

Bestemmingsplan

Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren

Gemeente Cranendonck



Bestemmingsplan

Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren

Gemeente Cranendonck

Toelichting

Regels

Verbeelding

Vastgesteld:

29 januari 2019

Projectgegevens:

TOE03-0254288-01A

REG03-0254288-01A

TEK03-0254288-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1706.BPPC8002-VAS1

Datum vrijgave

04-02-2018

Opsteller(s)

MB, AV

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave



croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburos5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburos5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Uitsluiten vestiging supermarkten	3
2.2	Toevoegen parkeerregeling en regeling voor laden en lossen	10
2.3	Plansystematiek	11
3	Uitvoerbaarheid	13
3.1	Beleidskader	13
3.2	Planologische en milieuhygiënische aspecten	13
3.3	Economische uitvoerbaarheid	13
3.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

Bijlage:

- Raadsvoorstel en raadsbesluit, inclusief nota zienswijzen en memorie van toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan is een partiële herziening van de bestemmingsplannen voor Budel en Maarheeze. In dit herzieningsplan worden aan het bestemmingsplan 'Kom Budel' regelingen toegevoegd die betrekking hebben op de vestiging van supermarkten. Daarnaast wordt door middel van dit herzieningsplan een actuele parkeerregeling toegevoegd aan de bestemmingsplannen 'Kom Budel' en 'Kom Maarheeze'. De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is tweeledig:

- In het bestemmingsplan 'Kom Budel' is de detailhandelsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in augustus 2015) vertaald. De bestaande supermarkten zijn op grond van de detailhandelsvisie in het bestemmingsplan specifiek aangeduid, met als doel om nieuwvestiging van supermarkten te voorkomen. Nieuwvestiging van een supermarkt kan namelijk ongewenste effecten hebben op de distributieplanologische structuur en kan bovendien (negatieve) effecten hebben voor de omgeving. Om helder te maken dat de vestiging van nieuwe supermarkten niet bij recht is toegestaan, is het wenselijk om het bestemmingsplan 'Kom Budel' aan te passen, zodat nieuwvestiging van supermarkten expliciet wordt uitgesloten. Dit herzieningsplan voorziet in de gewenste aanpassing.
- Bij bouw aanvragen werd voorheen via de gemeentelijke bouwverordening getoetst of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en in voldoende ruimte voor laden en lossen. Door een wetwijziging kunnen echter niet langer stedenbouwkundige bepalingen (waaronder parkeernormen) in de bouwverordening worden opgenomen, waardoor het vanaf 1 juli 2018 niet meer mogelijk is om het aspect parkeren en laden/lossen via de bouwverordening te toetsen. Om bij nieuwe ontwikkelingen te kunnen (blijven) toetsen of in voldoende parkeerplaatsen en in voldoende ruimte voor laden/lossen wordt voorzien, moet daarom in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen. In de bestemmingsplannen 'Kom Budel' en 'Kom Maarheeze' is nog geen actuele parkeerregeling opgenomen. Met dit herzieningsplan wordt aan beide bestemmingsplannen een parkeerregeling toegevoegd, met als onderdeel daarvan een regeling voor laden en lossen.

Dit bestemmingsplan is vormgegeven als partiële herziening van de bestemmingsplannen 'Kom Budel' en 'Kom Maarheeze' en is te beschouwen als een parapluplan, waarin twee bestemmingsplannen gelijktijdig worden herzien. Het herzieningsplan doet uitsluitend aanpassingen in de regels van de bestemmingsplannen 'Kom Budel' en 'Kom Maarheeze'. De verbeeldingen van de vigerende bestemmingsplannen worden niet herzien en blijven dus ongewijzigd van toepassing.

1.2 Plangebied

Omdat dit bestemmingsplan een partiële herziening is van de bestemmingsplannen 'Kom Budel' en 'Kom Maarheeze', is het plangebied van dit bestemmingsplan gelijk aan de plangebieden van die bestemmingsplannen. Het plangebied omvat daardoor de kern Budel (inclusief het centrumgebied en bedrijventerrein Meemortel) en de kern Maarheeze (inclusief de oude kern aan de westzijde van de snelweg en een deel van het bosgebied rond de wijk Kamersven, maar exclusief de bedrijventerreinen Den Engelsman en Rondven).

De gronden waarvoor na vaststelling van de bestemmingsplannen 'Kom Budel' en 'Kom Maarheeze' een (postzegel)bestemmingsplan is vastgesteld, zijn buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten. Voor deze gronden is het vigerende bestemmingsplan op dit moment niet meer het bestemmingsplan 'Kom Budel' of 'Kom Maarheeze', zodat herziening van die bestemmingsplannen op deze locaties niet mogelijk is.

Doordat de gronden geen deel uitmaken van deze herziening, blijven de recent vastgestelde (post-zegel)bestemmingsplannen het juridisch-planologische kader vormen voor deze percelen. De volgende bestemmingsplannen zijn uit het plangebied gelaten.

Plannaam	Identificatienummer	Vastgesteld
't Stepke ongenummerd te Budel	NL.IMRO.1706.BPBDL0034-VAS1	25 september 2018
Oude Boom 5 te Maarheeze	NL.IMRO.1706.BPMHZ5002-VAS2	17 februari 2016
Puttendijk 2 te Maarheeze	NL.IMRO.1706.BPMHZ5012-VAS1	3 februari 2015

Voor een perceel aan de Willem de Zwijgerstraat is op 3 april 2018 het wijzigingsplan 'Willem de Zwijgerstraat ongen. (tussen 37 en 39) te Budel' vastgesteld. Wijzigingsplannen blijven op grond van de Wet ruimtelijke ordening deel uitmaken van het moederplan. Als de regels van het moederplan worden herzien, worden (in principe) dus ook de regels van het wijzigingsplan herzien. Het plangebied van het wijzigingsplan maakt daarom wél deel uit van het plangebied van dit herzieningsplan en de parkeerregeling wordt ook van toepassing op de gronden binnen het wijzigingsplan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen, die beide partieel worden herzien door de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Voor Budel vigeert het bestemmingsplan 'Kom Budel', dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2015. Het bestemmingsplan 'Kom Budel' is voor één perceel aan de Willem de Zwijgerstraat gewijzigd door het wijzigingsplan 'Willem de Zwijgerstraat ongen. (tussen 37 en 39) te Budel', dat op 3 april 2018 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Voor Maarheeze vigeert het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze', dat is vastgesteld op 25 juni 2013.

