

## **Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan de betrokken instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel, de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost, Rijkswaterstaat Zuid-Nederland en Tennet.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening gedurende een periode van zes weken, van 29 oktober 2020 tot en met 9 december 2020, ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan was tijdens deze periode te raadplegen op het gemeentehuis en via internet. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie indienen. Er zijn 6 inspraakreacties ontvangen.

In deze nota zijn de vooroverleg- en inspraakreacties samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy van de indieners zijn de namen en adressen van de indieners van de inspraakreacties niet opgenomen in het verslag. De lijst van indieners is bekend bij de gemeente. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

# 1 Vooroverleg

## 1.1 Provincie Noord-Brabant

### Samenvatting vooroverlegreactie

De provincie constateert dat het bestemmingsplan grotendeels binnen het stedelijk gebied ligt en dat de ontwikkelingen die in het plangebied zijn meegenomen vanuit de Interim omgevingsverordening niet om een inhoudelijke reactie vragen. De provincie stemt daarom in met deze ontwikkelingen. De provincie is wel van mening dat in paragraaf 3.6 van de toelichting niet alle ontwikkelingen uitputtend zijn opgesomd en verzoekt om drie locaties die in het gemengd landelijk gebied liggen nader te onderbouwen, omdat nu niet inzichtelijk is of er provinciale belangen in het geding zijn. Het betreft de volgende locaties:

- a. Grootsooterweg: de bedrijfsbestemming is omgezet naar de bestemmingen 'Wonen, 'Tuin' en 'Agrarisch'.
- b. Ten zuiden van Hoofdstraat 104: de bestemming 'Bos' is omgezet naar 'Tuin'.
- c. Ten zuidwesten van Theo Stevenslaan 32: de bestemming 'Bos' is omgezet ten gunste van vergroting van de woonbestemming.

### Beantwoording vooroverlegreactie

De door de provincie genoemde locaties zijn niet benoemd in paragraaf 3.6 van de toelichting omdat hier in de praktijk geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen. De bestemming van de gronden is weliswaar aangepast, maar dit leidt niet tot een wijziging van de feitelijke situatie. Omdat de gronden volgens de Interim omgevingsverordening buiten het stedelijk gebied liggen, is op grond van de verordening echter ook bij dit soort bestemmingswijzigingen een nadere verantwoording nodig. Hierna wordt daarom ingegaan op de drie locaties.

- a. De woning aan de Grootsooterweg 17a is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Wonen', terwijl de woning in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' nog was bestemd als bedrijfswoning. De bestemmingswijziging had tot doel om toekomstig gebruik van de woning als burgerwoning mogelijk te maken. De woning is echter nog in gebruik als bedrijfswoning, zodat het niet bezwaarlijk is om de woning weer als bedrijfswoning te bestemmen. De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en de daarachter gelegen bestemming 'Agrarisch' worden daarom weer omgezet in de bestemming 'Bedrijf' met een aanduiding voor een bedrijfswoning. De planologische situatie conform 'Kom Budel' wordt daarmee hersteld, zodat geen sprake meer is van een ruimtelijke ontwikkeling.
- b. De gronden ten zuiden van Hoofdstraat 104 zijn onderdeel van de tuin bij de rijksmonumentale Witte Villa, de voormalige directiewoning van de zinkfabriek. Hoewel op de gronden bomen aanwezig zijn, bevinden zich hier ook een vijver, een gazon en tuinpaden. De gronden zijn in particulier eigendom, zijn niet openbaar toegankelijk en zijn in gebruik als tuin. In de toelichting op de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Budel-Dorplein zijn de bij de villa's behorende grote fraaie tuinen expliciet genoemd. De tuinen hadden een aanleg volgens het Engelse landschapstype, met kronkelende paden en doorkijkjes. In enkele tuinen zijn renaissance-invloeden zichtbaar. De tuinen zijn blijkens de toelichting grotendeels bewaard gebleven, al heeft het onderhoud minder aandacht gekregen. In de toelichting op de aanwijzing is aangegeven dat de tuinen van de Theo Stevenslaan 37 (De Warande, buiten het plangebied) en in mindere mate Hoofdstraat 104 (de Witte Villa) een bijzondere, monumentale tuinaanleg uit de bouwtijd kennen.

De tuin aan de achterzijde van de Witte Villa is onlosmakelijk verbonden met de Witte Villa. De gronden zijn daarom toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein', zodat ze niet langer in het bestemmingsplan 'Buitengebied' vallen. Daarbij is de bestemming gewijzigd van 'Bos' in 'Tuin'. De bestemming 'Bos' doet geen recht aan het feitelijke gebruik van de gronden als tuin en aan de cultuurhistorische waarden die samenhangen met de inrichting en het gebruik als tuin. Een tuinbestemming doet wél recht aan de cultuurhistorische waarden en is, beter dan een bosbestemming, in overeenstemming met de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht.

Op grond van de bestemming 'Tuin' mogen de gronden worden gebruikt als tuin, behorende bij de op de aangrenzende woonbestemming gelegen hoofdgebouwen. Groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan, zodat de bosachtige tuinaanleg passend is bestemd. De bestemming 'Tuin' maakt op deze gronden geen bebouwing mogelijk. Bovendien wordt in het ontwerpbestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' toegevoegd, waarbinnen het rooien van bomen omgevingsvergunningplichtig wordt gemaakt. Deze combinatie van regelingen beschermt het tuinkarakter van de gronden en beschermt de aanwezige houtopstanden. De bestemmingswijziging van 'Bos' naar 'Tuin' maakt in de praktijk dan ook geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, maar voorziet slechts in een passende bestemming van de gronden die in de aanwijzing als waardevolle tuin bij de monumentale Witte Villa zijn aangemerkt.

- c. De gronden ten westen van de woning Theo Stevenslaan 32 vallen nu in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en zijn in dat bestemmingsplan bestemd als 'Bos'. De gronden zijn echter in particulier eigendom en zijn in gebruik als tuin. Op de gronden zijn bomen aanwezig, maar bevinden zich ook gazons en tuinpaden. De bestemming 'Bos' doet geen recht aan het feitelijk gebruik van de gronden als tuin. Om die reden zijn de gronden opgenomen in het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' en bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming maakt het oprichten van bijbehorende bouwwerken mogelijk, terwijl op de gronden momenteel geen bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. Omdat het groene karakter van Budel-Dorplein op grond van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht bescherming behoeft, wordt de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in 'Tuin'. Die bestemming staat gebruik als tuin toe, maar sluit het oprichten van bijbehorende bouwwerken uit. In combinatie met de omgevingsvergunningplicht voor het kappen van bomen die in het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen binnen het beschermd dorpsgezicht, is het groene karakter van de gronden ook binnen de bestemming 'Tuin' beschermd. De bestemmingswijziging van 'Bos' naar 'Tuin' maakt in de praktijk dan ook geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, maar voorziet slechts in een passende bestemming van de gronden.

