrenzen) en typologie (open, halfopen en gesloten) van de bebouwing binnen het plangebied.

Behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden van bouwwerken en gebouwen.

De bouwwerken en gebouwen die zijn aangegeven op de bijlagekaart 'Monumenten', hebben in de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan een bescherming gekregen, die aantasting van deze waarde moet voorkomen.

Nieuwbouw mogelijk maken binnen de aanwezige stedenbouwkundige structuur.

Hiertoe zijn enkele (woning)bouw mogelijkheden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

De resultaten van het akoestisch en bodemonderzoek zullen voor de vaststelling van het bestemmingsplan in deze toelichting worden opgenomen of ingeval van een enkele woningbouw mogelijkheid op particulier eigendom, bij de bouwvergunningaanvraag moeten worden overlegd.

Aanwezige groenelementen behouden en voor zover nodig in een herkenbare structuur onderbrengen.

Voor de groenvoorzieningen zijn in het voorliggende bestemmingsplan structurele plekken aangeduid.

Groenstroken in de straatprofielen maken onderdeel uit van de voornaamste functie c.q. bestemming ter plaatse, 'Verkeer en verblijf'.

4.2 Functioneel

Langs de randen van het dorp op de grotere percelen uitoefening en nieuwvestiging van lichte bedrijvigheid mogelijk maken. De woonfunctie is maatgevend voor de categorie bedrijvigheid die wordt toegestaan. De bedrijvigheid mag de kwaliteit van het wonen in Budel niet in negatieve zin beïnvloeden. Dit houdt in dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 rechtstreeks zullen worden toegelaten in het bestemmingsplan. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave 2000)' zijn indicatieve afstanden vermeld tot de woonfunctie ('rustige woonwijk'). In de onderstaande tabel staan deze indicatieve afstanden vermeld.

Categorie bedrijvigheid	Indicatieve afstand tot de 'rustige woonwijk' in meters
1	10
2	30

Bron: Bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave 2001)

Uitoefening en nieuwvestiging van lichte bedrijvigheid langs de randen van het dorp wordt mogelijk gemaakt middels de bestemming 'Woondoeleinden 1'. Binnen deze bestemming is lichte bedrijvigheid toegestaan, mits het wonen de hoofdfunctie blijft en geen hinder ondervindt van de bedrijvigheid.

De bestaande bedrijven aan de zijn positief bestemd vanwege de aard, omvang en schaal van bedrijvigheid. Er wordt slechts een beperkte uitbreiding-mogelijkheid voor de normale economische groei geboden.

Behoud van de woonfunctie in de woonbuurten binnen het plangebied.

De alom vertegenwoordigde woonfunctie in de woonbuurten is bestemd als 'Woondoeleinden 2'. Binnen deze bestemming zijn alleen aan huis verbonden beroepen toegestaan. De woning behoudt in overwegende mate de woonfunctie.

Behoud van de bestaande maatschappelijke voorzieningen.

Alle maatschappelijke voorzieningen zijn positief bestemd.

Functiewijziging van de wegen binnen het plangebied mogelijk maken.

Alle wegen, zowel voor langzaam als autoverkeer (bestemmings- en doorgaand verkeer) zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer en verblijf'. Door deze wijze van bestemmen is er bij de aanpassing van de classificatie van wegen geen herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

5 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In voorliggend plan is, rechtstreeks of via wijzigingsbevoegdheid, sprake van de mogelijkheid tot de bouw van woningen. De woningbouwlocaties zijn gelegen binnen de zones van de 50 km-wegen in de kern Budel. (de relevante wegen zijn in tabel 1 bij het akoestisch onderzoek opgenomen).

De onderzoekszone van de relevante wegen is 200 meter aan weerszijde van de wegen.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen daarop zijn wegen die gedezoneerd zijn in het kader van een geluidsniveaukaart, bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Voor de in de eerder genoemde tabel opgenomen wegen zijn deze uitzonderingen niet van toepassing.

Het akoestisch onderzoek, dat als separate bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

Vanwege diverse wegen wordt op de gevels van maximaal 68 te projecteren woningen de voorkeursgrenswaarde overschreden. Voor deze woningen is bij Gedeputeerde Staten een hogere waarde verzocht.

De woningen vullen een open plek tussen de aanwezige woonbebouwing. Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn stedenbouwkundig, verkeerstechnisch of financieel niet haalbaar. Woningen met een hogere waarde dan 55 dB(A) hebben een geluidsluwe gevel en/of buitenruimte.

Bij besluit van 5 oktober 2005 hebben Gedeputeerde Staten de hogere waarden vastgesteld (zie bijlage bij de voorschriften).

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is ter plaatse van Fabrieksstraat 15 'garagebedrijf Staals' een directe bouwmogelijkheid opgenomen voor een bedrijfswoning en een wijzigingsbevoegdheid voor 2 extra woningen.

Om een bouwmogelijkheid op te kunnen nemen, dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het perceel ligt weliswaar aan een 30 km-weg, maar valt binnen de zone van 200 meter vanuit een 50 km-weg. In het akoestisch onderzoek dat reeds is uitgevoerd zijn de Midbuulweg en de Mulkstraat al onderzocht. Daarbij zijn de 50 dB(A)-contouren bepaald. De locatie van garagebedrijf Staals ligt buiten deze contouren en dat betekent dat er geen ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Het is derhalve mogelijk deze bouwmogelijkheid op te nemen in voorliggend bestemmingsplan.

Alle eerder genoemde criteria voor het toekennen van bouwmogelijkheden gelden ook voor de wijzigingsbevoegdheid.

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is er ook op het perceel Meidoornlaan 28 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit ten behoeve van de realisatie van één woning. Het perceel ligt weliswaar in een 30 km-gebied, maar binnen een zone van 200 meter vanuit een 50 km-weg. De Burgemeester van Houtstraat is echter in het reeds uitgevoerde akoestisch onderzoek al onderzocht. Daarbij is de 50 dB(A)-contour bepaald. Het perceel waar de wijzigingsbevoegdheid is voorzien valt buiten deze contour. Er is derhalve geen ontheffing van de Wet geluidhinder nodig.

5.2 Bedrijvigheid

Alle bedrijven zijn aan te merken als categorie 1- en 2-bedrijven, waarvoor een (indicatieve) afstand van maximaal 30 meter tot de woonfunctie dient te worden aan gehouden.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven met intensieve veehouderij. Deze bedrijven veroorzaken stankhinder, welke vertaald is in hindercirkels. Een gedeelte van het plangebied valt binnen de individuele stankruimte (cirkel) van enkele agrarische bedrijven.

Binnen de afstanden ten opzichte van de bestaande (agrarische) bedrijven zijn geen directe woningbouw mogelijkheden gelegen. Ten behoeve van woningbouw mogelijkheden, welke gelegen zijn binnen een hindercirkel van een agrarische bedrijf, zijn in de voorschriften wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

5.3 Luchtkwaliteit

Op basis van het Besluit Luchtkwaliteit is de lokale luchtkwaliteit voor Cranendonck in kaart gebracht. Bij toekomstige veranderingen in de verkeerscirculatie en nieuwe bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met de luchtkwaliteit in de gemeente, zodanig dat de luchtkwaliteit verbetert of in ieder geval gelijk blijft.

In de rapportage "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2003", die is opgesteld door de Milieudienst Regio Eindhoven, zijn geen wegen van het bestemmingsplan Woongebieden Budel vermeld. Dat betekent dat er geen overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen volgens het Besluit Luchtkwaliteit voorkomen voor de luchtverontreinigde stoffen stikstofdioxide, koolmonoxide, fijn stof en benzeen.

Voor het bestemmingsplan kan hieruit de conclusie worden getrokken dat het Besluit Luchtkwaliteit geen consequenties heeft voor de nieuw geprojecteerde woningen binnen het plangebied.

5.4 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen

In en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. Ook zijn er geen LPG-tankstations (meer) gelegen die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In en in de omgeving van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

5.5 Bodemonderzoeken

Op basis van het gebruik in het verleden wordt op de locaties waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt geen bodem- en/of grondwaterverontreiniging verwacht. In het kader van de bouwvergunningprocedure dient een bodemonderzoek te worden overlegd.