2 Planbeschrijving

2.1 Uitsluiten vestiging supermarkten

Geconstateerd is dat het bestemmingsplan 'Kom Budel' geen sluitende regeling bevat voor de vestiging van supermarkten. Doordat niet in alle bestemmingen is voorzien in een specifieke regeling voor supermarkten, kunnen deze zich in theorie vestigen op diverse locaties waar detailhandel is toegestaan, mits die locatie groot genoeg is voor de vestiging van een supermarkt. In de praktijk is nieuwvestiging van supermarkten op deze locaties veelal onmogelijk, bijvoorbeeld omdat binnen de bestemming onvoldoende ruimte is voor de realisering van voldoende parkeergelegenheid. De regeling is daarmee niet uitvoerbaar. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Budel' heeft bovendien geen ruimtelijke afweging plaatsgevonden en is niet beoordeeld of de locaties zich in ruimtelijk opzicht lenen voor de vestiging van een supermarkt. De regeling in het bestemmingsplan is dus niet in overeenstemming met het actuele detailhandelsbeleid en de ruimtelijke effecten van de komst van een nieuwe supermarkt zijn niet afgewogen. Het is daarom gewenst om de regeling te herzien en de nieuwvestiging van supermarkten alsnog expliciet uit te sluiten op locaties waar nu geen supermarkt is gevestigd.

2.1.1 Detailhandelsbeleid

Detailhandelsvisie A2-gemeenten en centrumvisie Budel

In het gemeentelijk detailhandelsbeleid, dat is gebaseerd op de rapportage 'Detailhandelsvisie A2-gemeenten' (2015), is het doel het behoud en de versterking van een compleet en kwalitatief voorzieningenaanbod voor eigen inwoners en bezoekers. In de 'Detailhandelsvisie A2-gemeenten' is de detailhandelsstructuur van de gemeenten Valkenswaard, Heeze-Leende en Cranendonck geanalyseerd. Het centrum van Budel is in de visie aangemerkt als een groot kernverzorgend centrum, dat na het centrum van Valkenswaard het tweede winkelgebied in de hiërarchie van de regionale winkelstructuur is. De geïsoleerde ligging van het Budelse centrum zorgt voor een hoge binding van de eigen inwoners aan de eigen winkels. Bovendien profiteert het centrum van de ligging aan de Belgische grens. Budel heeft een karakteristiek, deels autovrij centrum met een dorps karakter. De twee supermarkten, gelegen in het centrum (Jumbo) en aan de rand van het centrum (Albert Heijn), zijn de trekkers. In de 'Detailhandelsvisie A2-gemeenten' is het toekomstperspectief voor Budel gedefinieerd als 'licht kwetsbaar'. Het centrum heeft voldoende massa, maar de leegstand aan de randen is fors. De centrale uitdaging is het clusteren van commerciële voorzieningen in (het hart van) het centrum. Budel profiteert van het dorpse en goed bereikbare, deels autovrije, karakter van het centrum. In combinatie met gratis parkeren en de gunstige ligging ten opzichte van het Belgische achterland zorgt dit voor perspectief. Kwetsbare punten (naast de leegstand) zijn de beperkte omvang van de supermarkten en de geïsoleerde ligging van de Albert Heijn, waardoor combinatiebezoek niet optimaal van de grond komt.

Op 5 februari 2013 heeft de gemeenteraad de centrumvisie Budel vastgesteld. Kern van die visie is dat detailhandel zoveel mogelijk moet plaatsvinden in het centrum. Verplaatsing van detailhandel van buiten het centrum naar het centrumgebied wordt bevorderd. Er wordt met name ingezet op de kwaliteit van het bestaande aanbod en op modernisering. De supermarkten zijn aangemerkt als belangrijke dragers voor het functioneren van het centrum en dienen daarom te worden gesitueerd in het centrum of aan de rand ervan. In de centrumvisie Budel zijn de huidige locaties van de Jumbo en van de Albert Heijn beide benoemd als potentiële herontwikkelingslocatie. Bij verplaatsing van de supermarkten wordt uitgegaan van een nieuwe locatie in of aan de rand van het centrum, om zodoende deze belangrijke dragers voor het centrum te behouden. In kleinere kernen, zoals Budel, fungeren supermarkten namelijk veelal als belangrijkste publiekstrekken en 'motoren' van een centrumgebied.

In de centrumvisie wordt er – in lijn met de ‘Detailhandelsvisie A2-gemeenten’ – met het oog op de vitaliteit van het dorpscentrum dan ook naar gestreefd dat er een zo compleet mogelijk supermarktaanbod wordt gerealiseerd in of aan de randen van het centrum, zodat de kans op combinatiebezoek met de overige voorzieningen zo hoog mogelijk is. Nieuwe initiatieven (nieuwvestiging, verplaatsing of uitbreiding) zijn welkom, maar deze moeten worden getoetst op de meerwaarde voor de centrumstructuur en de effecten voor het bestaande aanbod. Uitbreiding van het aantal winkelmeters in de supermarktsector is mogelijk indien de effecten per saldo positief zijn voor de consumentenverzorging en de aantrekkingskracht op de centra.

Centrumplan Budel

Het centrum van Budel zal in de komende jaren een metamorfose ondergaan. Het centrumplan Budel gaat onder andere uit van herinrichting van het Capucijnerplein, de Deken van Baarsstraat en de Dr. Anton Mathijssenstraat en van herontwikkeling van de locatie van de voormalige Rabobank aan het Capucijnerplein. De Jumbo supermarkt wordt verplaatst van de huidige locatie aan het Capucijnerplein naar een nieuwe locatie aan de Dr. Anton Mathijssenstraat, tegenover de Albert Heijn. Hier wordt een nieuwe, toekomstbestendige supermarkt gerealiseerd, met daarboven appartementen. De twee supermarkten in Budel blijven daardoor gevestigd aan de rand van het Budelse centrum, waarmee ze behouden blijven als publiekstrekker en daarmee als drager van het centrumgebied. Deze verplaatsing past binnen het detailhandelsbeleid zoals geformuleerd in de ‘Detailhandelsvisie A2-gemeenten’ en de centrumvisie Budel.