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

- Verbeelding: De woning Grootshoterweg 17a wordt bestemd als bedrijfswoning conform het bestemmingsplan 'Kom Budel'. De bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch' worden hier weer gewijzigd naar 'Bedrijf'.  
De tuin ten westen van de woning Theo Stevenslaan 32 wordt bestemd als 'Tuin' in plaats van 'Wonen'.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.

## 1.2 Waterschap De Dommel

### Samenvatting vooroverlegreactie

- a. Aan de noordwestzijde van Budel-Dorplein loopt een A-watergang in een duiker. Het waterschap verzoekt de duiker op te nemen op de verbeelding om voldoende zichtbaarheid en bescherming te garanderen.
- b. In de planregels van de bestemming 'Wonen' is aangegeven dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende waterberging verzekerd moet zijn en dat daarvoor advies dient te worden ingewonnen bij de gemeente en het waterschap. Het waterschap adviseert om hier op basis van gemeentelijk beleid een concrete richtlijn te geven voor de benodigde hoeveelheid waterberging.
- c. De ontwikkelingen die in het voorontwerpbestemmingsplan zijn meegenomen liggen op locaties zonder directe waterbelangen en leiden tot geen of een beperkte toename van het verhard oppervlak. De plannen hebben geen tot weinig waterhuishoudkundig belang en het waterschap stemt in met de ontwikkelingen.

### Beantwoording vooroverlegreactie

- a. Het bestemmingsplan wordt aangepast door de duiker op de verbeelding aan te duiden als 'overige zone – duiker'. Aan deze aanduiding wordt een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid gekoppeld. Het opnemen van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden is niet zinvol, omdat de Keur van het waterschap al in een (uitputtende) regeling voor werken en werkzaamheden voorziet.
- b. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de regeling in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' bezien. De huidige regeling bepaalt dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende waterberging verzekerd dient te zijn en dat overleg met gemeente en waterschap plaats moet vinden. Gelet op de formulering is sprake van een gebruiksgebod ('er dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd') en dat is op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet toelaatbaar. De regeling is daarom aangepast in een voorwaardelijke verplichting waarin het beleid van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 is verwerkt. Dit beleid bepaalt dat in het geval van nieuwbouw van gebouwen of overkappingen groter dan 50 m<sup>2</sup> op eigen terrein waterberging moet plaatsvinden. De omvang van de compensatieberging dient zodanig te zijn dat een bui van 30 mm kan worden verwerkt. Dit betekent een bergingsopgave van 3,0 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> bebouwing. In de voorwaardelijke verplichting is daarom bepaald dat nieuwbouw van gebouwen of overkappingen met een (gezamenlijke) oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> uitsluitend is toegestaan als op eigen terrein wordt voorzien in voldoende waterberging, met een capaciteit van ten minste 3,0 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> bebouwing.
- c. De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: De duiker in het noordwesten van Budel-Dorplein is aangeduid als 'overige zone – duiker'.
- Regels: De huidige regels in artikel 21.1 en 22.1 die bepalen dat bij de bouw van nieuwe woningen of woonwagens waterberging verzekerd dient te zijn, zijn verwijderd. In plaats daarvan is de overige regels (artikel 35) een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de realisering van waterberging van voldoende omvang (ten minste 3,0 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> bebouwing) is geborgd.
- Toelichting: In paragraaf 4.3 is aangegeven dat de duiker is opgenomen op de verbeelding en is aandacht besteed aan de voorwaardelijke verplichting.

### **1.3 Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost**

#### **Samenvatting vooroverlegreactie**

De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft geen op- of aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan. Vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven is uitgesloten en de risico's en zelfredzaamheid van personen veranderen niet. Het plangebied is voor de hulpdiensten goed bereikbaar en er zijn voldoende bluswatervoorzieningen.

#### **Beantwoording vooroverlegreactie**

De vooroverlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **1.4 Rijkswaterstaat Zuid-Nederland**

#### **Samenvatting vooroverlegreactie**

Het plan ligt niet binnen het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland en raakt daarom geen beheerdersbelangen. Rijkswaterstaat dient daarom geen formele vooroverlegreactie in.

#### **Beantwoording vooroverlegreactie**

De vooroverlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **1.5 Tennet**

#### **Samenvatting vooroverlegreactie**

Tennet heeft in het plangebied geen bovengrondse of ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer en heeft daarom geen opmerkingen op het plan.

#### **Beantwoording vooroverlegreactie**

De vooroverlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2      Inspraak**

### **2.1    Burgemeester van Houtstraat 27, Budel**

#### **Samenvatting inspraakreactie**

In het huidige bestemmingsplan ligt op het bedrijfsperceel Burgemeester van Houtstraat 27 een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Indiener verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid weer op te nemen.

#### **Beantwoording inspraakreactie**

De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Kom Budel' maakt het mogelijk om na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie de bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning. Hoewel tot nu toe geen gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, is er geen bezwaar om de wijzigingsbevoegdheid opnieuw op te nemen.

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

- Verbeelding: Op het perceel Burgemeester van Houtstraat 27 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- Regels:       Aan artikel 34 van de regels is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die het mogelijk maakt om na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten de bouw van 1 vrijstaande woning toe te staan.
- Toelichting: De wijzigingsbevoegdheid is toegevoegd aan het overzicht met wijzigingsbevoegdheden in paragraaf 3.6.1.

## 2.2 Burgemeester van Houtstraat 79, Budel

### Samenvatting inspraakreactie

Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan een ontwikkelmogelijkheid op te nemen voor een uitbreiding met extra woning(en) op het perceel Burgemeester van Houtstraat 79. Aan de zijkant van de woning, op de hoek met de Meidoornstraat, ligt een grote tuin en de ontwikkeling zou goed passen binnen de focuspunten in de woonvisie. De ontwikkeling zou kunnen worden toegevoegd aan paragraaf 3.6.1 'bestaande ontwikkelingsmogelijkheden'.

### Beantwoording inspraakreactie

Indiener heeft geen concreet planvoornemen ingediend, maar verzoekt slechts om woningbouw mogelijk te maken in de zijtuin. Omdat er geen sprake is van een concreet initiatief kan de ruimtelijke en milieutechnische aanvaardbaarheid op basis van de inspraakreactie niet worden beoordeeld.