5.6 Riolering en waterhuishouding

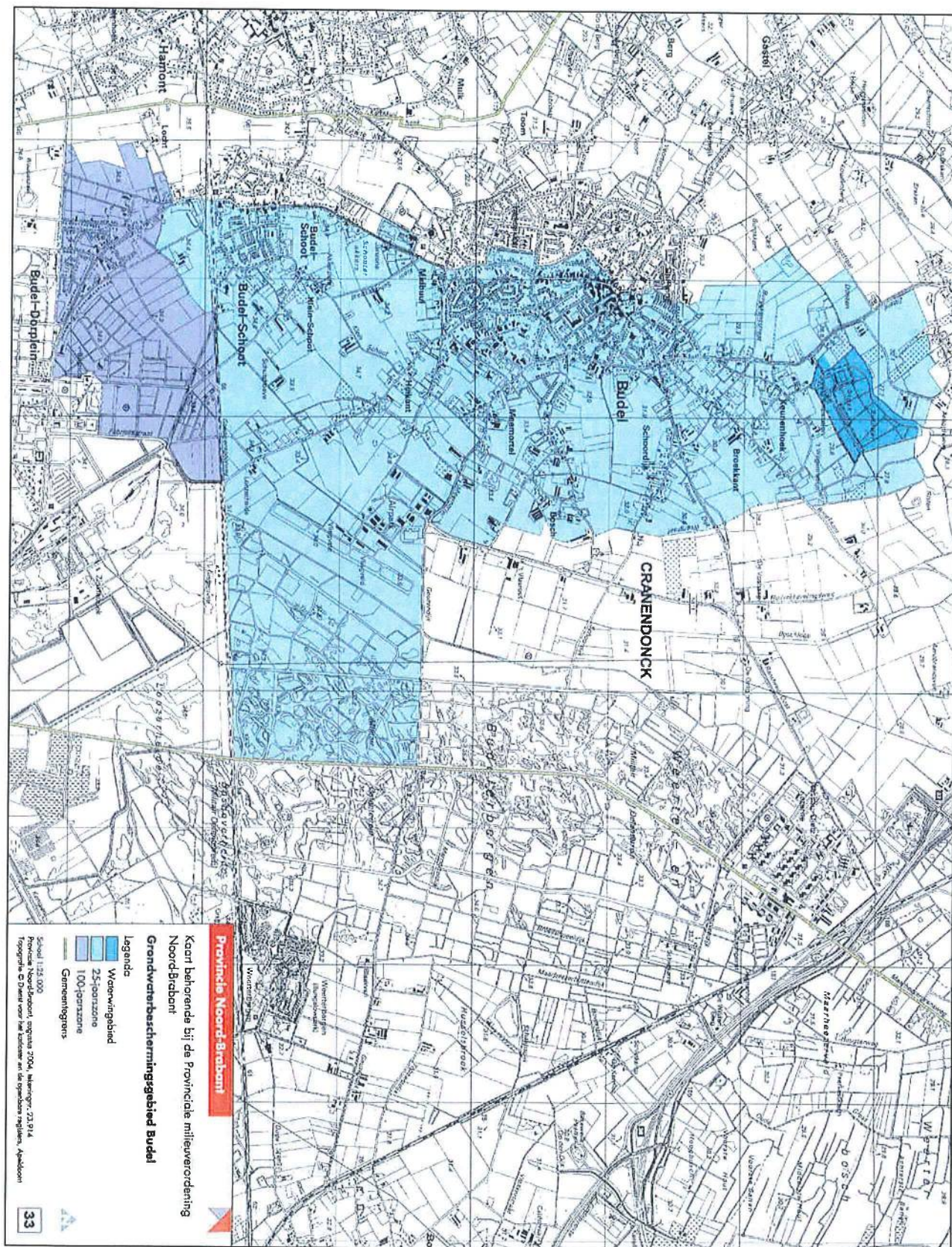
Riolering

De nieuwe woningen aan bestaande straten tussen bestaande woningen zullen worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel. Gelet op het geringe aantal toe te voegen woningen worden geen problemen verwacht ten aanzien van de capaciteit van het huidige stelsel.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan ligt een rioolwatertransportleiding¹ in de hoek Maarheezeweg-Broekkant-Nieuwedijk-Burg. van Houtstraat.

Ter bescherming van de veiligheid rondom deze leiding wordt ter weerszijde van de lijn een vrije strookbreedte gehanteerd. In deze strook wordt een aantal belemmeringen opgelegd ten aanzien van o.a. bebouwing, opstallen en werkzaamheden. Voor de rioolwatertransportleiding geldt een belemmerende strook van 7 meter aan weerszijden van de leiding (totaal 14 meter breed).

¹ Bron: Waterschap De Dommel



Bron: Grondwater beschermingsgebied Budel, kaart behorende bij de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 004)

Waterhuishouding

Ten noorden van Budel ligt een waterwingebied. Dit waterwingebied ligt ten zuiden van de Kleine Aa en ten oosten van de Maarheezeweg.

Waterwingebieden worden in de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant aangemerkt als gebieden waar de grondwaterwinning de overwegende planologische functie is. Bij ontwikkelingen binnen het waterwingebied dient te worden onderzocht welke vormen van ondergeschikt medegebruik mogelijk zijn.

Rond het waterwingebied ligt een tweetal beschermingsgebieden (25-jaarszone en 100-jaarszone). De 25-jaarszone valt over een groot deel van het plangebied en ligt globaal ten oosten van de lijn Robert Schumannsingel-Kerkstraat-Marktstraat-Dorpsstraat-Heesakkerweg-Taxandrialaan-Nieuwstraat-Grootshoterweg.

In grondwaterbeschermingsgebieden is vestiging van risicodragende bedrijvigheid niet toegestaan en worden strenge voorwaarden gesteld aan uitbreiding van bestaande bedrijven. Uitbreiding van stedelijke bebouwing en uitbreiding c.q. nieuwvesting van verblijfsrecreatie in grondwaterbeschermingsgebieden dient zoveel mogelijk te worden beperkt.

Ontwikkeling van inbreidingslocaties blijft in het grondwaterbeschermingsgebied mogelijk. Hiervoor gelden een aantal criteria. Alle potentiële nieuwe woningbouwlocaties voldoen hieraan. Waarschijnlijk zullen wel technische maatregelen noodzakelijk zijn.

In voorliggend bestemmingsplan is geen beschermende regeling opgenomen ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied. Dit omdat via de Provinciale Milieuverordening (PMV) het verrichten van bepaalde handelingen reeds aan beperkingen is onderworpen. Daarnaast betreft het hier een conserverend plan. De binnen het grondwaterbeschermingsgebied gelegen bedrijven zijn derhalve beperkt bestemd. Er wordt tevens geen risicodragende bedrijvigheid toegestaan.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan verstuurd naar waterschap De Dommel. Naar aanleiding van de opmerkingen is het plan aangepast.

5.7 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met beschermde planten en dieren in het plangebied. Gezien het karakter van het plangebied mag de aanwezigheid van bijzondere beschermde planten en dieren worden uitgesloten. Voor zeer algemene beschermde soorten (bijvoorbeeld vogels), die wel aanwezig kunnen zijn, mag er van worden uitgegaan dat een strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet kan worden voorkomen of dat een eventueel benodigde ontheffing zondermeer kan worden verkregen. Derhalve worden geen belemmeringen voor dit plan voorzien vanuit de Flora- en faunawet.

6 DE BESTEMMINGEN

6.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling. Binnen het plangebied zijn geen grote wijzigingen te verwachten, daarom is gekozen voor een plansystematiek welke de bestaande situatie consolideert. De bestemmingsplanbepalingen zijn ruim en flexibel opgezet waardoor bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden direct worden geboden. Enkele ontwikkelingen zijn via wijziging toegestaan.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

6.2 Bestemmingen

Het plan bevat een aantal bestemmingen, die hieronder zullen worden beschreven.

Artikel 3 en 4 Woondoeleinden 1 en 2

Binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden 1' en 'Woondoeleinden 2' zijn woondoeleinden in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde, en gestapelde woningen toegestaan.

Bij het wonen zijn in 'woondoeleinden 1' aan huis verbonden beroepen toegestaan. Bij 'woondoeleinden 2' zijn zowel aan huis verbonden beroepen, als lichte bedrijvigheid toegestaan. Deze mogen alleen voorkomen zolang de omvang niet meer dan 30% (bij aan huis verbonden beroepen) en niet meer dan 50% (bij lichte bedrijvigheid) van de totale vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing bedraagt. Dit geldt tot 60 m² per woning. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid in 'woondoeleinden 2' en aan huis verbonden beroepen in 'woondoeleinden 1' zijn na vrijstelling tot een maximum oppervlakte van 90 m² toegelaten.

In de doeleindenomschrijving is aangegeven dat lichte bedrijvigheid (bij woondoeleinden 1'), detailhandel en garageboxen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen op de plankaart.

Hoewel deze activiteiten niet passen binnen de bestemming zijn deze toch positief bestemd. Binnen de planperiode bestaat geen voornemen van gemeentewege om de activiteit te verplaatsen. Voor een dergelijke verplaatsing zijn geen financiële middelen gereserveerd. Substantiële uitbreiding is echter om ruimtelijke redenen niet aanvaardbaar, uitbreiding van het bestaande oppervlak met 10% is toegestaan.

In de voorschriften wordt aangegeven uit welke karakteristieken de bebouwingstructuur van het plangebied bestaat. Onderscheid wordt gemaakt in:

- open;
- halfopen;
- gesloten;
- gestapelde bebouwing.

Aangegeven is welke type woning (bijvoorbeeld vrijstaand of aaneengebouwd) binnen de bebouwingskarakteristiek voorkomt. Andere dan de opgesomde woningtypen kunnen niet voorkomen.

Verder is aangegeven dat deze bebouwingskarakteristiek niet mag worden aangetast. Dit om het karakter van het plangebied te behouden.

Op de plankaart is '50 dB(A) contour industrielawaai' aangegeven, binnen deze contour mag geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing worden gebouwd.

Artikel 5 Gemengd doeleinden

Deze bestemming heeft betrekking op het delen van het plangebied waarin gemengde functies gewenst zijn.

In de bestemming 'gemengd doeleinden' zijn de functies kantoren met balie-functie en bedrijfsdoeleinden als nieuwe functie rechtstreeks toegestaan, wonen, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening, kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen en ambachtelijke bedrijvigheid via vrijstelling. De functies detailhandel en horeca zijn in deze zone niet toegestaan.

Voor bedrijfsdoeleinden in de bestemmingen geldt dat uitsluitend bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de bij de voorschriften gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan. Via vrijstelling kan bedrijvigheid welke niet op de lijst voorkomt of in een hogere categorie valt worden toegelaten mits de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving met bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 gelijk te stellen is.

Artikel 6 Maatschappelijke doeleinden

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze en onderwijsvoorzieningen.

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, het bebouwingspercentage is op de plankaart aangegeven. De maximale goothoogte is op de plankaart aangegeven.

Artikel 7 Woonwagencentrum

Binnen deze bestemming is het bestaande woonwagencentrum van Budel bestemd. Voor de gebruiks- en bebouwingsregeling is aangesloten bij vigerende bestemmingsplannen voor woonwagenlocaties.