Bestemmingsplan ‘Kom Budel’

In het gemeentelijk beleid wordt ingezet op behoud van de supermarkten in het centrum van Budel of aan de rand daarvan, om zodoende de functie van de supermarkten als publiekstrekkers en ‘motoren’ van het centrum te behouden. Vestiging van supermarkten op locaties buiten het centrumgebied kan ten koste gaan van het functioneren van het centrum en is dan ook niet in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. Hoewel de bestaande supermarkten in het bestemmingsplan ‘Kom Budel’ zijn aangeduid – met als doel om nieuwvestiging van supermarkten buiten deze aanduidingen niet bij recht mogelijk te maken – sluit het bestemmingsplan de vestiging van supermarkten op een aantal locaties buiten het centrum niet expliciet uit. Het is gewenst om het bestemmingsplan ‘Kom Budel’ te herzien en de vestiging van supermarkten buiten het centrumgebied alsnog expliciet uit te sluiten.

2.1.2 Ruimtelijke effecten van supermarkten

Ruimtelijk relevante effecten

De nieuwvestiging van een supermarkt heeft ruimtelijke effecten op de omgeving. Supermarkten hebben in verhouding tot andere vormen van detailhandel een grote verkeersaantrekkende werking, een grote parkeerbehoefte en worden veelal meerdere keren per dag bevoorrad. Daarnaast zijn de openingstijden van supermarkten over het algemeen ruimer dan de openingstijden van andere vormen van detailhandel. Niet elke locatie waar ‘reguliere’ detailhandel is (of mag worden) gevestigd, leent zich daardoor voor de vestiging van een supermarkt. Nieuwvestiging of uitbreiding van een supermarkt vergt daarom een zorgvuldige ruimtelijke afweging.

Bestemmingsplan ‘Kom Budel’

Het bestemmingsplan ‘Kom Budel’ sluit op een aantal locaties waar nu geen supermarkt aanwezig is, de vestiging van een supermarkt niet expliciet uit. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Kom Budel’ is echter niet onderzocht of deze locaties geschikt zijn voor de vestiging van een supermarkt en is niet in beeld gebracht wat de ruimtelijke effecten van de komst van een supermarkt zouden zijn voor (onder andere) het woon- en leefklimaat van omwonenden, de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het daarom gewenst om het bestemmingsplan ‘Kom Budel’ te herzien en de vestiging van nieuwe supermarkten alsnog uit te sluiten.

2.1.3 Inventarisatie locaties en voorbereidingsbesluit

Nadat is geconstateerd dat het bestemmingsplan 'Kom Budel' in verschillende bestemmingen geen expliciete regeling bevat voor het uitsluiten van nieuwe supermarkten, is geïnventariseerd op welke locaties vestiging van een supermarkt in theorie mogelijk zou zijn op basis van het bestemmingsplan. Daarvoor is gekeken naar de planologische regeling (detailhandel inclusief supermarkt toegestaan) en naar de omvang van de locatie (voldoende bouw mogelijkheden voor vestiging van een supermarkt). Geconstateerd is dat op vijf locaties in Budel een supermarkt zou kunnen worden gevestigd waar nu nog geen supermarkt aanwezig is. Vestiging van een supermarkt op deze locaties is in de praktijk veelal onmogelijk, met name omdat binnen de bestemming naast het winkelpand ook ruimte moet worden gevonden voor voldoende parkeergelegenheid en die ruimte onvoldoende aanwezig is. Het bestemmingsplan 'Kom Budel' sluit de nieuwvestiging van een supermarkt op de volgende locaties in juridisch-planologisch opzicht echter niet expliciet uit:

- Nieuwstraat 102-108
- Nieuwstraat 95
- Burgemeester van Houtstraat 71/71a
- Keunenhoek 4
- 't Inne 9

Op 17 oktober 2017 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen, waarmee is verklaard dat voor deze locaties een bestemmingsplan wordt voorbereid. In afwachting van het nieuwe bestemmingsplan is het verboden om het gebruik van de gronden en bouwwerken op deze locaties te wijzigen. Voorliggend herzieningsplan is het bestemmingsplan als bedoeld in het voorbereidingsbesluit. In het voorbereidingsbesluit is overigens een zesde locatie opgenomen, die zich in het buitengebied bevindt: het tankstation aan de Randweg Oost 1. Bij nader inzien blijkt vestiging van een supermarkt hier op grond van de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' reeds uitgesloten, zodat herziening van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is. Voorliggend herzieningsplan heeft daarom uitsluitend betrekking op de vijf locaties in Budel.