Na het indienen van de inspraakreactie is de indiener gewezen op de gebruikelijke procedure om een dergelijk verzoek te doen bij de gemeente. Hierbij is gevraagd het verzoek verder te onderbouwen en in te dienen bij de regiekamer. In de regiekamer van 2 februari is het nader aangevulde verzoek integraal bekeken en beoordeeld. Het verslag vermeldt het volgende oordeel:

De woning Burgemeester Van Houtstraat 79 is een twee-onder-een-kap woning. De woning heeft een mooie zijtuin maar de reden of de logica om daar te gaan bouwen ontgaat de regiekamer. Vanuit beleidsveld Wonen wordt aangegeven dat er op deze manier geen bijdrage geleverd wordt aan de kwaliteit van de woningvoorraad. Dat wordt door anderen onderschreven. Beheer/openbare ruimte vindt het een probleem dat de open groene structuur tussen de woningen verdwijnt, er meer verharding ontstaat en het lint meer aan een gesloten karakter krijgt. Stedenbouwkundig is het oordeel negatief. De Burgemeester van Houtstraat is een dorpslint en kenmerkt zich door een relatief kleine korrelgrootte. De korrel bestaat dan ook volledig uit vrijstaande woningen en tweekappers. Een rij is hier dan ook niet gepast. De bewoners van Burgemeester Van Houtstraat 77 hebben nu een twee-onder-een-kap woning maar als dit initiatief uitgevoerd wordt, wordt het een rijwoning. Het ruime profiel van de Meidoornstraat zou op de hoek met de Burgemeester van Houtstraat worden versmald. De ruimtelijke kwaliteit van deze straat, die voor een belangrijk deel wordt bepaald door de ruime voortuinen in de Meidoornstraat en de ruime zijtuinen op de hoek van de Meidoornstraat/Burgemeester van Houtstraat, zou daardoor worden geschaad. Voor duurzaamheid en parkeren ligt er nog te weinig informatie om te kunnen beoordelen.

### *Conclusie*

De regiekamer oordeelt negatief over het initiatief een woning te bouwen in de zijtuin van het pand Burgemeester Van Houtstraat 79. De belangrijkste reden voor dit oordeel is van stedenbouwkundige aard. Het initiatief past niet bij de korrelgrootte van de lintbebouwing ter plaatse. De korrel bestaat volledig uit vrijstaande woningen en tweekappers. Een rijtje, dat zou ontstaan door het bouwen van de woning in de zijtuin, is hier dan ook niet gepast.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.3 Kavels 789 en 790, naast 't Stepke 3, Budel

### Samenvatting inspraakreactie

De kavels 789 en 790 aan de noordzijde van 't Stepke zijn in de Interim omgevingsverordening aangewezen als verstedelijking afweegbaar. Indiener verzoekt daarom om de kavels op te nemen in het plangebied zodat de mogelijkheid tot lintbebouwing ontstaat. De locatie sluit aan op de deels gerealiseerde woonwijk Budel-Noord.

### Beantwoording inspraakreactie

De grens van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' ligt – net als de grens van het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' – op de weg 't Stepke. De gronden aan de zuidoostzijde van de weg zijn bebouwd met woonbebouwing en maken deel uit van het bebouwd gebied van Budel. De gronden aan de noordwestzijde van 't Stepke zijn nagenoeg onbebouwd (uitsluitend op het woonperceel 't Stepke 3 staat bebouwing) en liggen in het buitengebied. Dit is in overeenstemming met de aanduidingen in de Interim omgevingsverordening van de provincie, waar 't Stepke ook de grens vormt tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied. De gronden ten noordwesten van 't Stepke vormen nu een strook van ruim 200 meter tussen de Europalaan-Noord en de Maarheezeweg bestaande uit agrarische gronden die – met uitzondering van de bebouwing op het perceel 't Stepke 3 – een open ruimte naar het buitengebied vormen. Deze gronden vallen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en hebben daarin een agrarische bestemming die uitsluitend beperkte bebouwing voor agrarisch gebruik toestaat in de vorm van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en perceelsafscheidings.

Het gemeentelijk woningbouwbeleid, zoals neergelegd in de Structuurvisie Cranendonck 2024 en de Woonvisie 2018-2030, gaat er - in lijn met de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening) en het provinciaal beleid - vanuit dat de nadruk wordt gelegd op transformatie van de bestaande woonvoorraad en dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. Het is van belang dat de meest optimale locaties worden gebruikt voor woningbouw en dat ontwikkelingen met respect omgaan met bestaande kwaliteiten en zoveel mogelijk kwaliteit toevoegen. De door indiener gevraagde ontwikkeling betreft de toevoeging van een beperkt aantal woningen aan de noordwestzijde van 't Stepke. De bestaande kwaliteit, die wordt gevormd door de openheid en het ruime zicht over de agrarische gronden richting de bosgebieden in het dal van de Bulder Aa, zou door de woningbouw worden geschaad. Dit verlies van kwaliteit staat niet in verhouding tot het belang dat is gediend met de toevoeging van enkele woningen. Als in de gemeente Cranendonck al wordt gekozen voor uitbreiding als aanvulling op inbreiding en herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied, dan heeft het de voorkeur om een locatie te ontwikkelen waar kwaliteit kan worden toegevoegd en waar een gevarieerd woningbouwprogramma kan worden ontwikkeld.

De gronden vallen volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in het gemengd landelijk gebied en zijn aangeduid als verstedelijking afweegbaar. De Interim omgevingsverordening verplicht gemeenten niet tot het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen (zoals woningbouw) op de gronden die zijn aangemerkt als verstedelijking afweegbaar. De regels van artikel 3.43 van de Interim omgevingsverordening bieden slechts de mogelijkheid voor nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling. De aanduiding verstedelijking afweegbaar strekt zich uit over alle gronden tot aan de Burgskensstraat en ook aan de oostzijde (Meemortel) en zuidzijde (tussen Budel en Budel-Schoot) zijn forse gebieden aangewezen voor verstedelijking afweegbaar. Ook rond de kleinere kernen in de gemeente zijn gebieden aangewezen waar verstedelijking afweegbaar is. Gelet op het beperkte gemeentelijke woningbouwprogramma zal het overgrote deel van deze gebieden niet, of niet geheel, worden ontwikkeld tot stedelijk gebied. Zoals hierboven aangegeven heeft het de voorkeur om – als wordt gekozen voor uitbreiding – deze uitbreiding te concentreren op één of enkele locaties zodat daar kwaliteit kan worden toegevoegd. Dit heeft de voorkeur boven versnipperde woningbouw langs de randen van het stedelijk gebied, zoals het geval zou zijn bij de toevoeging van enkele woningen op de percelen 789 en 790.

Indiener geeft tenslotte aan dat de locatie aansluit op de deels gerealiseerde woonwijk Budel-Noord. Dit is niet het geval. De woningbouw in Budel-Noord wordt gerealiseerd op ruim 180 meter van de percelen 789 en 790. Tussen deze percelen en de woningbouw in Budel-Noord liggen



onbebouwde percelen die in agrarisch gebruik zijn of zijn ingericht als natuur. De nieuwe woningen die in Budel-Noord zijn en worden gebouwd, worden bovendien ontsloten via de Europalaan-Noord en niet via 't Stepke. Er is dus geen ruimtelijke relatie tussen deze ontwikkeling en de percelen 789 en 790.

Samenvattend wordt geen medewerking verleend aan woningbouw op de percelen 789 en 790. Er is daarom geen reden om de percelen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' op te nemen.

**Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.4 Diverse opmerkingen

### Samenvatting inspraakreactie

Indiener heeft een aantal algemene opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan en opmerkingen over specifieke locaties.

- a. Om vergunningvrij bouwen op grond van artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht weer mogelijk te maken, moeten verschillende aanpassingen worden gedaan:
  - Op grond van het begrip 'bestaand' is een nieuw gebouw pas bestaand als een nieuw bestemmingsplan in werking is.
  - In de planregels moet overal het begrip bijbehorend bouwwerk worden opgenomen.
- b. Bijlagen waaronder beeldkwaliteitsplannen ontbreken.
- c. In het huidige bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn in de wijzigingsgebieden 16, 17 en 18 (in het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' hernummerd tot 4, 5 en 6) een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5/6, 5,5/6 respectievelijk 3,5/6 opgenomen op de verbeelding. Deze aanduidingen ontbreken in het nieuwe plan en moeten worden toegevoegd. Daarnaast moet in de wijzigingsvoorwaarden de correcte goothoogte worden benoemd conform het beeldkwaliteitplan (3,5, 5,5 respectievelijk 3,5 meter).
- d. Indiener geeft aan dat de regeling voor wonen in het centrum van Budel is gewijzigd. Op sommige locaties is de aanduiding 'wonen' en/of de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' vervallen. In artikel 8.1 sub g gaat het nu om 'wonen in woningen'. Artikel 8.2.1 kent een verbod voor toename van het aantal woningen, met een binnenplanse afwijking. Dit lijkt omslachtig. Specifiek gaat het om:
  1. Nieuwstraat 7-9: afwijkingsgebied 1 en wijzigingsgebied 14 in 'Kom Budel' boden de mogelijkheid voor extra woningen op de benedenverdieping, maar deze zijn vervallen. Dit is mogelijk te ondervangen via een kruimelvergunning, maar mogelijk verandert of verdwijnt die mogelijkheid.
  2. Nieuwstraat 11-15: functieaanduiding 'wonen' is vervallen.
  3. Artikel 8.1 sub g staat wonen in woningen op de verdieping toe. Indiener vraagt zich af waaruit kan worden opgemaakt hoeveel woningen er zijn toegestaan.
  4. Markt 19, Markt 25, Deken van Baarsstraat 5-7: de functieaanduidingen voor 'wonen' en 'wonen op de verdieping' zijn vervallen, net als de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden = 1'.
- e. Markt 19 is nu aangeduid als 'karakteristiek' zodat er een sloopbeperking geldt, maar er is geen aanduiding voor woningsplitsing toegevoegd.
- f. Maarheezerweg 9-11: op het achterterrein is een functieaanduiding 'recreatie' opgenomen. Indiener vraagt zich af of hier midgetgolf is toegestaan.
- g. Wijzigingsgebied 11 voor het toevoegen van een kap is vervallen.
- h. Nieuwstraat 122-124: de maatvoering is verlaagd van 7/12 naar 5/8. Bovendien is het pand aangeduid als 'karakteristiek' zodat een sloopbeperking geldt.

### Beantwoording inspraakreactie

- a. Het begrip 'bestaand' is opgenomen om te verduidelijken wat er in de regels van het bestemmingsplan onder 'bestaand' wordt verstaan. Bijvoorbeeld in artikel 6.2.1, waar wordt gesproken van een 'bestaand bouwperceel'. Er is geen relatie tussen het begrip 'bestaand' in het bestemmingsplan en de regels van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Aanpassing van het begrip is daarom niet nodig.

Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is de regeling voor bijbehorende bouwwerken in het bestemmingsplan nader bezien. In het huidige bestemmingsplan 'Kom Budel' worden de termen 'bijbehorend bouwwerk', 'aan- en uitbouw' en 'bijgebouw' door elkaar gebruikt. Ook in het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' komen deze termen naast elkaar voor. De planregels zijn daarom aangepast, zodat overal consequent van 'bijbehorende bouwwerken' wordt gesproken. Dit komt de eenduidigheid van de planregels ten goede en zorgt ook voor een betere afstemming van het bestemmingsplan met de vergunningvrije bouwmogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

- b. Beeldkwaliteitplannen omvatten naast ruimtelijke uitgangspunten met name voorwaarden die betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken, waaronder de architectonische uitstraling en het materiaalgebruik. Bestemmingsplannen mogen uitsluitend ruimtelijk relevante

regels stellen. Uitgangspunten van beeldkwaliteitplannen die betrekking hebben op de bouw-massa (oppervlakte, goot- en bouwhoogte, afstanden tot perceelsgrenzen en dergelijke) worden daarom vertaald op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan. In bestemmingsplannen kunnen echter geen regels over het uiterlijk van bouwwerken worden gesteld. Daarom kunnen beeldkwaliteitplannen niet worden gekoppeld aan het bestemmingsplan. Beeldkwaliteitplannen zijn onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota en worden via de welstandstoetsing betrokken bij de beoordeling van bouwplannen, zodat via dat spoor kan worden getoetst op het uiterlijk van bouwwerken. Er is dan ook geen reden om de beeldkwaliteitplannen als bijlage bij het bestemmingsplan op te nemen.

- c. De goot- en bouwhoogte die op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' binnen de wijzigingsgebieden zijn opgenomen berusten op een foutieve vertaling van de systematiek van het bestemmingsplan 'Boschakker'. In het bestemmingsplan 'Boschakker' was op de betreffende gronden een groot bouwvlak opgenomen dat nagenoeg de hele bestemming omvatte en waarbinnen meerdere woningen mochten worden gebouwd. Op dit grote bouwvlak was een aanduiding voor de maximale bouwhoogte opgenomen (6 of 6,5 meter). In het bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn de gerealiseerde woningen in Boschakker voorzien van een bouwvlak op maat. Deze bouwvlakken liggen niet langer op het hele perceel, maar zijn – net als in de rest van Budel - rond de gerealiseerde hoofdgebouwen gelegd. Per bouwvlak zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Binnen de wijzigingsgebieden is niet langer een bouwvlak opgenomen en daarom is er ook geen reden om de maximale goot- en bouwhoogte aan te duiden. De planregels koppelen de aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte namelijk aan de realisering van hoofdgebouwen en die zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Een aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' buiten een bouwvlak is daarmee betekenisloos.

De wijzigingsbevoegdheden die in het huidige bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn opgenomen voor de gronden aan de noordzijde van Boschakker zijn een vertaling van de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Boschakker'. Dat bestemmingsplan legt voor geen van de woningen in Boschakker een goothoogte vast en bepaalt ook niet dat woningen verplicht van een kap moeten zijn voorzien. De maximale bouwhoogte van 6, 6,5 respectievelijk 6 meter is overgenomen in de wijzigingsvoorwaarden die in het bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn gesteld. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn overgenomen in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'. Er is geen reden om hier tevens een maximale goothoogte aan toe te voegen.