Artikel 8 Bedrijfsdoeleinden

Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten. De afstanden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten dienen als indicatie van het gebied waarbinnen rekening gehouden dient te worden met de activiteiten van het desbetreffende bedrijf. Via vrijstelling is bedrijvigheid toegestaan welke niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten maar die naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de plankaart.

Binnen deze bestemming worden bouwvlakken gehanteerd. Ten aanzien van bebouwingspercentage, maximale goot- en (nok)hoogte geldt voor beide dat deze op de plankaart staat aangegeven.

Artikel 9 Garagebedrijf

De op de plankaart als 'Garagebedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden: een garagebedrijven met bijbehorend verkooppunt voor motorbrandstoffen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen' op de plankaart.

Artikel 10 Horecadoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de bestaande horecabedrijven in de kom van Budel opgenomen. Alleen horeca I is toegelaten, in de begripsomschrijving is horeca I gedefinieerd. Het gaat hier om horeca die voornamelijk overdag geëxploiteerd wordt en geen onevenredige hinder veroorzaakt voor omliggende functies.

Artikel 11 Kantoren

Binnen deze bestemming zijn de bestaande kantoren in de kom van Budel opgenomen. Binnen deze bestemming zijn handels- en bedrijfsdoeleinden ten dienst van kantoordoeleinden en woondoeleinden als ondergeschikte functie toegestaan.

Binnen deze bestemming worden bouwvlakken gehanteerd. Ten aanzien van maximale goothoogte geldt dat deze op de plankaart staat aangegeven. Via vrijstelling kan lichte bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 worden toegelaten.

Artikel 12 Detailhandel

Binnen deze bestemming zijn de bestaande detailhandelsbedrijven in de kom van Budel opgenomen.

Binnen deze bestemming worden bouwvlakken gehanteerd. Ten aanzien van maximale goothoogte geldt voor beide dat deze op de plankaart staat aangegeven.

Artikel 13 Agrarische doeleinden

Binnen deze bestemmingen zijn de bestaande agrarische gronden van het plangebied bestemd. De gronden mogen beperkt worden bebouwd.

Artikel 14 Begraafplaats

De tot 'begraafplaats' bestemde gronden zijn bestemd voor een begraafplaats.

Artikel 15 Recreatieve doeleinden

De tot 'recreatieve doeleinden' bestemde gronden zijn bestemd voor een speelvoorzieningen.

Artikel 16 Groendoeleinden

Openbare groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen met afschermende functie alsmede nutsvoorzieningen en water zijn binnen deze bestemming toegelaten.

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten dienste van nutsvoorzieningen; voor het overige zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten.

Artikel 17 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Alle in het plangebied aanwezige openbare wegen, langzaam verkeersroutes, pleinen en parkeervoorzieningen zijn in deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming is ook ruimte voor nuts-, speel- en groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

Kleine gebouwtjes mogen worden gebouwd; verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

Artikel 18 Nutsdoeleinden

De tot 'nutsdoeleinden' bestemde gronden zijn bestemd voor een nutsvoorzieningen.

Artikel 19 Molenbeschermingszone (dubbelbestemming)

Deze bestemming strekt zich uit over het gebied van de zogenaamde molenbiotoop behorende bij de twee molens binnen het plangebied. Deze bestemming dient met name ter bescherming van de vrije windvang van de molen, waarvan het goed functioneren van de molen afhangt. Bij deze beschermingszone behoren drie cirkelvormige gebieden: op een afstand van 150, 200 respectievelijk 300 meter van de molen. Binnen deze zones gelden beperkingen in bouwhoogte, berekend volgens de formule ingevolge de brochure Handleiding Molenbiotoop van de Vereniging De Hollandse Molen.

De bepalingen van deze bestemming gelden naast de bepalingen van de overige voor de betreffende gronden geldende bestemmingen.

Artikel 20 Leidingen (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming ziet toe op de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de rioolwatertransportleiding.

Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de aanleg en instandhouding van de rioolwatertransportleiding. De maximale hoogte bedraagt 3 meter.

7 PROCEDURES

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Budel' heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf 14 mei 2004 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Tevens is op 26 mei 2004 een inspraakavond gehouden, waar het voorontwerpbestemmingsplan nader is toegelicht. Tijdens de inspraakprocedure is een aantal reacties ingediend.

Hierna zijn de inspraakreacties kort samengevat en van commentaar voorzien. Als een inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan is dit na het commentaar aangegeven.

Mondelinge inspraakreacties

1 Hr. T. Laans, Maarheezerweg 26 te Budel

De heer Laans heeft geconstateerd dat de ene helft van zijn perceel in het buitengebied valt en de andere helft in Woongebieden Budel.

De heer Laans vraagt wanneer het plan Buitengebied ter inzage ligt. Plan ligt nu in de ijskast. Op de plankaart is aan de bestemming 'horeca' een aparte kleur gegeven. De heer Laans vraagt waarom Café Kierewiet en De Bonte Os, niet de bestemming 'horeca' hebben?

Het bestemmingsplan Buitengebied heeft als gevolg van het proces reconstructie zandgronden inderdaad een tijd stilgelegen. De reconstructie is leidend voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Buitengebied zal begin 2005 weer worden opgepakt.

Café Kierewiet en De Bonte Os hebben respectievelijk een bestemming 'gemengde doeleinden 2' en 'gemengde doeleinden 1'. Binnen deze bestemmingen zijn naast horeca ook andere functies mogelijk. Panden die specifiek tot 'horeca' zijn bestemd mogen niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Aanpassing: De begrenzing van het plan loopt exact door de woning aan de Maarheezerweg 26. Dat is geen logische grens en de begrenzing is zodanig aangepast dat betreffend perceel volledig binnen het voorliggende bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' valt. Tevens is een bouwvlak opgenomen.

2 Mw. K. Derks-Meurkens, Burgemeester van Houtstraat 98 te Budel

Mevrouw Derks zou graag zien dat de bestemming 'bedrijven' van het perceel op het bedrijventerrein Wolfswinkel de bestemming 'wonen' krijgt.

Een gedeelte van de bestemming 'bedrijven' aan de Wolfswinkel krijgt in het nieuwe bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' bestemming 'groen'. Zij vraagt zich af of dat zomaar kan.

Ene kant van 't Stepke is bebouwd met alle voorzieningen. Aan de kant van Europalaan richting Maarheezerweg is net een stukje niet bebouwd. Zij vraagt waarom dit is.

Mevrouw Derks vindt het tot slot merkwaardig dat de Kloostertuin bestemming 'maatschappelijke doeleinden' heeft.

De bestaande bedrijven aan de Wolfswinkel hebben een positieve bestemming gekregen. Deze bestemming doet recht aan de huidige functies.

In het vigerende bestemmingsplan 'Willem II straat/Wolfwinkel' heeft inderdaad de hele strook waar de bestaande bedrijven zijn gevestigd een bedrijfsbestemming. Het is echter alleen toegestaan om in de aangegeven bouwvlakken bebouwing op te richten. Buiten de vlakken is geen bebouwing toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is een groenbestemming opgenomen, waarbinnen het eveneens niet is toegestaan om bebouwing op te richten. Gezien het feit dat er feitelijk niets verandert in de mogelijkheden op het perceel is het echter niet logisch een groenbestemming op te nemen die het karakter van een openbaar gebied suggereert.

Reden dat ten noorden van 't Stepke geen bebouwingsmogelijkheden worden opgenomen is dat betreffend gebied tot het buitengebied behoort. Extra burgerwoningen in het buitengebied zijn niet wenselijk c.q. niet aanvaardbaar in het kader van het gemeentelijk beleid en voor de hogere overheden.

Het plan Kloostertuin heeft een bestemming die recht doet aan de voormalige bestemming. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen naar bijvoorbeeld 'woondoeleinden 1' of 'woondoeleinden 2'.

Aanpassing: De bestemming 'groendoeleinden' is aangepast naar bestemming 'bedrijfsdoeleinden', in aansluiting op de omgeving en conform het vigerende bestemmingsplan.

3. Hr. T. Stevens, Burgemeester van Houtstraat 106 te Budel

Op dit moment ligt er een agrarische bestemming op dit perceel. De heer Stevens zou graag een woonbestemming op dit perceel zien, zodat er meerdere woningen gebouwd kunnen worden. Het iets noordelijker gelegen perceel aan de Burgemeester van Houtstraat heeft de bestemming 'woondoeleinden 2'. Kunnen daar dan wel extra woningen worden gebouwd?

Vanwege het feit dat op het perceel Burgemeester van Houtstraat 106 een agrarisch bedrijf gevestigd is en er feitelijk sprake is van buitengebied is betreffend perceel niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Extra burgerwoningen in het buitengebied zijn niet wenselijk c.q. niet aanvaardbaar in het kader van het gemeentelijk beleid en voor de hogere overheden. Bovendien mogen geen hindergevoelige functies zoals woningen worden opgericht binnen de hindercirkel van een agrarisch bedrijf.

Op het noordelijker gelegen perceel aan de Burgemeester van Houtstraat beperken de bebouwingsmogelijkheden zich tot het bouwvlak. Er mogen geen woningen worden gebouwd buiten het bouwvlak.

4. Hr. J. Meeuwsen, Willem de Zwijgerstraat 61 te Budel

In het vigerende bestemmingsplan is bebouwing toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt bebouwing niet meer toegestaan. Hier kan de heer Meeuwsen niet mee instemmen.

In het vigerende bestemmingsplan Randbebouwing Fabrieksstraat/ Willem de Zwijgerstraat-Oost is het inderdaad mogelijk om een extra woning te bouwen op het resterende gedeelte van het perceel aan de Willem de Zwijgerstraat 61. De bouwmogelijkheid is in ere hersteld.