2.1.4 Herziening van de planregeling

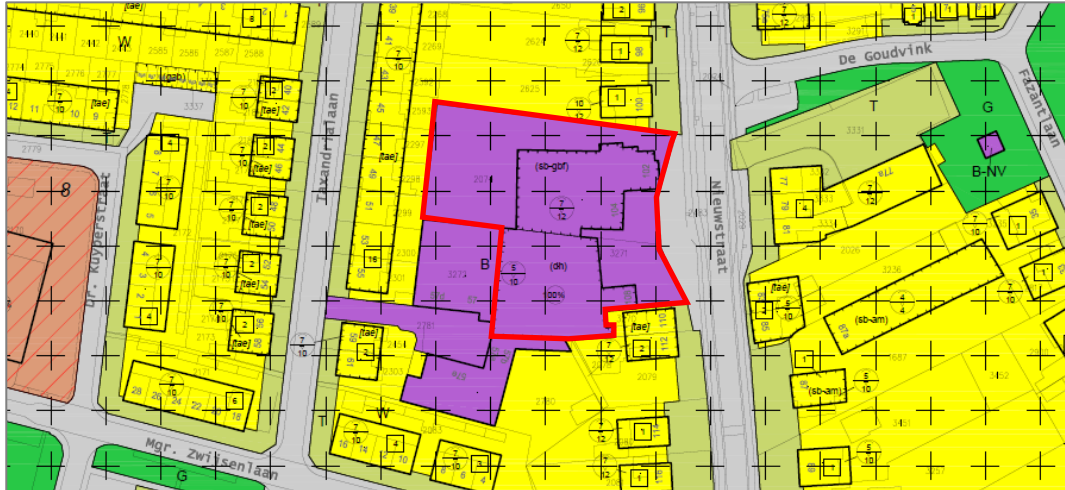
Hierna wordt per locatie aangegeven wat de huidige planregeling is en welke aanpassing wordt gedaan om de vestiging van een supermarkt alsnog expliciet uit te sluiten. Uitgangspunt is dat dit herzieningsplan op de genoemde locaties de vestiging van een supermarkt uitsluit, maar dat de juridisch-planologische regeling verder niet wijzigt, zodat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het overige niet veranderen. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op de regeling voor supermarkten in de centrumbestemmingen, die ook wordt herzien.

Nieuwstraat 102-108

Op de percelen Nieuwstraat 102-104 was voorheen een garagebedrijf gevestigd en op het perceel Nieuwstraat 108 bevindt zich een detailhandelsvestiging (Action). Beide percelen zijn in het bestemmingsplan 'Kom Budel' bestemd als 'Bedrijf'. Op de percelen is een bouwvlak opgenomen, dat is aangeduid als 'detailhandel'. Het bouwvlak en de aanduiding detailhandel zijn in totaal circa 1.900 m² groot.

De aanduiding 'detailhandel' is abusievelijk niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving of de gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf' en heeft daarom geen betekenis. De detailhandel die hier aanwezig is, is daarmee onbedoeld onder het overgangsrecht gebracht. Op grond van het overgangsrecht (artikel 32 van het bestemmingsplan 'Kom Budel') mag het bestaande, afwijkende gebruik worden voortgezet, maar mag het niet worden veranderd in een ander gebruik, tenzij door die verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Bij de vestiging van een supermarkt in plaats van de huidige detailhandel is geen sprake van een verkleining van de detailhandelsfunctie, maar juist van een intensivering daarvan.

Hoewel vestiging van een supermarkt op grond van het overgangsrecht nu dus al onmogelijk is, is het gewenst om deze situatie te verduidelijken en alsnog een regeling op te nemen voor de aanduiding 'detailhandel'. Het doel daarvan is de bestaande detailhandel toe te staan, maar supermarkten expliciet uit te sluiten.



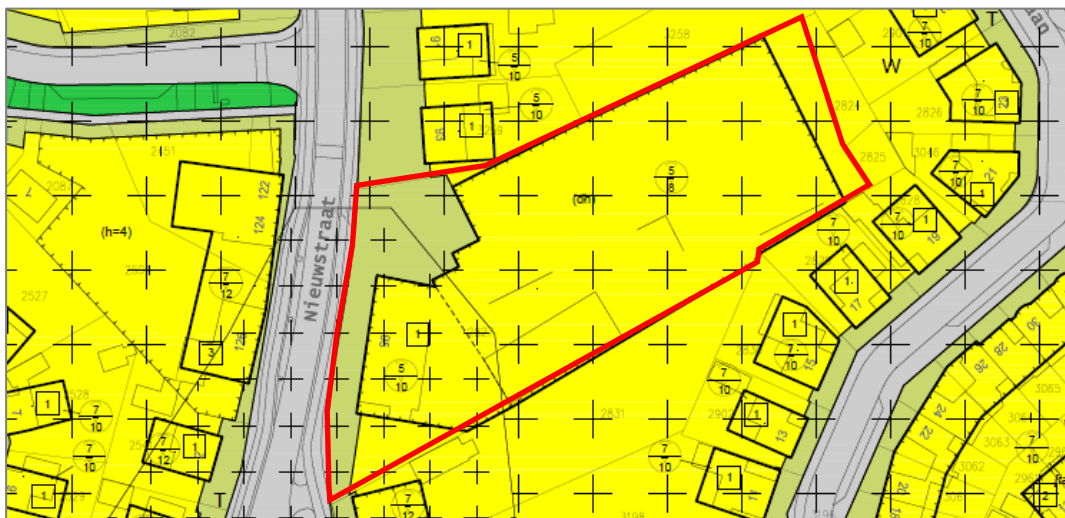
Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Budel' (Nieuwstraat 102-108)

Aanpassing in herziening

In deze herziening wordt aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf' (artikel 4.1) een nieuwe bepaling toegevoegd. Die bepaling regelt dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' bestaande detailhandel is toegestaan, met uitzondering van supermarkten.

Nieuwstraat 95

Op het perceel Nieuwstraat 95 was voorheen een tuincentrum aanwezig en is vanaf 2011 een kringloopwinkel gevestigd. Het perceel is in het bestemmingsplan 'Kom Budel' grotendeels bestemd als 'Wonen' en voor een klein deel als 'Tuin'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen, dat is aangeduid als 'detailhandel'. Het bouwvlak en de aanduiding 'detailhandel' zijn circa 4.300 m² groot. In de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' detailhandel toegestaan, zonder verdere beperking. Vestiging van een supermarkt is daarom nu niet expliciet uitgesloten.