In principe behoeven de wijzigingsbevoegdheden dus geen aanpassing. Omdat de agrarische activiteiten van het bedrijf aan Bosch 2 inmiddels zijn gestaakt en de hindercirkel is opgeheven, kan echter planvorming en vervolgens realisering van woningbouw gaan plaatsvinden. Voor de gronden binnen wijzigingsgebied 5 (tussen De Beuk en De Berk) is inmiddels een ontwerp-wijzigingsplan in procedure gebracht. Dit (ontwerp)wijzigingsplan wordt als amtsshalve aanpassing overgenomen in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'. Wijzigingsbevoegdheid 5 komt daarmee te vervallen en wordt vervangen door een directe bouwtitel. Voor de gronden aan de oostzijde en westzijde van De Berk zijn plannen in voorbereiding. Vermoedelijk past de gewenste ontwikkeling hier niet binnen de wijzigingsvoorwaarden van wijzigingsgebieden 4 en 6. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn daarom als amtsshalve aanpassing uit het plan verwijderd. Voor de herontwikkeling zal te zijner tijd een afzonderlijk postzegelbestemmingsplan worden opgesteld of een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.

- d. Het huidige bestemmingsplan 'Kom Budel' kent in de bestemming 'Centrum – 1' een onduidelijke en complexe regeling voor (het toevoegen van) woningen, die bovendien niet in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Op grond van de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Centrum – 1' zijn ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zowel op de begane grond als op de verdieping woningen toegestaan en zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping' (uitsluitend) woningen op de verdieping toegestaan. Op de verbeelding zijn op verschillende plekken zowel de aanduiding 'wonen' als de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping' opgenomen, terwijl de aanduiding 'wonen' het wonen op de verdieping ook al mogelijk maakt. Op de verbeelding is op diverse locaties een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, maar die

aanduiding komt niet terug in de regels. Bovendien zijn er gronden waar een aanduiding 'wonen' of 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping' is opgenomen, maar waar een aanduiding voor het maximum aantal woningen ontbreekt. Hierdoor is niet helder waar woningen bij recht zijn toegestaan en hoeveel woningen er mogen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan kent daarnaast nog drie verschillende afwijkingsmogelijkheden voor het toevoegen van woningen (waarvan twee gekoppeld aan in totaal drie gebieden op de verbeelding), een algemene afwijkingsmogelijkheid én een wijzigingsbevoegdheid, gekoppeld aan de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 14'.

De regeling in het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is daarom vereenvoudigd en het aantal flexibiliteitsregelingen is teruggebracht van vijf naar twee stuks. De regeling is toegelicht in paragraaf 3.4 van de toelichting, maar komt samengevat op het volgende neer:

- Wonen op de verdieping is in principe overal in de bestemming 'Centrum – 1' toegestaan en is dus niet meer aangeduid op de verbeelding. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen. Via een afwijkingsbevoegdheid (8.3.1), die in de hele bestemming kan worden toegepast, kunnen extra woningen op de verdieping worden toegestaan.
- Wonen op de begane grond is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Die aanduiding is opgenomen ter plaatse van bestaande woningen. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen. Via een afwijkingsbevoegdheid (8.5.2), die in de hele bestemming kan worden toegepast, kan functiewijziging van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie op de begane grond worden toegestaan en kunnen woningen buiten de aanduiding 'wonen' worden toegestaan.

Deze systematiek is eenvoudiger dan de huidige systematiek en biedt in de hele bestemming flexibiliteit voor het toevoegen van woningen. De toevoeging 'wonen in woningen' in de bestemmingsomschrijving is slechts doorgevoerd om te voorkomen dat andere vormen van wonen dan de huisvesting van huishoudens in woningen bij recht mogelijk zijn. Hierdoor is bijvoorbeeld kamerverhuur niet meer bij recht toegestaan. De regeling beperkt wonen niet tot 'bestaande' woningen. Woningen op de verdieping en woningen op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mogen dus worden verbouwd of vergroot. Alleen voor het toevoegen van extra woningen moet een omgevingsvergunning worden verleend.

Voor de specifiek door indiener aangehaalde locaties/vragen geldt het volgende:

1. Voor Nieuwstraat 7-9 zijn de aanduidingen 'wetgevingzone – afwijkingsgebied 1' en wetgevingzone – wijzigingsgebied 14' vervallen. De afwijkingsmogelijkheden van artikel 8.3.1 en 8.5.2 bieden echter dezelfde mogelijkheden.
  2. In de huidige situatie zijn op Nieuwstraat 15 op de begane grond geen woningen aanwezig, daarom is geen aanduiding 'wonen' opgenomen. De afwijkingsmogelijkheid van artikel 8.5.2 biedt de mogelijkheid voor functiewijziging naar wonen op de begane grond.
  3. In artikel 8.2.1 sub a is aangegeven dat het aantal woningen op de verdieping(en) per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het aantal woningen dat aanwezig is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan, dan wel nog mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning. Indien nodig kan bij een concrete bouwaanvraag op basis van verleende vergunningen en de BAG worden nagegaan hoeveel woningen er aanwezig zijn. In de praktijk zal voor de toevoeging van een nieuwe woning op de verdieping veelal een omgevingsvergunning op grond van artikel 8.3.1 nodig zijn.
  4. Wonen op de verdieping is overal in het centrum bij recht toegestaan, dus de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping' komt in de bestemming 'Centrum – 1' niet meer voor. Op Markt 19, Markt 25 en Deken van Baarsstraat 5-7 zijn nu geen woningen op de begane grond aanwezig, daarom is geen aanduiding 'wonen' opgenomen. De afwijkingsmogelijkheid van artikel 8.5.2 biedt de mogelijkheid voor functiewijziging naar wonen op de begane grond.
- e. Op basis van een cultuurhistorische inventarisatie is het pand Markt 19 aangemerkt als karakteristiek, en dus behoudenswaardig. Een aanduiding voor woningsplitsing wordt niet standaard op alle panden met de aanduiding 'karakteristiek' gelegd, maar alleen op panden die

zich gelet op hun karakteristieken lenen voor woningsplitsing, veelal de historische (langgevel)boerderijen. Toevoegen van een regeling voor woningsplitsing is op het pand Markt 19 bovendien niet zinvol, omdat de afwijkingsmogelijkheden in de bestemming 'Centrum – 1' al de mogelijkheid bieden voor het toevoegen van woningen op de verdieping of functiewijziging naar wonen op de begane grond. Hiermee zijn er al mogelijkheden voor de realisering van meerdere woningen in het pand.