Aanpassing: Ten zuiden van de woning Willem de Zwijgerstraat 61(a) is een bebouwingvlak opgenomen om recht te doen aan de vigerende bouwmogelijkheid.

5. Hr. P. Martens, Gastelseweg 48 te Budel

Het perceel van de heer Martens aan de Broekkant heeft in het nieuwe bestemmingsplan een agrarische bestemming. In het huidige bestemmingsplan mag er gebouwd worden. In het nieuwe bestemmingsplan is hier niks van terug te vinden. Hij vraagt of dit in het nieuwe plan alsnog teruggedraaid kan worden.

In het huidige bestemmingsplan is door middel van een ster aangegeven dat er ter plaatse nog één woning mag worden opgericht. In het voorontwerpplan is deze mogelijkheid abusievelijk niet opgenomen.

Aanpassing: De bestemming is aangepast naar 'woondoeleinden 2' en er is een bouwvlak opgenomen.

6. Mevr. Slenders, 't Stepke 12 te Budel

Mevrouw Slenders vraagt om de bouwbestemming, zoals die aanwezig is in het vigerende bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan terug te laten komen. Het gaat om de achterzijde van het perceel 't Stepke 12, ten noorden van Roedel 22.

In het vigerende bestemmingsplan is inderdaad de mogelijkheid tot woningbouw op het perceel van mevrouw Slenders, grenzend aan De Roedel. Deze bouwmogelijkheid is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Aanpassing: Er is een bouwvlak opgenomen, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

7. Hr. Nouwen, Willem de Zwijgerstraat 36a te Budel

Op het perceel van de drukkerij is meer bebouwing aanwezig dan op de plankaart is aangegeven. Tevens is een achteromgang niet aangegeven.

Ter plaatse van de drukkerij is een bestemming 'bedrijfsdoeleinden' opgenomen. Het bouwvlak is aangepast aan de op het moment van ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan aanwezige bebouwing.

De reden dat de achteromgang niet is aangegeven is dat er hier geen sprake is van een openbare weg en er binnen de bestemming 'woondoeleinden 1' verhardingen rechtstreeks zijn toegestaan.

Aanpassing: Het bouwvlak is aangepast op de reeds bestaande bebouwing.

Schriftelijke inspraakreacties**8. Mevr. M. Bouten- Vlassak, p/a Burg. Van Houtstraat 72 te Budel**

De boerderij is in slechte staat en renovatie is om financiële redenen niet haalbaar gebleken. Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en twee vrijstaande woningen terug te bouwen. In het vigerende bestemmingsplan zou dat mogelijk zijn, maar in het nieuwe bestemmingsplan is bij herbouw slechts één woning mogelijk. Het verzoek is om de bouw van twee vrijstaande woningen in het nieuwe bestemmingsplan ook mogelijk te maken.

Mevrouw Bouten-Vlassak heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan bouwaanvragen ingediend voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Er zijn reeds bouwvergunningen eerste fase verleend. Daarmee is de toets aan onder andere het bestemmingsplan een genomen hindernis.

Beide nieuw te bouwen panden zijn als een voldongen feit opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Aanpassing: Beide nieuwe woningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'woondoeleinden 2', waarmee de aanduiding 'wb' (woonboerderij) is komen te vervallen.

9. Hr. J.J.M. Duisters, Willem de Zwijgerstraat 67 te Budel

Het eigendom van de heer Duisters bestaat uit twee kadastrale percelen. De ene helft heeft de bestemming 'woondoeleinden 2', het andere gedeelte (nummer 2764) 'groendoeleinden'. De heer Duisters doet het verzoek om deze laatste bestemming te wijzigen in 'woondoeleinden 2'.

Bij de inventarisatie voor het voorliggende bestemmingsplan is er per abuis van uitgegaan dat betreffend perceel niet tot het eigendom van de heer Duisters behoorde en dat er sprake is van een strook openbaar groen. Deze fout is hersteld.

Aanpassing: Het kadastrale perceel met het nummer 2764 heeft de bestemming 'woondoeleinden 2' gekregen in plaats van 'groendoeleinden'.

10. Hr. A.H. Beerten, Grootschoterweg 6 te Budel

De heer Beerten heeft geconstateerd dat er geen mogelijk voor het bouwen van een extra woning in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan zou wel een extra woning gebouwd mogen worden. De heer Beerten wil de oude bouwmogelijkheid graag hersteld zien in het nieuwe bestemmingsplan.

De heer Beerten heeft een bouwvergunning aangevraagd voor het bouwen van een vrijstaande woning met garage. Dit bouwplan is getoetst aan het nu geldende bestemmingsplan en is akkoord bevonden. Op basis daarvan en op basis van een positief welstandsadvies is een bouwvergunning eerste fase verleend. De nieuwe woning is als een voldongen feit opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan..

Aanpassing: Binnen de bestemming 'woondoeleinden 1' is ter plaatse een extra bouwvlak opgenomen dat recht doet aan de nieuwe woning.

11. Hr. R. Meurkens, Wolfswinkel 5 te Budel

De heer Meurkens heeft geconstateerd dat zijn perceel ten noordwesten van zijn huidige woning de bestemming 'groendoeleinden' heeft gekregen in het nieuwe plan. Hij verzoekt de bestemming te wijzigen in een woonbestemming, teneinde een woning te kunnen bouwen op het nu braakliggende perceel. Eerdere verzoeken om een woning te mogen bouwen zijn afgewezen.

Bij de inventarisatie van het plan is geconstateerd dat het perceel gelegen tussen de busremise van Van Asten, Wolfswinkel 9 en de woning van de heer Meurkens, Wolfswinkel 5 een onbebouwd, groen terrein is. Derhalve is gekozen om een groenbestemming op te nemen. In het vigerende bestemmingsplan ligt op het perceel weliswaar een bedrijfsbestemming, maar er zijn geen bebouwingsmogelijkheden. Bebouwing is slechts in de aangegeven bouwvlakken toegestaan en op betreffende perceel is dat niet het geval. Omdat er feitelijk niets verandert in de mogelijkheden op het perceel is het niet logisch een groenbestemming te plaatse op te nemen en het voorstel is dan ook om de bedrijfsbestemming in ere te herstellen. Wat betreft het verzoek tot het opnemen van een woonbestemming het volgende.

De hoek Zustershof/Wolfswinkel kenmerkt zich door bedrijvigheid. Bedrijvigheid in een woonomgeving. Het opnemen van een woonbestemming ingeklemd tussen bedrijven is niet wenselijk. Bovendien spelen milieuhygiënische belemmeringen ter plaatse een rol. Wanneer de hele hoek gesaneerd zou kunnen worden van bedrijvigheid zou het voor de hand liggen de vrijkomende plekken op te vullen met woningbouw, inclusief het perceel van de heer Meurkens. Maar hiervan is voorlopig nog geen sprake en daar kan derhalve in het kader van dit bestemmingsplan nog geen rekening mee worden gehouden.

Aanpassing: De bestemming 'groendoeleinden' is aangepast naar de bestemming 'bedrijfsdoeleinden', in aansluiting op de omgeving en conform het vigerende bestemmingsplan.

12. Mevr. C. Arts (Budelse Brouwerij), diverse locaties te Budel

10.a. Maarheezerweg 1 (Bellevue)

Het bouwblok is verkleind en er is een bebouwingspercentage van toepassing. Dit verkleint de mogelijkheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het verzoek is om de ruimere mogelijkheden van het bestaande plan in het nieuwe plan op te nemen. Ook is het verzoek om een kegelbaan expliciet toe te staan binnen de bestemming 'horecadoeleinden'. Tot slot het verzoek om een woonfunctie bij het kantoorgebouw nabij de Bellevue expliciet uit te sluiten.

10.b. Maarheezerweg 9 (De Wielerbaan)

In het vigerende bestemmingsplan heeft het hele perceel een horecabestemming en in het nieuwe plan is een groot gedeelte bestemd tot 'recreatieve doeleinden'. Het verzoek is om het hele perceel de bestemming 'horecadoeleinden' te geven. De bebouwingsmogelijkheden zijn afgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het standpunt van mevrouw Arts is dat de ruimere bebouwingsmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan moeten blijven bestaan.

10.c. Burg. Van Houtstraat 51 (De Meulen)

Het bouwvlak en de uitbreidingsmogelijkheden zijn verkleind ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het verzoek is om dit te herstellen. Tevens zijn o.a. de toegestane goot- en de (nok)hoogte in het nieuwe plan lager dan in het vigerende bestemmingsplan. Mevrouw Arts zou ook dat graag hersteld zien.

10.d. Deken van Baarsstraat 5/7

Het pand krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'gemengde doeleinden'. Het verzoek is om een bestemming 'horecadoeleinden' op te nemen, conform het vigerende plan, met de aanduiding dat een discotheek is toegestaan. De vraag daarbij is in welke categorie horeca een discotheek valt. De bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn aanzienlijk kleiner. Het verzoek is om het bebouwingvlak zodanig te vergroten, zodat een uitbreiding van het bestaande vloeroppervlak met 20% mogelijk wordt.

10.e. Dr. A. Mathijssenstraat 60 (Kierewiet)

Dit pand krijgt in het nieuwe bestemmingsplan een bestemming 'gemengde doeleinden'. Het verzoek is om, conform het bestaande plan, een bestemming 'horecadoeleinden' op te nemen. Ook dient de beperking in de bebouwingsmogelijkheden ongedaan gemaakt te worden. Dit geldt ook voor de verlaging van o.a. de toegestane goot- en (nok)hoogte.