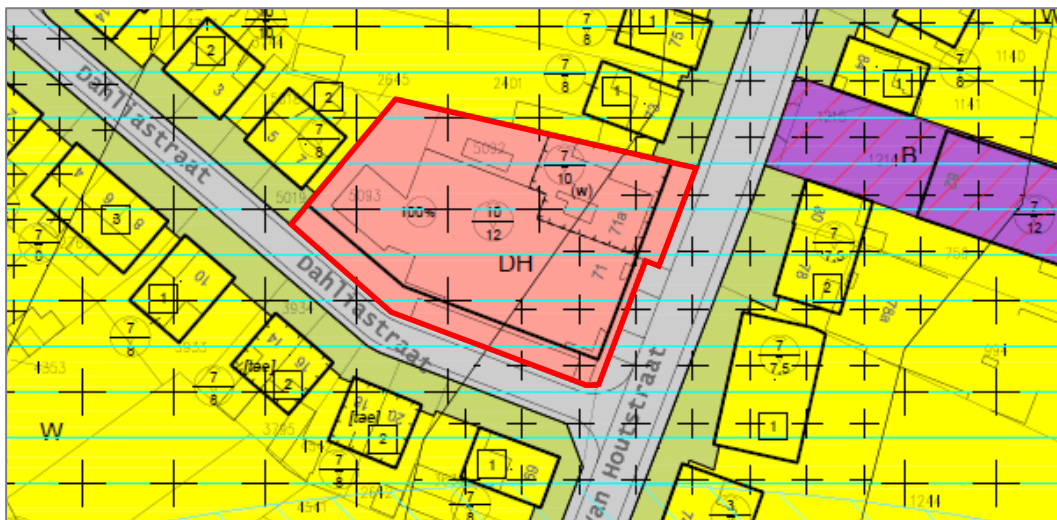
Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Budel' (Nieuwstraat 95)

Aanpassing in herziening

In deze herziening wordt de bestemmingsomschrijving binnen de bestemming 'Wonen' (artikel 20.1) aangepast. Artikel 20.1, sub c, onder 3, wordt aangevuld zodat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' detailhandel blijft toegestaan, maar supermarkten worden uitgesloten.

Burgemeester van Houtstraat 71/71a

Op het perceel Burgemeester van Houtstraat 71/71a is een woonwinkel gevestigd. Het perceel is in het bestemmingsplan 'Kom Budel' bestemd als 'Detailhandel'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen, dat circa 1.700 m² groot is. In de bestemming 'Detailhandel' is detailhandel toegestaan, zonder verdere beperking. Vestiging van een supermarkt is daarom nu niet expliciet uitgesloten.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Budel' (Burgemeester van Houtstraat 71/71a)

Aanpassing in herziening

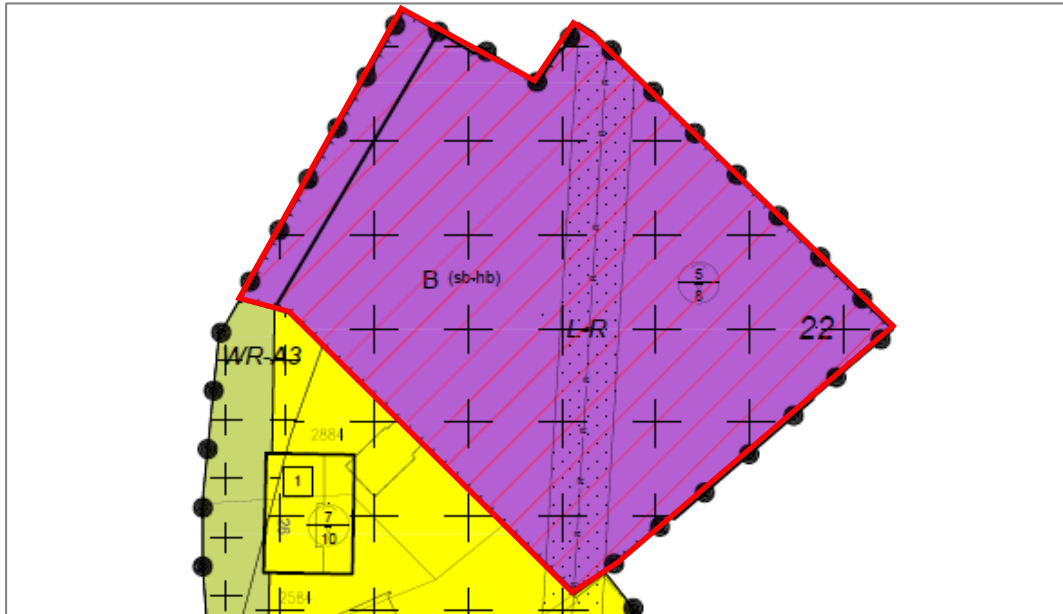
In deze herziening wordt de bestemmingsomschrijving binnen de bestemming 'Detailhandel' (artikel 9.1) aangepast. Artikel 9.1, sub a wordt aangevuld zodat detailhandel blijft toegestaan, maar supermarkten worden uitgesloten.

Keunenhoek 4

Op het perceel Keunenhoek 4 was voorheen een filiaal van Van Cranenbroek gevestigd. Na de verplaatsing van de winkel naar de Randweg-Zuid is het pand aan de Keunenhoek 4 in gebruik geweest als magazijn en werkplaats voor Van Cranenbroek. Het pand is in juni 2017 door een brand verwoest. Het perceel is in het bestemmingsplan 'Kom Budel' bestemd als 'Bedrijf' en bestemd als 'specifieke vorm van bedrijf – handelsbedrijf'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen, dat ruim 5.000 m² groot is.

Ter plaatse van de aanduiding 'handelsbedrijf' is een handelsonderneming toegestaan. Volgens de begrippen in artikel 1 van het bestemmingsplan is een handelsonderneming 'een bedrijf dat zich uitsluitend richt op de in- en verkoop van goederen'. De activiteiten van een handelsonderneming bestaan niet uit detailhandel maar uit de inkoop van goederen, de opslag daarvan en de doorverkoop aan andere partijen: wederverkopers of partijen die de producten aanwenden in een andere bedrijfsactiviteit, niet zijnde consumenten die de goederen voor eigen gebruik kopen. Door de zinsnede 'verkoop van goederen' is detailhandel echter niet uitgesloten.