- f. Het perceel Maarheezerweg 9-11 is bestemd als 'Horeca', aangeduid als 'horeca van categorie 4' en deels aangeduid als 'recreatie'. Ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' zijn, naast horecabedrijven in categorie 1 tot en met 4, een sportveld en speelvoorzieningen toegestaan. Een midgetgolfbaan is een dagrecreatieve voorziening en kan niet worden aangemerkt als sportveld of als speelvoorziening. Een midgetgolfbaan is daarom niet toegestaan. Om verwar- ring te voorkomen wordt de aanduiding 'recreatie' in het bestemmingsplan gewijzigd in 'specifiek van horeca – sportveld en speelvoorzieningen'. Daarmee doet de naam van de aanduiding recht aan hetgeen ter plaatse is toegestaan.
- g. De wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van een kap was op verschillende locaties al opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Budel' uit 2013. Van de wijzigingsbevoegdheid is sinds die tijd nooit gebruikgemaakt. De afwijkingsmogelijkheid die is opgenomen in artikel 8.3.2 van het voorontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de goothoogte van hoofdgebouwen te verhogen tot 7,5 meter en/of de bouwhoogte te verhogen tot 11,5 meter. Deze afwijkingsmogelijkheid maakt het mogelijk om een kap toe te staan op panden waar nu nog geen kap aanwezig is. De afwijkingsprocedure is sneller en eenvoudiger dan de procedure voor het opstellen van een wijzigingsplan en biedt op veel percelen ruimere mogelijkheden voor het toevoegen van een kap dan de wijzigingsbevoegdheid deed. De wijzigingsbevoegdheid is daarom vervallen.

Mocht overigens sprake zijn van een initiatief dat de mogelijkheden van de afwijkingsbevoegdheid overstijgt, dan is het op grond van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (de kruimelgevallenregeling) binnen de bebouwde kom mogelijk om voor de realisering van een bijbehorend bouwwerk een vergunning te verlenen met de reguliere omgevingsvergunningprocedure. Een uitbreiding van het hoofdgebouw – waaronder ook het toevoegen van een kap – wordt aangemerkt als het realiseren van een bijbehorend bouwwerk en valt dus onder deze regeling. Er kan dus, indien een initiatief stedenbouwkundig inpasbaar is, ook in gevallen die de mogelijkheden van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid overstijgen, met de reguliere procedure vergunning worden verleend zonder dat eerst een wijzigingsplan is vastgesteld. Vaststelling van een wijzigingsplan is daarmee een onnodig vertragende factor, zodat het ook voor deze gevallen niet zinvol is om de wijzigingsbevoegdheid opnieuw op te nemen.

- h. Op basis van een cultuurhistorische inventarisatie is het pand Nieuwstraat 122-124 aange- merkt als karakteristiek, en dus behoudenswaardig. Het betreft een (voormalig) café met een hoogte van één bouwlaag met kap. Voor het pand gelden al ruime tijd (in ieder geval al in het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' uit 2005) een goot- en bouwhoogte van 7 en 12 me- ter. Er is nooit gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het pand te verhogen of een nieuw pand te realiseren met een grotere goot- en bouwhoogte. Gelet op de cultuurhistorische waarde van het pand is behoud ervan het uitgangspunt. De goot- en bouwhoogte zijn daarom teruggebracht naar 5 respectievelijk 8 meter.

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

- Verbeelding: De aanduiding 'recreatie' op het perceel Maarheezerweg 9-11 is gewijzigd in de aanduiding 'specifiek van horeca – sportveld en speelvoorzieningen'.
- Regels: In de bestemming 'Horeca' is de aanduiding 'recreatie' hernoemd tot 'specifiek van horeca – sportveld en speelvoorzieningen'. De regels van het bestemmingsplan zijn aangepast door overal consequent te spreken van bijbehorende bouwwerken. De begrippen voor aanbouw/uitbouw en bijgebouw zijn verwijderd.
- Toelichting: De toelichting is aangepast op de wijzigingen van de verbeelding en de regels.

## 2.5 Nieuwstraat 95

### Samenvatting inspraakreactie

- a. Indiener kan zich niet verenigen met de bestemming die is toegekend aan de locatie Nieuwstraat 95 in Budel. Deze bestemming sluit de exploitatie van een supermarkt uit. Onder verwijzing naar de zienswijze die indiener naar voren heeft gebracht naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren' en hetgeen namens indiener in de beroepsprocedure tegen het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan naar voren is gebracht, betoogt indiener dat er geen dringende reden van algemeen belang is om de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden te beperken. Daarbij wijst indiener erop dat het voornoemde bestemmingsplan niet onherroepelijk is geworden en dat de gemeente Cranendonck ernstig rekening houdt met de vernietiging van dit bestemmingsplan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- b. Indiener voert aan dat het uitsluiten van een supermarkt op de locatie Nieuwstraat 95 in strijd is met de Dienstenrichtlijn, althans dat die uitsluiting niet gebaseerd kan worden op de onderzoeksrapporten van Seinpost en DTNP.
- c. Indiener van mening dat bij het leggen van een nieuwe bestemming op het perceel rekening moet worden gehouden met de op 2 april 2019 verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een supermarkt.

### Beantwoording inspraakreactie

- a. Indiener verwijst naar de zienswijze en de beroepsgronden met betrekking tot het (ontwerp)bestemmingsplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren'. Het thans vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren' sluit op de onderhavige locatie de bouw en exploitatie van een supermarkt uit. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' voorziet in precies dezelfde bestemming als het vigerende bestemmingsplan. Er wordt voorzien in een conserverende bestemming waarmee de raad aansluit bij het geldende beleidsuitgangspunt dat buiten het centrum van een kern geen supermarkten worden toegestaan.

De zienswijze waaraan indiener refereert is naar voren gebracht naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren'. Deze zienswijze ziet niet op het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'. Het bestemmingsplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren' is op 29 januari 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. In de nota van zienswijzen bij dat bestemmingsplan is reeds inhoudelijk op de zienswijze gereageerd.

Op dit moment is een beroepsprocedure tegen het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren' aanhangig. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk geworden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zal in het kader van die beroepsprocedure een oordeel geven over de beroepsgronden van indiener. Er is geen aanleiding om in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' een reactie te geven op deze beroepsgronden.

- b. Indiener voert aan dat het uitsluiten van een supermarkt op de locatie Nieuwstraat 95 in Budel in strijd is met de Dienstenrichtlijn, althans dat die uitsluiting niet gebaseerd kan worden op de onderzoeksrapporten van Seinpost en DTNP. Indiener wordt hierin niet gevolgd. In navolging op het onderzoek van Seinpost, waarin wordt geconcludeerd dat een supermarkt aan de Nieuwstraat 95 niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, heeft DTNP een afzonderlijke toets aan de Dienstenrichtlijn voor deze locatie uitgevoerd. DTNP concludeert dat het wegbestemmen van de vestigingsmogelijkheid van een supermarkt in overeenstemming is met de Dienstenrichtlijn. Beide onderzoeken zijn bij indiener bekend.