10.f. Nieuwstraat 122-124 en 126 (De Grenspost en Lucky)

Beide panden komen in een bestemming 'gemengde doeleinden' te vallen. Het verzoek is om daar in de lijn van het bestaande bestemmingsplan een bestemming 'horecadoeleinden' aan te geven. Een deel van het pand 124 valt buiten het ingetekende bouwvlak. Het bouwvlak zou derhalve aangepast moeten worden.

Er mag geen sprake zijn van beperking van de bebouwingmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Verder is het wenselijk een bebouwingspercentage te noemen voor betreffende percelen.

10.g. PTT gebouw Mgr. Zwijsenstraat

Het gebouw is in gebruik ten behoeve van het horecapand aan de Nieuwstraat 122-124. Het verzoek is om betreffende gebouw ook een bestemming 'horecadoeleinden' te geven.

Mevrouw Arts geeft in z'n algemeenheid aan dat zij de bouwblokmethodiek niet wenselijk acht en dat een percentagebenadering ten opzichten van het totale perceelsoppervlak beter zou zijn. Verder is wonen binnen de bestemming 'horecadoeleinden' niet vermeld. Is dat derhalve niet toegestaan?

De reacties van mevrouw Arts richten zich met name op het feit dat de uitbreidingsmogelijkheden van bebouwing in de verschillende vigerende bestemmingsplannen groter zijn dan in het voorliggende voorontwerp van het plan Woongebieden Budel. Tevens zijn de meeste reacties gericht op de bestemming van de percelen. In de nu geldende plannen is vaak een horecabestemming opgenomen en in het nieuwe plan is vaak een bestemming 'gemengde doeleinden' opgenomen. Ten aanzien van het eerste kan worden gesteld dat met name is gekeken naar de bestaande situaties op de percelen. Daarbij is vervolgens een bouwvlak aangegeven met in de bestemming 'horecadoeleinden' een percentage waarmee dat vlak bebouwd mag worden. Een regeling die exact gelijk is aan de vigerende bestemmingsplannen is vaak onmogelijk. Enerzijds zijn sommige regelingen planologisch verouderd, anderzijds is in sommige gevallen verdere uitbreiding niet wenselijk. Horecapanden die binnen de bestemming 'gemengde doeleinden' vallen kunnen blijven bestaan, maar hebben in de regel beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Dit is te beschouwen als flankerend beleid voor het Centrumplan Budel. Dat is het gebied waar centrumfuncties de boventoon voeren en ruimere ontwikkelingsmogelijkheden krijgen.

Door middel van het toekennen van bouwvlakken wordt een zo uniform mogelijke regeling nagestreefd. Het toepassen van bebouwingsoppervlakten in plaats van het toekennen van percentages alleen is noodzakelijk in het licht van toekomstige digitale ontsluiting van bestemmingsplannen. Het toepassen van bouwvlakken is een landelijk toegepaste standaard op grond van de nota "Op de digitale leest". Ook ten aanzien van goot- en (nok)hoogte is zoveel als mogelijk uniformering nagestreefd. Wanneer een pand op dit moment afwijkt van de nieuwe voorschriften is er in eerste instantie niets aan de hand. De afwijking blijft bestaan. Slechts wanneer een pand gesloopt zou worden en er nieuwbouw gepleegd gaat worden, moet worden voldaan aan de dan geldende regels.

De reden dat enkele horecapanden de bestemming 'gemengde doeleinden' hebben gekregen is dat er op die plekken naast de bestaande horeca ook andere functies zijn toegestaan. Het gaat dan met name om de Dr. A. Mathijssenstraat en de Nieuwstraat. Wat dat betreft is er sprake van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de bestaande plannen. Hieronder worden nog enkele vragen specifiek beantwoord.

Als in het kantoor nabij de Bellevue op dit moment geen woonfunctie aanwezig is, kan die er op grond van het nieuwe plan ook niet komen. Binnen de bestemming 'kantoren' zijn slechts bestaande woondoeleinden toegestaan.

Het achterste perceel bij De Wielerbaan heeft een bestemming 'recreatieve doeleinden' gekregen die recht doet aan het huidige gebruik. Wij zien geen noodzaak om op dat gedeelte een bestemming 'horecadoeleinden' te leggen.

Het pand Deken van Baarsstraat 5/7 is in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan buiten het plangebied komen te vallen.

De begrenzing is aangepast en betreffend pand zal in het bestemmingsplan voor het centrum van Budel worden opgenomen.

Een discotheek valt binnen de definitie van 'horeca categorie 3'.

Binnen de bestemming 'horecadoeleinden' zijn slechts horecabedrijven in de categorieën 1, 2 en 3 toegestaan. Woondoeleinden zijn derhalve uitgesloten. Binnen de bestemming 'gemengde doeleinden' is wonen wel toegestaan.

Aanpassing: Het bouwvlak aan de Nieuwstraat 122-124 is zodanig aangepast dat de bestaande bebouwing volledig in het vlak valt.

13. fam. J. Claes, Brusselsestraat 31 te Budel

Familie Claes wil in verband met gezinsuitbreiding de woning uitbreiden. Het gaat om een verdieping boven op de bestaande garage. Het bouwblok is echter niet toereikend om de plannen te kunnen verwezenlijken. Het verzoek is dan ook om het bouwblok te vergroten.

Er is sprake van 2 onder 1 kap woningen, waarbij nummer 31 een hoeksituatie vormt, grenzend aan een speelterrein. Indien het bouwvlak vergroot zou worden met de bestaande garage is dat vanuit planologisch oogpunt geen bezwaar. Echter de voorgenomen bouw van een verdieping op de garage zou een uitbreiding van het hoofdgebouw betekenen. Voor gesloten bebouwing geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van eindwoningen minimaal 3 meter moet bedragen. Door de uitbreiding van de woning zou de hoofdwooning in de zijdelingse perceelsgrens komen. Dat is niet aanvaardbaar.

14. Hr. R.H.J. Nies, Deken van Baarsstraat 21 te Budel

De heer Nies stelt dat in het vigerende bestemmingsplan een bouwmogelijkheid ligt aan de zijde van de Treurenburgstraat van zijn perceel en op de aangrenzende gemeentelijke plantsoenstrook. In het nieuwe bestemmingsplan is deze mogelijkheid niet opgenomen en de heer Nies ziet de bouwmogelijkheid graag hersteld.

In het vigerende bestemmingsplan liggen zowel het perceel van de heer Nies als de groenstrook binnen de bestemming 'overwegend wonen'. Binnen die bestemming is het oprichten van woningen toegestaan mits er op de kaart 'ruimtelijke karakteristiek' een straatwand is opgenomen én de woning is georiënteerd op een straat of plein. In deze situatie is het perceel van de heer Nies georiënteerd op een groenstrook, waar het niet is toegestaan woningen op te richten. Het bouwen van een extra woning is derhalve op grond van het bovenstaande niet toegestaan.

Ook in het nieuwe bestemmingsplan is het niet wenselijk om aan de zijde van de Treurenburgstraat woningen toe te staan. De Treurenburgstraat is een vrij smalle straat die door de aanwezigheid van de groenstrook een ruimer straatbeeld krijgt. Verdere versmalling van dit straatbeeld is niet wenselijk.

Tot slot zijn er milieutechnische aspecten die de bouw van een extra woning belemmeren. Het garagebedrijf aan de Deken van Baarsstraat 23 heeft een hindercirkel van 30 meter, die over het grootste gedeelte van het perceel Deken van Baarsstraat 21 valt.

15. Hr. G.A.J.M. van Ool, p/a Broekkant te Budel

De heer Van Ool verzoekt de grens van het bestemmingsplan te verleggen tot en met kavel 20. Dit in verband met de wens een woning te kunnen bouwen.

De grens van het bestemmingsplan ter hoogte van de Broekkant is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Willem II-straat/Wolfswinkel. Deze begrenzing is de grens tussen de planologische bebouwde kom en het buitengebied. Het verleggen van deze vrij harde grens en het toestaan van extra burgerwoningen buiten het bestaande versteende gebied is conform het gemeentelijke beleid en het beleid van de hogere overheden niet wenselijk.

16. Hr. M.G. Soers, p/a Voortstraat 1 te Budel

De heer Soers heeft het verzoek om de bestaande boerderij te slopen en 2 vrijstaande seniorenwoningen terug te bouwen. De boerderij is in slechte staat en wordt op dit moment niet meer bewoond.

In het voorontwerp bestemmingsplan is bij de boerderij de aanduiding 'woonboerderij' opgenomen. Dat wil zeggen dat het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen om de woning te splitsen in meerdere woningen of woon-eenheden. Als de woning zou worden gesloopt is betreffende vrijstellings-mogelijkheid er niet meer.

Echter gezien het feit dat de boerderij in slechte staat is en gesloopt gaat worden, is het planologisch aanvaardbaar om te vrijkomende plek in te vullen met 2 vrijstaande seniorenwoningen.

Aanpassing: Het bouwvlak op het perceel is zodanig aangepast dat er twee vrijstaande seniorenwoningen gebouwd kunnen worden.

17. SRK Rechtsbijstand namens hr. P.G. Kuipers, Cranendoncklaan 19 te Budel

De heer Kuipers heeft geconstateerd dat de maximaal toegestane (nok)hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 4,5 meter. In het vigerende bestemmingsplan is een (nok)hoogte van 5,5 meter toegestaan en door middel van de 10% vrijstellingsregeling kan 6,05 meter worden toegestaan. De heer Kuipers verzoekt om in het nieuwe bestemmingsplan ook een (nok)hoogte van maximaal 5,5 meter toe te staan.