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf' (artikel 4.3) is detailhandel wél expliciet uitgesloten, maar het is wenselijk om het begrip voor 'handelsonderneming' te verduidelijken zodat helder is dat bij een handelsonderneming geen sprake mag zijn van detailhandel.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Budel' (Keunenhoek 4)

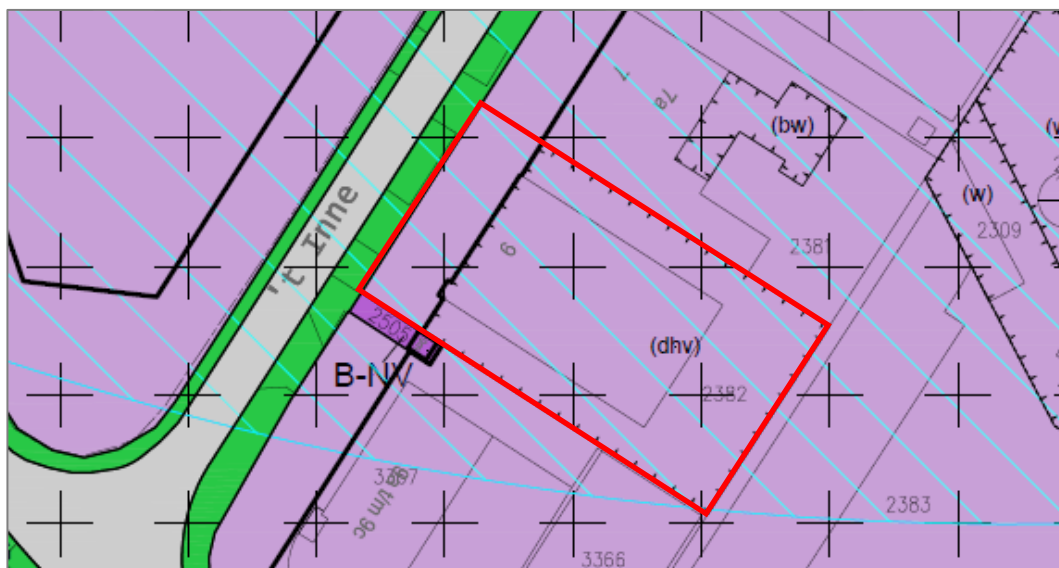
Aanpassing in herziening

In deze herziening wordt het begrip dat is opgenomen voor 'handelsonderneming' aangepast, waarbij verkoop aan wederverkopers of partijen die de producten aanwenden in een andere bedrijfsactiviteit wordt toegestaan, maar detailhandel expliciet wordt uitgesloten.

't Inne 9

Aan 't Inne 9 is een groothandel in lams-, rund- en kalfsvlees gevestigd. Als ondergeschikte activiteit is op het perceel een slagerij aanwezig, waar ook particulieren vlees kunnen kopen. Tevens is sprake van een kleinschalige supermarkt met beperkt assortiment, waar onder andere mediterrane, Poolse en Aziatische producten worden verkocht. Het perceel is in het bestemmingsplan 'Kom Budel' bestemd als 'Bedrijventerrein'. Het bouwvlak is circa 1.200 m² groot en is aangeduid als 'detailhandel volumineus'. Ter plaatse van deze aanduiding is detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Volumineuze goederen zijn volgens de begrippen in artikel 1 van het bestemmingsplan 'goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals goederen in bouw- en doe-het-zelf producten, automobielen, motorfietsen, boten, caravans, en dergelijke'. Op grond van dit begrip is een supermarkt niet toegestaan.

Het perceel komt echter ook voor op de bijlage 'bestaande bedrijfsactiviteiten lager dan 2 en hoger dan 3.1', met de omschrijving 'supermarkten, warenhuizen'. Op grond van de bestemmingsomschrijving zijn de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' tevens bestemd voor de bestaande bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in die lijst. Hoewel slechts de bestaande afwijkende activiteiten zijn toegestaan (in dit geval een kleinschalige supermarkt met een winkelvloeroppervlakte van circa 150 m²) is in de planregels geen expliciete bepaling opgenomen over de omvang van de activiteiten. Het is wenselijk om daar alsnog in te voorzien, zodat de supermarkt gehandhaafd kan blijven, maar duidelijk wordt geregeld dat vergroting ervan niet mogelijk is. Gelet op de ligging van de supermarkt op een bedrijventerrein, past vergroting namelijk niet binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Budel' ('t Inne 9)

Aanpassing in herziening

Omdat op het perceel 't Inne 9 een kleinschalige supermarkt is gevestigd, kunnen supermarkten hier niet zonder meer worden uitgesloten. In plaats daarvan wordt in deze herziening een gebruiksregeling toegevoegd, die bepaalt dat de winkelvloeroppervlakte van de supermarkt op dit perceel niet meer mag bedragen dan 150 m². De bestaande (kleinschalige) supermarkt is daarmee positief bestemd, maar uitbreiding ervan tot een volwaardige supermarkt is niet mogelijk. In verband hiermee wordt ook de strijdig gebruiksregel in de bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 4.3.1) aangepast.

Toevoeging begrippen 'supermarkt' en 'winkelvloeroppervlakte'

Door deze planherziening wordt in diverse bestemmingen een regeling toegevoegd die de vestiging van supermarkten expliciet uitsluit. Om duidelijk te maken wat onder een supermarkt wordt verstaan, wordt aan de begrippen van het bestemmingsplan 'Kom Budel' het volgende begrip toegevoegd:

supermarkt:

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar een breed assortiment aan dagelijkse artikelen, hoofdzakelijk bestaande uit levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen wordt verkocht.

In dit begrip is onder andere aangegeven dat een supermarkt een breed assortiment aan dagelijkse artikelen voert. Hierdoor kunnen kleinschalige (speciaal)zaken, die zich richten op één of enkele soorten voedingsmiddelen - en waar dus geen sprake is van een 'breed assortiment' - zich blijven vestigen op gronden waar detailhandel is toegestaan, ook als de winkel grotendeels is ingericht als zelfbedieningswinkel.

Herziening van de regeling voor supermarkten in het centrum

De gronden in het centrum van Budel zijn in het bestemmingsplan 'Kom Budel' bestemd als 'Centrum - 1' of 'Centrum - 2'. In beide bestemmingen is de bestaande supermarkt aangeduid als 'supermarkt' en is de vestiging van nieuwe supermarkten buiten deze aanduiding uitgesloten.