Hieronder wordt kort uiteengezet waarom het wegbestemmen van een supermarktmogelijkheid aan de Nieuwstraat 95 in Budel wel degelijk in overeenstemming is met de Dienstenrichtlijn. Niet in geschil is dat het wegbestemmen voldoet aan de eis van non-discriminatie, zodat daar niet verder op wordt ingegaan. Over de noodzakelijkheids- en evenredigheids wordt het volgende opgemerkt:

### ***Noodzakelijkheid***

Het wegbestemmen van (onder meer) de supermarktlocatie aan de Nieuwstraat 95 is noodzakelijk ter bescherming van het stedelijk milieu.<sup>1</sup> Zoals uit de Detailhandelsvisie volgt, moet de weerbaarheid van Budel als 'licht kwetsbaar' worden omschreven.<sup>2</sup> De leegstand aan de randen van het winkelgebied is fors. Om te voorkomen dat de weerbaarheid verder verslechtert, wordt het noodzakelijk geacht de bestaande mogelijkheden om supermarkten buiten het winkelgebied en verspreid over Budel te vestigen weg te bestemmen.<sup>3</sup>

Aan de noodzakelijkheidseis wordt voldaan.

### ***Evenredigheid***

De evenredigheidseis valt uiteen in de geschiktheidseis, de vraag of de beperking niet verder gaat dan nodig is om het beoogde doel te bereiken en of het doel niet met andere, minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

### ***Niet bijzonder of afwijkend***

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Cranendonck is, net als het detailhandelsbeleid van de meeste andere gemeenten, gericht op versterking van het centrum. De effectiviteit van dit detailhandelsbeleid is gebaseerd op landelijke gegevens. De Gemeente Cranendonck is niet zodanig bijzonder of afwijkend ten opzichte van andere gemeenten dat de toepasbaarheid van de gehanteerde landelijke gegevens zich niet voor zou doen. Er zijn vijf indicatoren gebruikt om te bepalen of de gemeente, als het gaat om branchering, niet bijzonder of afwijkend is ten opzichte van andere gemeenten: geografische kenmerken, demografische structuur, sociaal-economische structuur, toerisme en ruimtelijke detailhandelsstructuur.

Wat betreft de geografische kenmerken geldt het volgende. De gemeente Cranendonck heeft geen grote fysieke barrières. Uiteraard ligt Cranendonck wel aan de grens met België en dat beïnvloedt detailhandelsbestedingen enigszins. Waar gemeenten zonder buitenlandse grens te maken hebben met toevloeiing van bestedingen uit omliggende gemeenten, komen deze toevloeiende bestedingen nu uit een ander land. Het Koopstromenonderzoek Metropoolregio Eindhoven laat zien dat Cranendonck relatief weinig toevloeiende bestedingen (circa 12 à 13%) heeft ten opzichte van vergelijkbare gemeenten (circa 21%). Echter, als ook rekening wordt gehouden met de 8% toevloeiende bestedingen uit België is de totale toevloeiing min of meer vergelijkbaar.

Wat betreft de demografische structuur wordt het volgende opgemerkt. Cranendonck is een gemeente met vijf kernen, met in totaal 20.440 inwoners. Een van die kernen is Budel, met 7.805 inwoners. Op basis van kenmerken zoals het aantal inwoners en het aantal dorpskernen waaruit de gemeente bestaat, is Cranendonck een gemeente zoals er veel zijn in Nederland en Noord-Brabant. Ook de demografische structuur van de bevolking van Cranendonck is niet bijzonder of sterk afwijkend van het Nederlands gemiddelde. De bevolking zal tot 2035 met circa 2,7% toenemen, in lijn met het Nederlandse en Brabantse gemiddelde.

Op sociaal-economisch terrein is Cranendonck evenmin bijzonder of afwijkend. Het gemiddelde inkomen in Budel (en heel Cranendonck) is niet uitzonderlijk. Sterker nog: het gemiddeld inkomen in de gemeente Cranendonck (€ 25.900,-) komt nagenoeg exact overeen met het Nederlandse gemiddelde (€ 26.000,-).

Ook toerisme kan in sommige situaties grote invloed hebben op de bestedingen in winkels, en daarmee op de voorzieningestructuur. Niet al het toerisme heeft ditzelfde effect. Het gaat vooral om weekendjes weg naar een (grote) stad, internationaal toerisme (zoals in Amsterdam), en binnenlandse vakantiebestemmingen (zoals het strand of Zuid-Limburg) die tot substantieel hogere (winkel)bestedingen kunnen leiden. Het overige aanwezige toerisme bestaat voornamelijk uit dagrecreanten en verblijfstoeristen op enkele bungalowparken, campings en

---

<sup>1</sup> AbRS 16 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3506, r.o. 8

<sup>2</sup> Detailhandelsvisie A2-gemeenten, p. 34

<sup>3</sup> AbRS 16 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3506, r.o. 10

bed & breakfasts. Dergelijk toerisme is vrij gebruikelijk in Nederlandse en zeker in Brabantse en Limburgse gemeenten.

Wat betreft de ruimtelijke detailhandelsstructuur hebben de dorpen Maarheeze en Budel een dorpscentrum met elk twee supermarkten. De regiopositie van Cranendonck is beperkt. Budel (en Maarheeze) hebben primair een verzorgingsfunctie voor de omliggende eigen kernen. Andere plaatsen en steden in de omgeving (onder andere Eindhoven en Roermond) hebben wel een regiofunctie en kunnen profiteren van veel toevloeiende bestedingen. Ook de gemiddelde afstand tot een grote supermarkt is voor de bewoners van Cranendonck, met 1 tot 1,5 kilometer, niet uitzonderlijk ver of dichtbij. Voor Cranendonck is de enige bijzonderheid dat het een grensgemeente is en zodoende profiteert van bezoekers uit België die gebruik maken van het assortiment en de lagere prijzen in Nederlandse supermarkten. De resultaten van het aanvullende koopstromenonderzoek van Metropoolregio Eindhoven (MRE) uit 2018 laat zien dat slechts een beperkt deel van de bestedingen in Cranendonck (8%) afkomstig is van bezoekers uit België. Deze toevloeiing van bestedingen compenseert de verder relatief lage toevloeiing van bestedingen.

Al met al is Cranendonck een gemeente die niet zo bijzondere of afwijkend is dat de toepasbaarheid van de gehanteerde landelijke gegevens zich niet voordoet.

#### *Zinnvolle bijdrage*

Met het beperken van de gebruiksmogelijkheid op de locatie Nieuwstraat 95 wordt bijgedragen aan het behoud van de supermarkten in het centrum, maar ook aan het goed functioneren van die supermarkten. Dit is van belang voor het functioneren van het hele centrum. Geen medewerking verlenen aan een supermarkt aan Nieuwstraat 95 draagt daarmee effectief bij aan de detailhandelsbeleidsdoelen van de gemeente.