Een maximale (nok)hoogte van 4,5 meter voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is een alleszins redelijke regeling. Er is een goede verhouding met de maximale goothoogte voor dergelijke gebouwen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen bestaan uit twee waardige verdiepingen. Het opnemen van een maximale (nok)hoogte van 5,5 meter zou dat kunnen suggereren.

18. Hr. T.C. Slenders, p/a De Roedel te Budel

De heer Slenders geeft aan dat in het nieuwe bestemmingsplan op zijn perceel wel de bestemming 'woondoeleinden 1' rust, maar dat er geen bouwvlak is aangegeven. Zijn verzoek is om dat alsnog te doen, overeenkomstig een exploitatieovereenkomst die is gesloten.

In het vigerende bestemmingsplan is inderdaad de mogelijkheid tot woningbouw op het perceel van de heer Slenders, grenzend aan De Roedel. Deze bouwmogelijkheid is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Aanpassing: Er is een bouwvlak opgenomen, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

19. Belanghebbenden Marktstraat en Dorpsstraat, div. locaties aan Marktstraat en Dorpsstraat te Budel

De heer E. Neeskens heeft namens A. Kees, Dorpsstraat 12, T. van Bree, Marktstraat 7, H.W. Neeskens, Dorpsstraat 14 en 14a, J. Duisters, Dorpsstraat 10 en T. Boelens, Marktstraat 5 een inspraakreactie ingediend. De heer Neeskens is het niet eens met het feit dat het gebied waar bovengenoemde personen plannen voor hebben buiten het centrumgebied vallen en behoren tot het bestemmingsplan Woongebieden Budel. De heer Neeskens verzoekt bij de verdere planvorming de plannen van zijn collectief te betrekken.

De begrenzing van het centrum is in het kader van de Ontwikkelingsvisie voor het centrum van Budel zeer zorgvuldig tot stand gekomen. Daar is de begrenzing voor het bestemmingsplan Woongebieden Budel op aangepast, zodat beide begrenzingen naadloos op elkaar aansluiten. Er is gekozen voor een klein, compact en comfortabel centrum en het gebied waar de heer Neeskens op doelt behoort niet tot dat gebied. Het bestemmingsplan Woongebieden Budel beperkt zich tot het beschrijven van de bestaande situatie voor het betreffende gebied en verbindt daar een passende planologische regeling aan. Een bestemmingsplan is een momentopname en indien er in de toekomst plannen zijn waar alle partijen zich in kunnen vinden is een vrijstelling op, dan wel wijziging van het bestemmingsplan niet uitgesloten.

20. Hr. J. Nijhof, Burg. Van Houtstraat 88 te Budel

De heer Nijhof verzoekt de grens van het bestemmingsplan aan te passen, zodat het pand Burg. Van Houtstraat 88/88a in bestemmingsplan Woongebieden Budel komt te vallen. Tevens verzoekt hij een woonbestemming op te nemen in plaats van een agrarische bestemming. Tot slot verzoekt hij de mogelijkheid tot het bouwen van een extra woning te handhaven.

Op 10 juni 2002 is de milieuvergunning op betreffende perceel komen te vervallen. Feitelijk is er vanaf dat moment sprake van een woonbestemming. Opnemen van het perceel in het bestemmingsplan Woongebieden Budel en het toekennen van een woonbestemming is derhalve een logisch gevolg. Op de vraag of de bouw van een extra woning kan worden toegestaan het volgende. In het vigerende bestemmingsplan is een bestemming 'eengezinshuizen in open bebouwing met bijbehorende erven 3'. Ter plaatse is een bebouwingsstrook aangegeven en is het mogelijk een woning op te richten.

Aanpassing:

- De grens van het bestemmingsplan is aangepast, zodanig dat een deel van het perceel in bestemmingsplan woongebieden Budel valt.
- Hiervoor is de bestemming 'woondoeleinden 2' en een bouwvlak voor de bouw van een extra woning opgenomen.

21. Hr. T. Stevens, Marktstraat 12a te Budel

De heer Stevens heeft geconstateerd dat zijn pand aan de Marktstraat 12, 12a en 12b de bestemming 'woondoeleinden 1' heeft gekregen. Feitelijk is er sprake van winkel(s) met bovenwoningen en hij verzoekt dan ook de winkelbestemming met bovenwoningen op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Betreffend pand staat op het moment weliswaar leeg, maar in het verleden is er steeds sprake geweest van detailhandel op de begane grond. Het pand ligt buiten het gebied dat als centrum is aangewezen in de Ontwikkelingsvisie voor het centrum van Budel.

Een bestemming 'gemengde doeleinden' zou een bestemming zijn die recht doet aan het in het verleden toegestane gebruik.

Aanpassing: Voor betreffend perceel is de bestemming 'gemengde doeleinden' opgenomen. Daarmee wordt het bestaande gebruik als winkel gerespecteerd.

22. Hr. J. Duisters, Dorpsstraat 10 te Budel

Het pand aan de Dorpsstraat 10 heeft een zakelijke functie. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel een bestemming 'woondoeleinden 1' en komt de zakelijke functie van het pand nergens terug. De heer Duisters verzoekt een passende bestemming op te nemen.

In het vigerende bestemmingsplan rust op het perceel de bestemming 'centrumrandgebied'. Detailhandel en dienstverlening is toegestaan waar dat bestond op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan en wanneer het als zodanig op de functiekaart is aangegeven. Betreffend pand heeft op de functiekaart behorende bij het vigerende bestemmingsplan de functie woning-winkel. Het pand wordt echter al geruime tijd niet meer als woning gebruikt. Het vestigen van nieuwe detailhandel en/of dienstverlening is in het kader van het streven naar een compact en comfortabel centrum niet wenselijk. De bestemming 'woondoeleinden 1' doet recht aan het huidige gebruik van het pand en er is naar het oordeel van de gemeente geen reden om de bestemming te wijzigen.

23. Hr. H.W. Neeskens, p/a Dorpsstraat 14a te Budel

Het pand aan de Dorpsstraat 14a heeft een zakelijke functie. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel een bestemming 'woondoeleinden 1' en komt de zakelijke functie van het pand nergens terug. De heer Neeskens verzoekt een passende bestemming op te nemen.

In betreffend pand is op dit moment een kantoor gevestigd voor een firma die handelt in accessoires voor mobiele telefonie. Er vindt geen detailhandel plaats. Binnen de bestemming 'woondoeleinden 1' is een aanduiding 'lichte bedrijvigheid toegestaan' opgenomen. Daarmee kunnen bedrijven, waaronder kantoren, in de milieucategorieën 1 en 2 in het pand worden gevestigd. Vestigen van detailhandel is in het kader van het streven naar een compact en comfortabel centrum niet wenselijk.

Aanpassing: Op het betreffende perceel is de aanduiding 'lichte bedrijvigheid toegestaan' opgenomen.

24. Hr. G.M.J. Trienekens, Pinksterbloem 7 te Budel

De heer Trienekens heeft reeds eerder verzocht een woning te mogen bouwen op een onbebouwd terrein aan de Europalaan-Zuid tussen de nummers 161 en 163. In een inspraakreactie bevestigt de heer Trienekens dat er een bouwmogelijkheid is ontstaan in het nieuwe bestemmingsplan.

In het nieuwe bestemmingsplan Woongebieden Budel is inderdaad op betreffende plek een bouwvlak opgenomen. Wanneer wordt voldaan aan de voorschriften behorende bij de bestemming zal in de toekomst ter plekke een woning gebouwd kunnen worden.

25. Hr. T. van Kessel, p/a Pelterpad en Adr. Groenewegenlaan te Budel

De heer Van Kessel heeft het verzoek om een perceel gelegen aan het Pelterpad binnen de begrenzingen van het bestemmingsplan te halen en vervolgens de mogelijk te geven tot het bouwen van een vrijstaande woning met een bedrijf aan huis.

Tevens verzoekt hij wijzigingsbevoegdheid 16 op het perceel gelegen aan de Adr. Groenewegenlaan tussen de nummers 24 en 26 te veranderen in een directe bouwmogelijkheid. Wijzigingsbevoegdheid 16 wordt overigens niet genoemd in artikel 24 van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Het is niet wenselijk om op het perceel gelegen aan het Pelterpad bebouwing toe te staan. Dat zou een extra ruimtebeslag betekenen op het buitengebied en in het kader van de gemeentelijke taak om in eerste instantie zogenaamde inbreidingslocaties te benutten is een dergelijke ontwikkeling niet aanvaardbaar. Daarmee ontbreekt ook de noodzaak om de begrenzing van het bestemmingsplan aan te passen.

Voor het perceel aan de Adr. Groenewegenlaan, gelegen tussen de nummer 24 en 26, is in het voorontwerp bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dat wil zeggen dat de plek geschikt is voor invulling met woningbouw, maar dat nog geen directe bouwtitel is opgenomen, omdat er nog geen concrete vraag naar is geweest. Die vraag is nu wel gekomen. Dientengevolge is de wijzigingsbevoegdheid omgezet naar een directe bouwmogelijkheid.

Aanpassing: Op het perceel gelegen aan de Adr. Groenewegenlaan is tussen de nummers 24 en 26 een bouwvlak opgenomen, zodat een woning kan worden opgericht. Bij deze woning is tevens een aan huis verbonden beroep toegestaan, maar geen bedrijf aan huis.

26. Hr. de Laat, Molenstraat 47a te Budel

De heer De Laat wil graag de functie detailhandel op zijn perceel veranderen in een functie wonen. Er is in het verleden een overeenkomst gesloten tussen de heer De Laat en de gemeente dat op het perceel aan de Jan Maasstraat, ten zuidoosten van nummer 8, een woning gebouwd zou mogen worden. In het voorontwerp bestemmingsplan is geen bouwmogelijkheid opgenomen en de heer De Laat zou dat wel graag zien.