Aangezien in het bestemmingsplan 'Kom Budel' geen begrip is opgenomen voor 'supermarkt', is op dit moment onduidelijk of kleinschalige supermarkten of toko's al dan niet zijn toegestaan buiten de aanduiding 'supermarkt'.

Doordat met dit herzieningsplan een begrip voor 'supermarkt' wordt toegevoegd waaronder ook kleinschalige supermarkten en toko's vallen, wordt de vestiging ervan nu expliciet uitgesloten. Op grond van het detailhandelsbeleid is het echter niet uitgesloten dat zich in het centrum een kleinschalige supermarkt of toko vestigt. Vestiging van zo'n winkel zou de detailhandelsstructuur van het Budelse centrum – onder voorwaarden – zelfs kunnen versterken. Daarom wordt in dit herzieningsplan aan de bestemmingen 'Centrum – 1' en 'Centrum – 2' een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd, op grond waarvan het bevoegd gezag kleinschalige supermarkten, met een winkelvloeroppervlak van maximaal 500 m², kan toestaan. Daarvoor gelden verschillende voorwaarden, onder andere dat de vestiging van de supermarkt geen onaantvaardbare effecten mag hebben op de distributieplanologische structuur en op het woon- en leefklimaat en dat de supermarkt inpasbaar moet zijn met het oog op de verkeersafwikkeling. Tenslotte is expliciet als voorwaarde opgenomen dat moet worden getoetst aan de regeling voor parkeren en laden/lossen, die met deze planherziening aan het bestemmingsplan 'Kom Budel' wordt toegevoegd.

2.2 Toevoegen parkeerregeling en regeling voor laden en lossen

2.2.1 Vervallen parkeertoetsing via bouwverordening

Met de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK in 2014 is de Woningwet gewijzigd. Het gevolg hiervan is dat de grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de bouwverordening - waaronder voorschriften voor de parkeernormering en voor laden en lossen - is vervallen. Het is in vanaf 1 juli 2018 niet meer mogelijk om bouwaanvragen voor de aspecten parkeren en laden/lossen te toetsen aan de bouwverordening. Om te kunnen blijven toetsen of voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen wordt gerealiseerd, moet daarom in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen.

Op grond van artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening kan dit worden gedaan door een flexibele verwijzing op te nemen naar gemeentelijke beleidsregels voor parkeren en laden/lossen. Mocht het gemeentelijk beleid of de in het gemeentelijk beleid opgenomen parkeernormering wijzigen gedurende de planperiode van het bestemmingsplan, dan mag altijd van het actuele beleid worden uitgegaan. Door gebruik te maken van zo'n flexibele verwijzing wordt voorkomen dat bij een wijziging van het beleid ook een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2016 (GVVP), dat op 7 maart 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad. In paragraaf 3.3 van het GVVP is beschreven hoe wordt getoetst of bij nieuwe ontwikkelingen in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Daarvoor wordt gebruikgemaakt van de (gemiddelde) kencijfers van het CROW.

2.2.2 Aanpassing in herziening

Kom Maarheeze

Het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' is vastgesteld in 2013 en bevat nog geen parkeerregeling. Om ook na 1 juli 2018 te kunnen toetsen of in het geval van nieuwbouw wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, wordt via deze planherziening een parkeerregeling toegevoegd aan de planregels. Hiervoor is aangesloten bij de parkeerregeling die in de actuele komplannen voor Soerendonck, Gastel en Budel-Schoot is opgenomen. Die regeling verwijst voor de toetsing naar het gemeentelijk beleid en komt inhoudelijk overeen met de regeling die nu al geldt op grond van de bouwverordening. Voor de toetsing van bouwaanvragen verandert er inhoudelijk dus niets, uitsluitend het toetsingskader wijzigt (van bouwverordening naar bestemmingsplan).

Kom Budel

In het bestemmingsplan 'Kom Budel', dat is vastgesteld in 2015, is in artikel 28.2 voorzien in een algemene parkeerregeling, maar deze parkeerregeling is niet meer actueel. In de parkeerregeling wordt namelijk niet verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid, maar slechts naar de normen van het CROW en naar een minimale norm voor woningbouw. Naast deze algemene regeling is in de bestemming 'Kantoor' een specifieke regeling voor parkeren opgenomen (artikel 13.3.2) waarin wél naar gemeentelijk beleid is verwezen. Het is onduidelijk is hoe deze regeling in de bestemming zich verhoudt tot de algemene parkeerregeling van artikel 28.2. In deze herziening wordt de algemene parkeerregeling daarom vervangen door een actuele parkeerregeling en komt de specifieke regeling in de bestemming 'Kantoor' te vervallen.

2.3 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van de regels van de bestemmingsplannen 'Kom Budel' en 'Kom Maarheeze'. Omdat met dit bestemmingsplan meerdere bestemmingsplannen gelijktijdig worden herzien, is sprake van een zogenaamd parapluplan. De regels van de bestemmingsplannen 'Kom Budel' en 'Kom Maarheeze' worden in deze herziening op onderdelen aangepast, maar blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing. Op de verbeeldingen van de bestemmingsplannen vinden geen aanpassingen plaats.

Met dit herzieningsplan worden ook de regels van het wijzigingsplan 'Willem de Zwijgerstraat ongen. (tussen 37 en 39) te Budel' herzien. Hoewel het wijzigingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening deel uitmaakt van het moederplan 'Kom Budel', bevat het wijzigingsplan een complete, zelfstandig leesbare, set planregels. Om verwarring te voorkomen, worden de aanpassingen die worden gedaan in de planregels van 'Kom Budel' ook doorgevoerd in de planregels van het wijzigingsplan.

Voor het opstellen van een partiële herziening zijn geen standaarden of modelafspraken voorhanden. Hierna wordt aangegeven hoe dit bestemmingsplan is vormgegeven.