#### *Niet verder dan nodig; geen andere, minder beperkende maatregelen*

De beperking gaat ook niet verder dan nodig. Sterker nog, het is de minst beperkende maatregel die kan worden genomen. Van alle typen winkels die belangrijk zijn voor het wel en wee van het centrum zijn supermarkten het belangrijkste. Alleen dat type detailhandel wordt uitgesloten op de locatie Nieuwstraat 95. Het uitsluiten van supermarkten op deze locatie kon op geen andere wijze geschieden. Er had ook voor kunnen worden gekozen om elke vorm van detailhandel op de locatie Nieuwstraat 95 onmogelijk te maken. Er is besloten dat in dit geval niet zo ver hoeft te worden gegaan. Er is dus voor gekozen om de voor dit moment minst vergaande maatregel te nemen die beschikbaar was.

#### **Conclusie**

Hiermee is aangetoond dat het wegbestemmen van een mogelijkheid om aan de Nieuwstraat 95 in Budel een supermarkt op te richten, in overeenstemming is met de Dienstenrichtlijn.

- c. Op 2 april 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders aan indiener een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een supermarkt aan de Nieuwstraat 95 in Budel. Deze omgevingsvergunning was in eerste instantie geweigerd, maar is ter uitvoering van de uitspraak van de rechtbank alsnog verleend. Het college heeft bij vergunningverlening vermeld dat hij hoger beroep tegen de uitspraak van de rechtbank heeft ingesteld en dat hij van oordeel is dat de omgevingsvergunning met het oog op dat hoger beroep niet in stand kan blijven. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft nog geen uitspraak gedaan omtrent het hoger beroep. Gelet op het lopende hoger beroep en mede gezien het feit dat het geldende bestemmingsplan een supermarkt op deze locatie uitsluit, bestaat thans geen aanleiding om te voorzien in een positieve bestemming voor de bouw en exploitatie van een supermarkt.

Mocht de omgevingsvergunning in hoger beroep toch in stand blijven, dan mag indiener op grond van die vergunning een supermarkt realiseren op het perceel. Indien uitspraak wordt gedaan voordat het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' wordt vastgesteld, wordt op dat moment bezien of de planregeling voor het perceel Nieuwstraat 95 aanpassing behoeft.



Als niet tijdig uitspraak wordt gedaan en de planregeling blijft ongewijzigd, mag indiener op grond van het in het bestemmingsplan opgenomen overgangsrecht ook na inwerkingtreding van het bestemmingsplan gebruik blijven maken van de omgevingsvergunning en een supermarkt exploiteren. Het bestemmingsplan doet in dat geval niets af aan de rechtsgeldigheid van de omgevingsvergunning. Mocht deze situatie zich voordoen en indiener gebruik maken van de vergunning, dan kan het bestemmingsplan daarop te zijner tijd door middel van een herziening worden aangepast door alsnog een supermarkt toe te laten overeenkomstig de vergunning. Voor ondergeschikte aanpassingen van de bebouwing biedt artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo, gelezen in combinatie met artikel 4 van bijlage II van het Bor, voldoende mogelijkheden voor vergunningverlening met de reguliere procedure.

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

- Verbeelding: Geen aanpassingen.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Het onderzoek van DTNP ('EU-Dienstenrichtlijntoets van beperking gebruik Nieuwstraat 95 te Budel') is als bijlage toegevoegd aan de toelichting. In paragraaf 3.4 is onder het kopje 'Detailhandel' kort ingegaan op het onderzoek.

## 2.6 Europalaan-Zuid 107 en Gastelseweg 69

### Samenvatting inspraakreactie

In het huidige bestemmingsplan is Europalaan-Zuid 107 bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'bedrijf'. Het perceel Gastelseweg 69 is bestemd als 'Wonen'. In het nieuwe bestemmingsplan hebben Europalaan-Zuid 107 en Gastelseweg 69 de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'bedrijf aan huis'. Het maximum aan bijbehorende bouwwerken wordt voor beide adressen gezamenlijk op 125 m<sup>2</sup> gesteld. Verzocht wordt om mogelijk te maken dat bij de Gastelseweg 69 een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> wordt opgericht en dit los te zien van het pand aan de Europalaan-Zuid 107. Het kadastrale perceel F5638 hoort overigens ook bij het perceel Gastelseweg 69.

### Beantwoording inspraakreactie

De woning Gastelseweg 69 staat op hetzelfde kadastrale perceel als het pand op de Europalaan-Zuid 107. Dit betreft het kadastrale perceel F4880, dat een oppervlakte heeft van 645 m<sup>2</sup>. Het perceel F5638 hoort ook bij de woning Gastelseweg 69 en heeft een oppervlakte van 452 m<sup>2</sup>. In totaal is daarmee sprake van een bouwperceel van 1.097 m<sup>2</sup>.

Het pand Europalaan-Zuid 107 is circa 125 m<sup>2</sup> groot. Naast dit pand staan op de percelen F4880 en F5638 nog diverse bijbehorende bouwwerken (gebouwen en overkappingen). Inclusief het pand Europalaan-Zuid 107 bedraagt de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in totaal ruim 400 m<sup>2</sup>. Dit is aanzienlijk meer dan de 100 m<sup>2</sup> die in de bestemming 'Wonen' is toegestaan op bouwpercelen met een oppervlakte tussen de 500 en 2.000 m<sup>2</sup>. Gelet hierop is er geen reden om bij de woning Gastelseweg nog eens 100 m<sup>2</sup> extra aan bijbehorende bouwwerken toe te staan.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' is het pand Europalaan-Zuid 107 opgenomen in een bouwvlak. De oppervlakte van dit pand telt daarom nu niet mee voor het bepalen van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is het bouwvlak rond het pand Europalaan-Zuid 107 verwijderd en is de hoeveelheid bijbehorende bouwwerken beperkt tot 125 m<sup>2</sup>, zijnde de bestaande omvang van het pand Europalaan-Zuid 107. Hierdoor zijn in het voorontwerpbestemmingsplan minder bijbehorende bouwwerken toegelaten dan in het geldende bestemmingsplan. Het is wenselijk om dit te corrigeren. Uitgaande van een perceelsgrootte van in totaal 1.097 m<sup>2</sup> zou bij de woning Gastelseweg 69 normaalgesproken 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. Opgeteld bij de circa 125 m<sup>2</sup> van het pand Europaweg 107 is het redelijk om op de gronden 230 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken toe te staan. De maximaal toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken wordt daarom verhoogd van 125 naar 230 m<sup>2</sup>. Omdat de percelen F4880 en F5638 één bouwperceel vormen, is de aanduiding vergroot en ook op het perceel F5638 gelegd. Overigens ontstaan hierdoor niet direct extra bouw mogelijkheden voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken. Er is immers al ruim 400 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken aanwezig, zodat de toegelaten oppervlakte, ook na verhoging, wordt overschreden. De grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op dit perceel valt – voor zover de bijbehorende bouwwerken legaal zijn gerealiseerd – echter onder de afwijkende matenregeling van artikel 30.2.1 en is daarmee niet wegbestemd.

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: De aanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' op het perceel Gastelseweg 69 wordt verhoogd naar 230 m<sup>2</sup>. De aanduiding is op de percelen F4880 en F5638 gelegd.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: Geen aanpassingen.