De functie detailhandel is toegestaan binnen de bestemming 'woondoeleinden 2'. Binnen deze bestemming is wonen rechtstreeks toegestaan. In aansluiting op de wens van de heer De Laat is de aanduiding 'detailhandel toegestaan' komen te vervallen en mag het pand volledig als woning in gebruik worden genomen.

In het verleden is inderdaad toegezegd dat de heer De Laat zou mogen bouwen aan de Jan Maasstraat. In het voorliggende bestemmingsplan is dan ook een bouwvlak opgenomen, teneinde de bouw van een woning mogelijk te maken.

Aanpassing:

- De aanduiding 'detailhandel toegestaan' is verwijderd van het perceel aan de Molenstraat 47a.
- Op het perceel, gelegen aan de Jan Maasstraat, ten zuidoosten van nummer 8 is een bouwvlak opgenomen. De bestemming is veranderd naar 'woondoeleinden 1'.

27. Hr. F.L.W. Strooij, Grootschoterweg 9 te Budel

De heer Strooij doet het verzoek om in het bestemmingsplan een zodanige bestemming op te nemen dat het huidige gebruik van zijn pand als winkel en woonhuis wordt naar een inrichting met één hoofdwooning en 5 niet-zelfstandige woonruimten. De heer Strooij wil zijn detailhandelsactiviteiten beëindigen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Woongebieden Budel.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 maart 2004 besloten om aan bovenstaand verzoek mee te willen werken.

- Aanpassing:
- Voor het betreffende perceel is de bestemming 'woon-doeleinden 1' opgenomen, met de aanduiding 'vijf niet-zelfstandige woonruimten toegestaan'.
 - De beëindiging detailhandel zal privaatrechtelijk worden geregeld.

7.2 Vooroverleg

Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Het bestemmingsplan Woongebieden Budel heeft voor de Rijksdienst voor de Monumentenzorg geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Aangezien er geen rijksbelangen in het geding zijn laat de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek de advisering op het gebied van archeologie over aan de provincie.

Werkgroep monumenten c.a.

De werkgroep is van mening dat de monumenten (zowel rijks als gemeentelijk) niet allemaal of niet goed op de plankaart staan. Zij noemt onder andere het Schepenhuis en het pand Dr. A. Mathijssenstraat 1. Verder genieten bomen geen bescherming in het bestemmingsplan.

De werkgroep stelt dat het opstellen van een groenstructuurplan aan te bevelen is.

De gemeentelijke archeologische attentiekaart (AAK) wordt in de toelichting niet genoemd als geraadpleegd rapport.

Ten aanzien van archeologie stelt de werkgroep dat de middelhoge en hoge verwachtingswaarde op de oude akkercomplexen ofwel esdekken op de plankaart moeten worden aangeduid.

De werkgroep mist een verwijzing naar het Verdrag van Malta en benadrukt het belang van integratie van archeologie en ruimtelijke ordening.

Tot slot maakt de werkgroep nog een opmerking over de goothoogten op de Markt. Zij vindt de marge van 4 tot 6 meter te groot.

De panden die genoemd worden en die niet op de plankaart voorkomen liggen buiten het plangebied en zullen in het bestemmingsplan voor het centrum van Budel worden opgenomen. De lijst van rijks- en gemeentelijke monumenten is gecheckt. Afbeeldingen en teksten die betrekking hebben op de monumenten zijn indien van toepassing aangepast.

Bomen worden op een andere manier reeds beschermd en krijgen in het bestemmingsplan geen extra bescherming, tenzij er sprake is van een monumentenstatus.

Het opstellen van een groenstructuurplan is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet relevant.

De AAK is opgenomen worden betrokken bij de aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan naar het ontwerp bestemmingsplan.

Wat betreft het opnemen van de oude akkercomplexen op de plankaart kan het volgende worden gesteld. Bestemmingsplan Woongebieden Budel heeft een overwegend beheerskarakter en binnen het plangebied zijn geen grote ontwikkelingen voorzien.

Slechts wanneer de grond geroerd gaat worden, bijvoorbeeld bij aanleg van kelders dient nader onderzoek naar de archeologische waarden plaats te vinden. Opnemen van de waarde van de oude akkercomplexen, anders dan in de toelichting acht de gemeente niet noodzakelijk.

Het Verdrag van Malta is niet aangehaald in de toelichting omdat de AAK is opgesteld mede naar aanleiding van dit verdrag.

Ten aanzien van de goothoogte kan gesteld worden dat de historische Markt buiten het plangebied valt en derhalve op de juridisch bindende plankaart niet voorkomt.

- Aanpassing:
- De meest recente lijst van rijks- en gemeentelijke monumenten is verwerkt in tekst en plankaart. De tekst van de toelichting en de aanduidingen op de plankaart sluiten in het voorliggende bestemmingsplan naadloos op elkaar aan. Monumenten die niet in het plangebied liggen zijn uit de toelichting verwijderd.
 - In de toelichting is een passage opgenomen over de AAK.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel doet de aanbeveling om in de doeleindenomschrijving van alle bestemmingen 'waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen. Dit om in de toekomst geen belemmeringen te krijgen, wanneer verhard oppervlak wordt afgekoppeld.

Het rioolgemaal aan de Nieuwedijk valt binnen de bestemming 'nutsdoeleinden'. In de voorschriften behorende bij die bestemming wordt echter geen melding gemaakt van het rioolgemaal. Tevens is op de plankaart de rioolwatertransportleiding richting Soerendonk niet opgenomen.

Waterhuishoudkundige voorzieningen kunnen worden gerealiseerd binnen de bestemmingen 'agrarische doeleinden', 'groendoeleinden' en 'verkeers- en verblijfsdoeleinden'. Binnen andere bestemmingen is het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen niet waarschijnlijk.

Het rioolgemaal kan gezien worden als een gebouw ten behoeve van het openbaar nut en is derhalve, conform de voorschriften, in het op de plankaart aangewezen bouwvlak toegestaan. De transportleiding voor rioolwater is als dubbelbestemming op de plankaart opgenomen en in de voorschriften terug te vinden.

- Aanpassing: De rioolwatertransportleiding is als dubbelbestemming op zowel de plankaart als in de voorschriften opgenomen. De gegevens van deze leiding zijn eigendom van Waterschap De Dommel.

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH)

Per brief d.d. 20 juli 2004 heeft de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving de volgende bevindingen over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt.

De directie ROH stelt dat het bestemmingsplan Woongebieden Budel overwegend een beheersplan is met een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing. De directie heeft verder de volgende opmerkingen.

1. *De directie heeft zich nog geen mening kunnen vormen over de verschillende p.m. elementen in het plan.*

2. Volgens de ministeriële regeling moet een zone van 150 meter worden aangehouden rond LPG vulpunten met een doorzet van 1500 m³ per jaar in plaats van de 80 meter die in het bestemmingsplan is opgenomen. Dit heeft gevolgen voor de voorschriften behorende bij de wijzigingsbevoegdheden 5 en 6.
3. De directie adviseert om, na wijziging van de PMV, een nieuwe kaart op te nemen van het gewijzigde grondwaterbeschermingsgebied en de consequenties voor de juridische regeling te bezien.
4. Indien er bij wijzigingsbevoegdheden ontheffing nodig is van de Wet geluidhinder, dienen deze te zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
5. De directie wil inzicht in het aantal te bouwen woningen in het plangebied, waar, wanneer en voor welke doelgroepen. Een overzicht is het beste in kaartvorm weer te geven.
6. Niet alle panden die in de lijst van rijks- en gemeentelijke monumenten staan, liggen in het plangebied. Het advies is om deze panden van de lijst te halen.
7. De panden Nieuwstraat 35, 37, 41, 36/38 en 42 en de Burgemeester van Houtstraat 72 zijn geen monumenten, maar hebben op grond van de Cultuur Historische Waardenkaart waarde als historische bouwkunst. De directie ziet graag een planologische bescherming voor de panden opgenomen.
8. In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat voor de molenbiotopen rond de molens aan de Burg. Van Houtstraat 60 en Meemortel 24 een planologische regeling zal worden opgenomen. Dat is niet het geval.
9. De directie constateert dat de toelichting in een aantal gevallen niet overeenkomt met de voorschriften, met name bij de bestemmingen 'Gemengde doeleinden 1 en 2', 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Horecadoeleinden'.
10. In de voorschriften wordt gesproken over gemengde doeleinden 1 en 2 en in de toelichting over gemengd gebied 1 en 2.
11. In de begripsbepalingen staat dat de plankaart bestaat uit 8 bladen, terwijl er maar 2 bladen bij het voorontwerpplan zitten.
12. Onder 4.5 onder a wordt verwezen naar 3.2.2. onder c en in artikel 6.3.2. wordt verwezen naar artikel 5.1. Deze verwijzingen zijn niet correct.
13. Er zijn geen gebruiksvoorschriften opgenomen voor de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. De directie adviseert om daar aandacht aan te schenken.
14. De directie vraagt zich af waarom bij de wijzigingsbevoegdheden 14 en 15 in artikel 24 moet worden voldaan aan de voorschriften behorende bij de bestemming 'gemengde doeleinden' en niet aan de bestemming 'woondoeleinden'.
15. De directie adviseert om ook wijzigingsbevoegdheid 16 op te nemen in de voorschriften van artikel 24.

16. Voor een aantal wijzigingsbevoegdheden wordt gesteld dat de bestaande bestemming kan worden gewijzigd indien een agrarische hindercirkel wordt opgeheven, dan wel dat door technische maatregelen de hindercirkel wordt verkleind en de milieuvergunning wordt aangepast. De directie adviseert om op te nemen dat de milieuvergunning moet zijn aangepast.