2.3.1 Herziening van de regels

De regels van dit bestemmingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen:

- **Artikel 1** bevat de begripsbepalingen die van belang zijn voor het herzieningsplan. In dit artikel zijn slechts begripsbepalingen opgenomen voor 'plan' en 'bestemmingsplan', zodat duidelijk is wat hiermee in de regels wordt bedoeld. De overige begripsbepalingen die van belang zijn voor de interpretatie van de planregels zijn al opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen (of worden daaraan toegevoegd door deze planherziening) en hoeven hier dus niet opnieuw te worden opgenomen.
- **Artikel 2** betreft het toepassingsbereik. In dit artikel is aangegeven dat de regels van de bestemmingsplannen 'Kom Budel' (inclusief het wijzigingsplan 'Willem de Zwijgerstraat ongen. (tussen 37 en 39) te Budel') en 'Kom Maarheeze' worden herzien zoals aangegeven in de regels van het herzieningsplan, en dat deze voor het overige ongewijzigd van toepassing blijven. Daarnaast is in dit artikel geregeld dat de verbeeldingen van de bestemmingsplannen 'Kom Budel' (inclusief de verbeelding van het wijzigingsplan 'Willem de Zwijgerstraat ongen. (tussen 37 en 39) te Budel') en 'Kom Maarheeze' ongewijzigd van toepassing blijven.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn twee artikelen opgenomen:

- **Artikel 3** regelt de aanpassingen die in het bestemmingsplan ‘Kom Budel’ nodig zijn voor het expliciet uitsluiten van supermarkten en de toevoeging van een afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige supermarkten in de centrumbestemmingen.
- **Artikel 4** regelt de aanpassingen die verband houden met het opnemen van een nieuwe parkeerregeling, inclusief een regeling voor laden/lossen, in de bestemmingsplannen ‘Kom Budel’ en ‘Kom Maarheeze’. Op grond van artikel 4.1.3 worden de aanpassingen die worden gedaan in ‘Kom Budel’ ook doorgevoerd in de planregels van het wijzigingsplan ‘Willem de Zwijgerstraat ongen. (tussen 37 en 39) te Budel’.

Hoofdstuk 3 – Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 3 betreft de overgangs- en slotregels en bevat twee artikelen:

- **Artikel 5** bevat het overgangsrecht. In dit bestemmingsplan is het overgangsrecht opgenomen, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.
- **Artikel 6** bevat de slotregel. In deze regel is aangegeven hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

2.3.2 Opzet van de verbeelding

De verbeeldingen van de bestemmingsplannen ‘Kom Budel’ (inclusief het wijzigingsplan ‘Willem de Zwijgerstraat ongen. (tussen 37 en 39) te Budel’) en ‘Kom Maarheeze’ worden met deze planherziening niet aangepast. De verbeelding die deel uitmaakt van dit herzieningsplan bestaat daarom uitsluitend uit een planbegrenzing.

Omdat dit herzieningsplan betrekking heeft op een herziening van de regels van de bestemmingsplannen ‘Kom Budel’ en ‘Kom Maarheeze’ is het plangebied gelijk aan het plangebied van deze twee bestemmingsplannen. Uitzondering zijn de percelen waarvoor in de periode na vaststelling van de bestemmingsplannen ‘Kom Budel’ en ‘Kom Maarheeze’ een postzegelbestemmingsplan is vastgesteld. Die percelen zijn uit het plangebied gelaten. Binnen de plangrens zijn geen bestemmingen of aanduidingen ingetekend. Op grond van het toepassingsbereik, zoals opgenomen in artikel 2 van de regels, blijven de verbeeldingen van de bestemmingsplannen ‘Kom Budel’ (inclusief het wijzigingsplan ‘Willem de Zwijgerstraat ongen. (tussen 37 en 39) te Budel’) en ‘Kom Maarheeze’ ongewijzigd van toepassing en is het opnieuw intekenen van bestemmingen dus niet nodig.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van de bestemmingsplannen 'Kom Budel' en 'Kom Maarheeze' en regelt twee onderwerpen: het expliciet uitsluiten van supermarkten op locaties waar ze nu niet zijn gevestigd (Budel) en het toevoegen van een parkeerregeling (Budel en Maarheeze). In paragraaf 2.1.1 is ingegaan op het actuele detailhandelsbeleid en is gemotiveerd dat het uitsluiten van supermarkten op locaties buiten het centrumgebied van Budel past binnen dit beleid. In paragraaf 2.2.1 is kort aandacht besteed aan het huidige gemeentelijke parkeerbeleid zoals opgenomen in het GVVP. Voor het overige is geen sprake van relevant beleid waaraan dit bestemmingsplan moet worden getoetst.

3.2 Planologische en milieuhygiënische aspecten

De bestemmingsplannen 'Kom Budel' en 'Kom Maarheeze' worden in dit bestemmingsplan partieel herzien, maar de herziening leidt ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen niet tot ruimere bouw- of gebruiksmogelijkheden. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft daarom geen (negatieve) ruimtelijke effecten. Er zijn daarom geen planologische of milieuhygiënische aspecten waarvoor onderzoek nodig is.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van de bestemmingsplannen 'Kom Budel' en 'Kom Maarheeze'. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar voegt slechts een aantal regelingen toe aan de huidige plannen die verband houden met het uitsluiten van supermarkten en het toevoegen van een parkeerregeling. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld om gemeentelijke kosten te kunnen verhalen. Dit geldt niet als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan of het sluiten van overeenkomsten met ontwikkelende partijen is daarom niet aan de orde.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.4.1 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gestuurd naar de betrokken instanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant en van Waterschap De Dommel. De provincie heeft per brief aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het waterschap heeft per e-mail gereageerd op het plan en heeft aangegeven in te stemmen met het plan in het kader van de watertoetsprocedure. Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen of bouwplannen mogelijk maakt en de wijze waarop met water wordt omgegaan ongewijzigd blijft, is het plan naar oordeel van het waterschap van gering waterhuishoudkundig belang.

3.4.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 27 september 2018 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot een beperkte aanpassing in het begrip voor 'handelsonderneming' en hebben voor het overige niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren' is op 29 januari 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en het raadsbesluit zijn, inclusief de nota zienswijzen en een memorie van toelichting, als bijlage bij deze toelichting opgenomen.