17 Onder artikel 24 punt 4 d staat 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 5'. Dit moet 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 6' zijn.

1. De p.m. posten hebben met name betrekking op het aantal woningen dat na wijziging van het bestemmingsplan is toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze en andere p.m. posten ingevuld.
2. In de wijzigingsbevoegdheden zijn enkele foutjes geslopen bij de opstelling van het plan. Wijzigingsbevoegdheid 6 is in het voorliggende bestemmingsplan afhankelijk gesteld van het verdwijnen van het LPG gedeelte van het tankstation. Wat de afstanden betreft het volgende. Het tankstation aan de Dr. A. Mathijssenstraat heeft een LPG doorzet van ongeveer 130 m3 per jaar. Op de 'gevarenkaart nr. 5: LPG tankstations' staan toetsingsafstanden aangegeven. Daarbij wordt gerefereerd aan het BEVI. Tankstations met een doorzet van minder dan 1000 m3 per jaar hebben een afstand van 45 meter. Stations met een doorzet van minder dan 1500 m3 per jaar hebben een afstand van 110 meter. De afstand van 45 meter geldt alleen wanneer de maximale doorzet van 1000 m3 is geregeld in de milieuvergunning. Voor betreffend LPG tankstation is dat niet het geval, derhalve is een afstand van 110 meter van toepassing en niet van 150 meter.
Het LPG-tankstation aan de Fabrieksstraat heeft een doorzet van 70 m3 per jaar. Ook daar is de doorzet niet vastgelegd in de milieuvergunning en is een afstand van 110 meter van toepassing vanaf het vulpunt.
Overigens geldt voor beide inrichtingen dat op last van het Ministerie van VROM een traject is gestart om het LPG gedeelte uit de inrichtingen te saneren.
3. Het kaartje in de toelichting met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied zal worden vervangen door een kaartje van het gewijzigde grondwaterbeschermingsgebied. De gewijzigde grondwaterbeschermingszone heeft geen juridische consequenties voor het bestemmingsplan. Alle potentiële nieuwe woningbouwlocaties voldoen aan de criteria voor inbreidingslocaties. Ontwikkeling van inbreidingslocaties blijft in het grondwaterbeschermingsgebied mogelijk. Waarschijnlijk zullen wel technische maatregelen noodzakelijk zijn.
4. Indien ontheffing nodig is van de Wet geluidhinder als het gaat om wijzigingsbevoegdheden, zullen deze zijn aangevraagd en verleend moeten zijn voordat het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
5. In de toelichting op het bestemmingsplan is een overzichtskaart met betreffende gegevens opgenomen. De wijzigingsbevoegdheden zijn tevens opgenomen in een schema, waarbij zo volledig mogelijk is aangegeven waar, wanneer, hoeveel en voor welke doelgroep woningen zal worden gebouwd. Tevens is tekstueel aangegeven hoe een en ander past in de behoeftcijfers van de provincie en het gemeentelijk woningbouwprogramma.
6. Akkoord.

7. Voor de panden aan de Nieuwstraat 35, 37, 41, 36/38 en 42 wordt een procedure opgestart om ze de status van een gemeentelijk monument te geven. Daarmee behoeft in het bestemmingsplan geen afzonderlijke bescherming te worden opgenomen. Voor het pand aan de Burg. Van Houtstraat 72 is vergunning verleend voor het slopen van het bestaande pand en het terug bouwen van twee vrijstaande woningen. De bestaande woning was in zeer slechte staat en in de gemeentelijke welstandsnota is geen beschermende aanduiding opgenomen.
8. Op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan is in de legenda de dubbelbestemming 'molenbeschermingszone' opgenomen als p.m. opgenomen. In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is een en ander ingevuld.
9. De toelichting is tekstueel in overeenstemming gebracht met de voorschriften.
Naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen is de bestemming 'gemengde doeleinden 1' komen te vervallen en de bestemmingsnaam 'gemengde doeleinden 2' is veranderd in 'gemengde doeleinden'.
10. De terminologie 'gemengde doeleinden 1 en 2' is de juiste. Dit is ook conform de uitgangspunten van de uitgave Op de digitale leest van het NIROV. Overigens zie het gestelde onder punt 9.
11. De definitie van plankaart in de begripsbepalingen is aangepast aan het aantal bladen van de plankaart.
12. De verwijzingen zijn inderdaad niet juist en zijn aangepast.
13. Voor alle bestemmingen geldt de algemene gebruiksbepaling van artikel 26. Wanneer voor bepaalde bestemmingen bijzondere gebruiksbepalingen van toepassing zijn, bijvoorbeeld voor een aan huis verbonden beroep, zijn deze bij de bestemming opgenomen. Onder andere bij de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' is dat niet het geval.
14. Onder het gebied met wijzigingsbevoegdheid 14 ligt de bestemming 'woondoeleinden 2'. Het ligt voor de hand dat wanneer middels de wijzigingsbevoegdheid een directe bouwtitel wordt opgenomen op betreffend perceel, er dan aangesloten wordt bij de voorschriften behorende bij de bestemming 'woondoeleinden 2'.
Onder het gebied met wijzigingsbevoegdheid 15 ligt de bestemming 'gemengde doeleinden 2'. De doeleindenomschrijving behorende bij deze bestemming is aangepast, in die zin dat wonen is vervangen door 'bestaand wonen'. Daarmee wordt voorkomen dat ongewenst veel woningbouw gepleegd gaat worden. Er is een vrijstellingmogelijkheid opgenomen om woningbouw binnen deze bestemming toe te kunnen staan. Op betreffend perceel zijn echter meerdere woningen voorzien, vandaar dat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Verwijzen naar de bepalingen van de bestemming 'woondoeleinden' is gezien de omgeving niet logisch. De hele zone aan weerszijden van de Nieuwstraat is namelijk bestemd tot 'gemengde doeleinden 2'.
Naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen is de bestemming 'gemengde doeleinden 1' komen te vervallen en de bestemmingsnaam 'gemengde doeleinden 2' is veranderd in 'gemengde doeleinden'.

15. Per abuis is wijzigingsbevoegdheid 16 niet in artikel 24 opgenomen. Overigens is als gevolg van een inspraakreactie wijzigingsbevoegdheid 16 komen te vervallen en een directe bouwmogelijkheid opgenomen.

16. Akkoord.

17. Er is hier sprake van een tekstuele verschrijving en de zinsnede is aangepast.

- Aanpassing:
- Alle p.m. posten zijn ingevuld.
 - De juridische regeling voor de wijzigingsbevoegdheden 5 en 6 zijn aangepast.
 - De aangegeven cirkels rond de LPG-vulpunten aan de Dr. A. Mathijssenstraat en de Fabrieksstraat zijn aangepast naar 110 meter.
 - In de toelichting is een kaartje van het gewijzigde grondwaterbeschermingsgebied opgenomen.
 - In de toelichting op het bestemmingsplan is een overzichtkaart van wijzigingsbevoegdheden opgenomen, ingedeeld naar locatie, aantallen en waar mogelijk realisatiejaar en doelgroepen. Tevens is in tekst aangegeven hoe een en ander zich verhoudt tot de provinciale behoeftcijfers en het gemeentelijk woningbouwprogramma.
 - De lijst van rijks- en gemeentelijke monumenten in de toelichting is opgeschoond, zodat er alleen monumenten op staan die in het plangebied liggen.
 - Er zijn molenbeschermingszones opgenomen rond de molens aan de Burg. Van Houtstraat 60 en Meemortel 24. Daarvoor is tevens een planologische regeling opgenomen in de voorschriften.
 - De voorschriften en toelichting zijn in overeenstemming gebracht met betrekking tot de omschrijvingen van met name de bestemmingen 'Gemengde doeleinden', 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Horecadoeleinden'.
 - In de voorschriften is de term 'gemengd gebied' vervangen door 'gemengde doeleinden'.
 - De bestemming 'gemengde doeleinden 1' is komen te vervallen en de bestemmingsnaam 'gemengde doeleinden 2' is veranderd in 'gemengde doeleinden'.
 - De definitie van het begrip 'plankaart' in artikel 1: begripsbepalingen is aangepast.
 - De verwijzingen in de voorschriften zijn indien nodig aangepast.
 - Bij wijzigingsbevoegdheid 14 (artikel 24, onder 7) is verwezen naar de voorschriften bij de bestemming 'woon-doeleinden 2'.
 - Doeleindenomschrijving bij de bestemming 'gemengde doeleinden 2' is aangepast.
 - In artikel 24: algemene wijzigingsbevoegdheid is 'wordt' vervangen door 'is' als het gaat om het aanpassen van een milieuvergunning als voor waarde voor het kunnen wijzigen van de bestaande bestemming.
 - Onder artikel 24 punt 4 d is 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 5' vervangen door 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 6'.

Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen (PCGP)

De PCGP heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Budel' besproken in haar vergadering d.d. 25 augustus 2004. De PCGP sluit zich volledig aan bij de opmerkingen van de directie ROH en vraagt aanvullend aandacht voor de brief van het waterschap en de punten die daarin genoemd worden.

De opmerkingen van de directie ROH zijn hiervoor reeds behandeld. Wat betreft de brief van het waterschap kan verwezen worden naar de separate behandeling daarvan eerder in dit stuk.

7.3 Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegprocedure hebben er ook ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Een overzicht hiervan is opgenomen in bijlage 1.

7.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 7 april 2005 tot en met 4 mei 2005 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen hebben 41 personen gebruik gemaakt. In de als bijlage toegevoegde nota beantwoording zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben er ook ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Een overzicht is opgenomen in het raadsvoorstel dat als bijlage aan deze toelichting is gevoegd.

Het bestemmingsplan is op 20 december 2005 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld.